

Boligpolitisk handlingsplan

...fra et boligsosialt ståsted

**Styringsgruppas anbefaling
21.01.2003**

Innholdsfortegnelse

1. INNLEDNING.....	4
1.1. BAKGRUNN.....	4
1.2. FORMÅL OG MANDAT.....	4
1.3. ORGANISERING	5
1.4. DESIGN.....	6
2. SAMMENDRAG OG OPERATIVT HANDLINGS-PROGRAM.....	7
2.1. SAMMENDRAG.....	7
2.2. BOLIGSITUASJONEN OG BOLIGBEHOV	7
2.3. BOLIGPOLITISK STRATEGI.....	8
2.4. BOLIGPOLITISKE MÅL OG TILTAK.....	9
2.4.1. Boligdekning og boligmarked.....	10
2.4.2. Gode boliger og godt bomiljø.....	11
2.4.3. Gode lokalsamfunn.....	12
2.4.4. Miljøvennlig bolig- og bygningspolitikk.....	13
2.4.5. Disposisjonsretten til bolig.....	14
2.4.6. Botrygghet.....	15
2.4.7. God boligfordeling.....	15
2.4.8. Boligpolitikk for vanskeligstilte.....	17
3. BESKRIVELSE OG VURDERING AV BEFOLKNING OG BOFORHOLD.....	20
3.1. SAMMENDRAG.....	20
3.2. INNLEDNING.....	21
3.3. BEFOLKNINGSUTVIKLING.....	21
3.4. FLYTTETRENDER OG PENDLING.....	24
3.5. ARBEIDSLEDIGHET.....	26
3.6. BOSATTE FLYKTNINGER.....	26
3.7. BEFOLKNING ETTER FAMILIETYPE.....	28
3.8. BOLIG- OG PRISUTVIKLINGEN.....	28
3.9. UNGE I ETABLERINGSFASEN.....	30
4. KARTLEGGING AV VANSKELIGSTILTE PÅ BOLIGMARKEDET.....	31
4.1. SAMMENDRAG.....	31
4.2. INNLEDNING.....	31
4.3. HVOR MANGE OG HVEM ER DE VANSKELIGSTILTE PÅ BOLIGMARKEDET?.....	32
4.4. HVA ER BOLIGPROBLEMET?.....	35
4.4.1. Uten bolig.....	35
4.4.2. Uegnet bolig.....	36
4.4.3. Behov for bistand eller oppfølging.....	37
4.5. MULIGE TILTAK.....	39
4.5.1. Nåværende eller annen bolig.....	39
4.5.2. Oppfølgingsbehov.....	42
5. BEHOV I FORHOLD TIL GJELDENE PLANER.....	44
5.1. SAMMENDRAG.....	44
5.2. GENERELLE BEHOV.....	44
5.3. SPESIELLE BEHOV.....	45

6. BOLIGPOLITIKK I KONGSBERG.....	48
6.1. SAMMENDRAG.....	48
6.2. INNLEDNING.....	50
6.3. BOLIGPOLITISK STRATEGI	52
6.4. BOLIGPOLITISKE MÅL.....	54
6.4.1. <i>Boligpolitikkenes overordnede målsetting</i>	55
6.4.2. <i>Boligpolitikkenes hovedmål og delmål</i>	55
7. BOLIGPOLITISKE VIRKEMIDLER.....	60
7.1. SAMMENDRAG.....	60
7.2. INNLEDNING.....	60
7.3. GENERELL BOLIGPOLITIKK.....	60
7.3.1. <i>Nybygging</i>	61
7.3.2. <i>Utbedring</i>	66
7.4. SELEKTIV BOLIGPOLITIKK.....	67
7.4.1. <i>Økonomiske virkemidler</i>	67
7.4.2. <i>Juridiske virkemidler</i>	77
7.5. BOMILJØ OG OPPFØLGING.....	78
7.5.1. <i>Bomiljø</i>	78
7.5.2. <i>Oppfølging</i>	79
7.6. ORGANISERING OG SAMARBEID	80
7.6.1. <i>Intern organisering</i>	80
7.6.2. <i>Eksternt samarbeid</i>	81
KILDER OG LITTERATUR.....	82

1. INNLEDNING

1.1. *Bakgrunn*

Overordnet mål i norsk boligpolitikk er at alle skal kunne disponere en god bolig i et godt bomiljø. Boligsituasjonen for de aller fleste i Norge er god. Men det er problemer for deler av befolkningen som av økonomiske, sosiale, medisinske eller fysiske grunner ikke har mulighet til å etablere seg i, eller beholde en god bolig i et godt bomiljø. Dette gjelder også i Kongsberg.

I St. meld. nr. 49 (1997-98) Om boligetablering for unge og vanskeligstilte blir kommunene oppfordret til å utarbeide lokale handlingsplaner for bedre å kunne ivareta sine behov. Oppfordringen følges opp i St. meld. nr. 50 (1998-99) Utjanningsmeldinga. Om fordeling av inntekt og levekår i Noreg.

Husbanken har hatt ansvaret for å legge til rette for kommunene, og har gjennomført et eget prosjekt til formålet. I sin underveisevaluering av prosjektet slår Asplan Viak fast at arbeidet så langt har vært svært vellykket. Husbanken har signalisert at man i fordelingen av boligøkonomiske virkemidler fra 2003 vil prioritere de kommuner som har utarbeidet en boligsosial handlingsplan.

På denne bakgrunn vedtok Formannskapet i møte den 23.04.02, sak 0084/02, at det skulle utarbeides en boligsosial handlingsplan for Kongsberg kommune.

1.2. *Formål og mandat*

En boligsosial handlingsplan er en langsiktig, tverrsektoriell plan som skal gi:

- Økt kunnskap om boligbehovet i kommunen
- Økt kunnskap om statlige virkemidler
- Mer samkjørt boligpolitikk mellom sektorene
- Bedre utnyttelse av kommunens boligmasse
- Mer målrettet og effektiv bruk av virkemidlene
- Større effektivitet ved å samordne ressursene

Hensikten med planarbeidet er at kommunen skal få et godt styringsredskap – at planen skal føre til handling og utvikling. Planen tar for seg bistand for å etablere seg i bolig, og bistand for å bli boende i bolig.

Formannskapet gav følgende mandat for arbeidet med boligsosial handlingsplan:

”Den overordnede målsetningen er å lage en samlet plan for kommunens arbeid for at unge og vanskeligstilte skal kunne etablere seg og bli boende i en bolig.

Prosjektet skal:

- Gi en beskrivelse og vurdering av generelle befolknings- og boforhold i kommunen.
- Utarbeide en oversikt over behovet for ulike typer boliger og andre boligtiltak til vanskeligstilte grupper på boligmarkedet.

- Kartlegge den kommunale boligmassen og vurdere utnyttelsen av denne.
- Gjennomgå og vurdere kommunens bruk av låne- og tilskuddsordninger, både kommunens låneopptak av midler for bygging/kjøp av egne utleieboliger for grupper av vanskeligstilte inklusive flyktningeboliger, og dessuten kommunens låneopptak av videreutlånsmidler av etableringslån til ungdom i etableringsfasen og vanskeligstilte ellers.
- Gjennomgå og vurdere kommunens organisering av boligoppgavene.
- Lage en samlet plan for framskaffelse av boliger til vanskeligstilte husstander og unge i etableringsfasen, og behov for booppfølging til vanskeligstilte på boligmarkedet. Dette medfører blant annet å vurdere muligheter for ombygging, kjøp, salg og endret disponering av den kommunale boligmassen, og foreslå eventuelle nybygg. Det medfører også å vurdere tilgjengelighet til og i boligmassen, og tiltak som bedrer tilgjengeligheten.
- Vurdere hvilke tiltak kommunen kan iverksette for å stimulere til utbedring av private og kommunale boliger for å høyne boligstandard og tilrettelegge for hjemmebasert omsorg, blant annet ved booppfølging.
- Legge til grunn et langtidsperspektiv, tilrettelegge planen for rullering og ansvars plassere oppfølgingen av planen.
- Vurdere utarbeidelsen av planen i sammenheng med andre kommunale planer som kommuneplanen.

Prosjektet eies av Kongsberg Formannskap. Rådmannen utpeker styringsgruppa. Styringsgruppa ved rådmannen legger fram forslag til plan for politisk behandling innen utgangen av 2002.”

I tilsagnet fra Husbanken går det fram at de spesielle boligbehovene skal sees i sammenheng med kommunens generelle boligbehov. Både som en følge av føringene fra Husbanken og som følge av tilrådingene i NOU 2002:2 om boligmarkedene og boligpolitikken og NIBR-rapport 2002:5 om kommunal boligpolitikk er det lagt vekt på å utvikle en helhetlig boligpolitikk, selv om ståstedet fortsatt er boligsosialt.

1.3. Organisering

Arbeidet med boligsosial handlingsplan har vært organisert som et prosjekt etter PLP-metoden – Prosjektlederprosessen.

Assisterende rådmann Petter Naper-Hansson har vært prosjektansvarlig, og har ledet styringsgruppen, som for øvrig har bestått av plan- og næringssjef Bjørg Totland (Tore Gilhuus i Totlands permisjon), sosialsjef Kjell Staalesen og direktør i Kongsberg Kommunale Eiendom Svein Erik Dørum.

Frode M. Lindtvedt har vært engasjert som prosjektleder, og har ledet prosjektgruppen, som for øvrig har bestått av kommuneplanlegger Ingebjørg Trandum fra plan- og næringstjenesten, seksjonsleder Jan Kopperud fra sosialtjenesten, spesialrådgiver Anne Muggerud fra pleie- og omsorgstjenesten, Bjørn Schei fra boligkontoret og Harald Mæland fra Kongsberg Kommunale Eiendom.

I tillegg til møter i styringsgruppa og arbeidsgruppa, er det avholdt en oppstartskonferanse og et ideseminar, der også representanter for andre aktører har vært invitert. Kongsberg Tomteselskap, Kongsberg Boligbyggelag og Eldrerådet har deltatt på begge samlinger.

1.4. Design

Arbeidet med boligsosial handlingsplan er i stor grad basert på Husbankens metodiske anbefalinger.

En har i prosjektet kartlagt og vurdert både generelle befolknings- og boforhold i kommunen og forhold knyttet til vanskeligstilte på boligmarkedet. Kildene i dette arbeidet har vært statistikk tilrettelagt av Husbanken, data fra undersøkelse av boligbehov til vanskeligstilte husstander i Kongsberg og lokal kjennskap. Metoden som er brukt til å kartlegge boligbehov til vanskeligstilte husstander er utarbeidet av Husbanken i samarbeid med Byggforsk på grunnlag av en metode utviklet i Oslo kommune i forbindelse med kommunens arbeid med de bydelsvise boligprogrammene. Med denne metoden kartlegges vanskeligstilte på boligmarkedet som har vært i kontakt med kommunens tjenesteapparat de siste seks måneder, dvs fra januar til juli 2002.

På grunnlag av kartleggingen og vurderingen er det utviklet en boligpolitikk som består av boligpolitiske strategier, boligpolitiske mål og boligpolitiske virkemidler. Det er lagt vekt på å se den generelle og den selektive boligpolitikken i sammenheng.

Det legges opp til at den generelle boligpolitikken integreres i kommuneplanen, som rulleres i 2003/2004. Videre rulling av den generelle boligpolitikken vil således være en del av rulleringen av kommuneplanen. For den selektive boligpolitikken, legges det opp til at den integreres i budsjetter og økonomiplan, og denne delen av boligpolitikken vil rulleres årlig i forkant av budsjettbehandlingen.

Kapittel 2 er både sammendrag og operativ handlingsplan. Det er lagt opp til at kapittel 2 er det kapitlet som fokuseres i den politiske behandlingen, mens de øvrige kapitlene er utdypninger og begrunnelser for anbefalingene i kapittel 2. Det gjøres oppmerksom på at flere av tiltakene i kapittel 2 er av administrativ mer enn politisk karakter. For å gi en helhetlig framstilling av tiltakspakkene, har en valgt å presentere både rent administrative tiltak og tiltak som krever mer skjønn og som derfor er av mer politisk art.

Kapittel 3 tar for seg de generelle befolknings- og boforholdene i kommunen, mens kapittel 4 tar for seg situasjonen for vanskeligstilte på boligmarkedet spesielt. I kapittel 5 gjennomgås de identifiserte problemene i forhold til eksisterende planer for å identifisere hva som er uløste boligbehov. Kapittel 6 tar for seg de boligpolitiske strategier og mål, mens kapittel 7 tar for seg de boligpolitiske virkemidler.

2. SAMMENDRAG OG OPERATIVT HANDLINGS-PROGRAM

2.1. Sammendrag

Det overordnede målet i norsk boligpolitikk er at alle skal kunne disponere en god bolig i et godt bomiljø.

Det er samlet inn og dokumentert behov som har avdekket lokale utfordringer. Kommunen har generelt for lite tilbud av både mindre, rimelige og sentrumsnære boliger i forhold til etterspørselen, og på sikt er det behov for å avsette ytterlige arealer til boligområder. Kommunen har heller ikke nok egnede boliger til grupper med spesielle behov og ungdom i etableringsfasen.

Det er et gap mellom situasjonen i kommunen og ønsket situasjon. For å komme fra det som er til det som bør være, skal utbyggingspolitikken og den sosiale boligpolitikken ses i sammenheng og ha et langsiktig perspektiv. En skal i større grad finne løsninger i den generelle boligpolitikken, samtidig som man i større grad vil bruke markedet som fordelingsmekanisme både i den generelle og den selektive boligpolitikken. Det foreslås en rekke boligpolitiske mål og tiltak som reflekterer den boligpolitiske strategien.

2.2. Boligsituasjonen og boligbehov

Kongsberg har i stor grad en tomte- og utbyggingspolitikk som fungerer for den ikke-vanskeligstilte delen av befolkningen. Det er avsatt tilstrekkelige arealer i planverket for å dekke den generelle boligforsyningen fram til 2010, men det er underdekning på mindre, rimelige og sentrumsnære boliger.

Kongsberg har ikke nok egnede boliger til grupper med spesielle behov. Pr sommer 2002 er det kartlagt 224 husstander (265 personer, hvorav 22 er under 18 år) som er vanskeligstilt på boligmarkedet.

Av de registrerte husstandene er 33 husstander uten bolig, og rusmiddelmissbrukere er den klart største gruppen. 124 av husstandene har en uegnet bolig, særlig på grunn av manglende tilgjengelighet. 154 av husstandene har så stort behov for bistand eller oppfølging at de enten trenger annen bolig på grunn av bistands- eller oppfølgingsbehov eller kan miste boligen på grunn av manglende boevne.

En del av boligbehovene løses gjennom eksisterende planer (eldreplanen og psykiatriplanen) som er i ferd med å realiseres. Men det gjenstår et behov for 108 av de kartlagte vanskeligstilte husstandene på boligmarkedet, jf tabell 2.1. I tillegg kommer et trolig ikke kartlagt behov, samtidig som kartleggingen ikke tar høyde for befolkningsutviklingen.

Tabell 2.1. Kartlagte boligbehov 2002.

Målgruppekjennetegn	Registrert behov	Realisert/ under realisering	Gjenstår
Fysisk funksjonshemmet og annen f.h.	96	77	22*
Psykisk utviklingshemmet	25	21	1*
Psykiatrisk langtidspasient	41	18	23
Rusmiddelmissbruker	42		42
Sosialt vanskeligstilt	13		13
Økonomisk vanskeligstilt	6		6
Flyktning 1 gangs etablert	1		1
Sum	224	116	108

* Boligbehovene for fysisk og psykisk funksjonshemmede er i pågående realisering av boliger sett i sammenheng i et av prosjektene og boliger til psykisk utviklingshemmede er økt i forhold til opprinnelig plan. Det gjenstår således 22 boliger for fysisk funksjonshemmede (eldre). Boligbehovet hos personer med psykisk utviklingshemming blir ivaretatt i pågående realisering av boliger.

2.3. Boligpolitisk strategi

Det er registrert et gap mellom boligsituasjonen i kommunen og ønsket boligsituasjon. Å komme fra det som er til det som bør være, handler om kommunens boligpolitikk.

En helhetlig boligpolitikk tilstrebes. Det innebærer for det første at utbyggingspolitikken sees i sammenheng med boligsosiale støtteordninger, og for det andre at de boligsosiale støtteordningene sees i sammenheng med hverandre. Ved å sørge for at det bygges boliger i ulike størrelse og standard i kommunen, øker sannsynligheten for å finne egnede boliger til vanskeligstilte. Ved at ulike boligsosiale støtteordninger sees i sammenheng, kan kommunen oppnå både å gi et bedre tilbud til den enkelte som trenger hjelp, og økt effektivitet i tjenesteytingen. For eksempel kan et godt tilbud av kommunale boliger til vanskeligstilte bety mindre behov for sosialhjelp. God bruk av startlån og boligtilskudd kan igjen redusere behovet for kommunale boliger.

Det legges til grunn en boligpolitisk strategi hvor den boligsosiale politikken i større grad ivaretas i den generelle markedspolitikken og den selektive markedspolitikken, jf tabell 2.2:

1. *Det skal legges til rette for et variert boligtilbud, med tilbud til alle grupper av boligsøkere, slik at det skal bli lettere å finne egnede boliger til vanskeligstilte.*
2. *Det skal ytes behovsprøvet individuell bistand slik at flest mulig kan ivareta sin boligsituasjon i det ordinære boligmarkedet.*
3. *Det skal videreutvikles et kommunalt tilbud for å dekke vanskeligstilte på boligmarkedet sitt behov for en bolig eller en tilrettelagt bosituasjon.*

Tabell 2.2. Boligpolitiske strategier.

		Generell boligpolitikk	Selektiv boligpolitikk
Fordelings- mekanisme	Marked	Generell markedspolitikk (Jf strategi 1)	Selektiv markedspolitikk (Jf strategi 2)
	Offentlig tildeling	Generell tildelingspolitikk (Jf strategi 1)	Selektiv tildelingspolitikk (Jf strategi 3)

2.4. Boligpolitiske mål og tiltak

En helhetlig boligpolitikk krever bevissthet om de boligpolitiske målsettinger. I denne planen er det utarbeidet et boligpolitisk målhierarki. Det overordnede målet og hovedmålene bygger på innstillingen til det regjeringsoppnevnte Boligutvalget i NOU 2002:2. Til hvert av hovedmålene foreslås det delmål for Kongsberg kommune, og til hvert av delmålene foreslås boligpolitiske tiltak, med ansvars plassering, antydning kostnad/finansiering og tidspunkt for gjennomføring.

Det overordnede målet er at alle skal kunne disponere en god bolig i et godt bomiljø. De øvrige boligpolitiske målsettinger kan sees i sammenheng med de boligpolitiske strategier. Hovedmål 1-5 og deler av hovedmål 6 kan sees i sammenheng med strategi 1 om bruk av den generelle og selektive markedspolitikken. Hovedmål 7 og deler av hovedmål 6 kan sees i sammenheng med strategi 2 om den selektive markedspolitikken. Hovedmål 8 er knyttet til strategi 3 om den selektive tildelingspolitikken.

Det legges vekt på gode rutiner for samordning av politikken. Mål og tiltak knyttet til den generelle boligpolitikken integreres i kommuneplanen, og rulleres i takt med denne. Mål og tiltak knyttet til den selektive boligpolitikken rulleres årlig i forkant av årsbudsjett og økonomiplan. Sammen med den årlige rulleringen legges det opp til en gjennomgang av samordningsrutinene med sikte på en optimal samhandling mellom bestiller, utfører, forvalter og tilbyder. Den årlige gjennomgangen skal også fokusere på behovet for informasjon og kompetanseutvikling i organisasjonen.

2.4.1. Boligdekning og boligmarked

Hovedmål 1	Boligpolitikken i Kongsberg skal bidra til god boligdekning og godt fungerende boligmarked i hele kommunen
-------------------	---

Delmål 1	Kongsberg kommune skal legge til rette for en stabil boligproduksjon uavhengig av konjunktursvingninger			
Nr	Tiltak	Ansvar	Kost/finans	Tidspunkt
1	Ved rulleringen av kommuneplanen avsettes arealer til boligformål slik at det til en hver tid er en planreserve for boliger	Plan/næring	Ordinær drift	2003/2004
2	A/S Kongsberg Tomteselskap skal alltid ha byggeklare tomter uavhengig av økonomiske konjunkturer	A/S KT	Krever kommunale garantier	Kontinuerlig
3	Det skal informeres om oppføringslånepordningen gjennom internett og på servicetorget	Plan/næring	Ordinær drift	2003
4	Standard utbyggingsavtale skal utvides til også å omfatte "sosial infrastruktur"	Teknisk i samarbeid m/plan/næring	Ordinær drift	2003
5	Det etableres rutiner og økonomi for å sikre kommunen reell handlefrihet i samarbeid med private utbyggere, blant annet vedrørende utbyggingsavtaler	Rådmann		2003

Delmål 2	Kongsberg kommune skal stimulere til en god utnyttelse av den eksisterende boligmassen			
Nr	Tiltak	Ansvar	Kost/finans	Tidspunkt
1	Det tilstrebes god utnyttelse av egen boligmasse	KKE KB AS	Ordinær drift	Kontinuerlig
2	Det skal informeres om låne- og tilskuddsordninger for utbedring internt og eksternt	Plan/næring	Ordinær drift	2003

Delmål 3	Kongsberg kommune skal bidra til en rimelig balanse mellom tilbud og etterspørsel av boliger			
Nr	Tiltak	Ansvar	Kost/finans	Tidspunkt
1	A/S Kongsberg Tomteselskap skal arbeide for å tilrettelegge tomter for de bygningstyper og boformer markedet ønsker	A/S KT		Kontinuerlig
2	Ved rulleringen av kommuneplanen legges det opp til en fortettingspolitikk for å møte etterspørselen etter en kombinasjon av mindre, rimelige og sentrumsnære boliger	Plan/næring	Ordinær drift	2003/2004
3	Vedtak om etablering av boligbyggeprogram realiseres	Rådmann	100 000,- (2005)	2003/2004

4	Ha saksbehandlerressurser og gode rutiner som sikrer raskest mulig behandling av reguleringsplaner	Plan/næring	Gebyrer for selvkost	Fortløpende
5	Veilede planmakere for å øke plankvaliteten	Plan/næring	Ordinær drift	2003
6	Krav om underetasje i skrånende terreng innarbeides i standard reguleringsbestemmelser for å tilstrebe økt tilbud av hybler/leiligheter	Plan/næring	Ordinær drift	2003

2.4.2. Gode boliger og godt bomiljø

Hovedmål 2	Boligpolitikken i Kongsberg skal bidra til gode boliger og godt bomiljø
-------------------	--

Delmål 1	Kongsberg kommune skal stimulere til og stille krav om funksjonelle boliger med god kvalitet			
Nr	Tiltak	Ansvar	Kost/finans	Tidspunkt
1	Det utarbeides retningslinjer til bruk i utbyggingsavtaler	Teknisk i samarb med plan/næring	Ordinær drift	2003
2	Det skal informeres om oppføringslånepordningen og kvalitetstilskuddet på internett og servicetorget	Plan/næring	Ordinær drift	2003

Delmål 2	Kongsberg kommune skal legge til rette for et variert boligtilbud, med tilbud til alle grupper av boligsøkere			
Nr	Tiltak	Ansvar	Kost/finans	Tidspunkt
1	Det settes krav om at en viss andel av byggeområder og større byggeprosjekter ivaretar prinsippet om universell utforming	Plan/næring	Ordinær drift	2003/2004
2	Standard reguleringsbestemmelser og planmanualen revideres med sikte på å bidra til realisering av delmålet	Plan/næring	Ordinær drift	2003
3	Ved rulleringen av kommuneplanen vurderes om deler av standardbestemmelser for reguleringsplan og retningslinjer og lignende i planmanualen skal innarbeides som bestemmelser eller retningslinjer i kommuneplanen/arealplanen	Plan/næring	Ordinær drift	2003/2004
4	Det utarbeides retningslinjer om fordeling av boligtyper, størrelse og egnethet for ulike brukergrupper til bruk i utbyggingsavtaler	Teknisk i samarb m/ plan/næring	Ordinær drift	2003

Delmål 3		Kongsberg kommune skal legge vekt på en områderettet boligpolitikk		
Nr	Tiltak	Ansvar	Kost/finans	Tidspunkt
1	Prinsippet om en områderettet boligpolitikk innarbeides ved rulleringen av kommuneplanen	Plan/næring	Ordinær drift	2003/2004
2	Hvittingfoss velges som område for stedsutvikling ifm rulleringen av kommuneplanen	Plan/næring	150 000,- (avsatt i budsjett)	2003/2004

2.4.3. Gode lokalsamfunn

Hovedmål 3		Boligpolitikken i Kongsberg skal bidra til gode lokalsamfunn som fremmer integrasjon, fellesskap og deltakelse		
-------------------	--	---	--	--

Delmål 1		Kongsberg kommune skal stimulere til god og nøktern utbedring av boliger slik at boligens brukskvalitet, tilgjengelighet og sikkerhet forbedres		
Nr	Tiltak	Ansvar	Kost/finans	Tidspunkt
1	Utbedring, standardheving av og tilgjengelighet til kommunale boliger	KB AS	Selvfinans.	2003
2	Borettslag, sameier, selskaper, stiftelser, KKE og enkeltpersoner skal informeres godt om utbedringslånet og kvalitetstilskuddet	Plan/næring	Ordinær drift	2003
3	Aktuelle tjenesteenheter og enkeltpersoner informeres godt om utbedringslån, boligtilskudd og prosjekteringstilskudd til utbedring av bolig	Plan/næring Pleie/omsorg	Ordinær drift	2003
4	I vurderingsgrunnlaget for tildeling av bolig fra pleie- og omsorgstjenesten skal bruk av utbedringslån og prosjekteringstilskudd vurderes i tillegg til boligtilskudd	Pleie/omsorg	Ordinær drift	2003
5	KBBL informeres om utbedringslån og boligtilskudd for å utbedre manglende tilgjengelighet pga manglende heis i områdene Skavanger, Svartås og Stertebakke	Plan/næring	Ordinær drift	2003

Delmål 2		Kongsberg kommune skal legge til rette for en god og variert befolkningssammensetning		
Nr	Tiltak	Ansvar	Kost/finans	Tidspunkt
1	Delmålet innarbeides i kommuneplanen	Plan/næring	Ordinær drift	2003
2	Det utarbeides retningslinjer til bruk i utbyggingsavtale	Teknisk i samarb. m/ plan/næring	Ordinær drift	2003

Delmål 3		Kongsberg kommune skal legge til rette for både fysisk, sosial og kulturell integrasjon		
Nr	Tiltak	Ansvar	Kost/finans	Tidspunkt
1	Planmanualen revideres med sikte på å realisere delmålet	Plan/næring	Ordinær drift	2003
2	Det utarbeides retningslinjer til bruk i utbyggingsavtale	Teknisk i samarb m/plan/næring	Ordinær drift	2003

2.4.4. Miljøvennlig bolig- og bygningspolitikk

Hovedmål 4	Boligpolitikken i Kongsberg skal bidra til en miljø- og ressursvennlig boligsektor
-------------------	---

Delmål 1		Kongsberg kommune skal stille krav til en miljøvennlig boligform, -type og størrelse		
Nr	Tiltak	Ansvar	Kost/finans	Tidspunkt
1	Planmanualen revideres med sikte på realisering av delmålet	Plan/næring	Ordinær drift	2003
2	Det utarbeides retningslinjer til bruk i utbyggingsavtaler, blant annet om helse riktig og gjenvinnbar materialbruk	Teknisk i samarb m/plan/næring	Ordinær drift	2003

Delmål 2		Kongsberg kommune skal legge til rette for energiøkonomisering og effektiv utnyttelse av alternative energikilder		
Nr	Tiltak	Ansvar	Kost/finans	Tidspunkt
1	Planmanualen revideres med sikte på å realisere delmålet	Plan/næring	Ordinær drift	2003
2	Det utarbeides retningslinjer til bruk i utbyggingsavtale	Teknisk i samarb m/plan/næring	Ordinær drift	2003
3	Bruk av utbedringslån til enøk-tiltak i kommunens egne boliger	KB AS		
4	Borettslag, sameier, selskaper, stiftelser og enkeltpersoner skal informeres godt om utbedringslån til enøk-tiltak gjennom internett og servicetorg	Plan/næring	Ordinær drift	2003

Delmål 3		Kongsberg kommune skal legge vekt på redusert energibruk til transport til og fra boligen og miljøeffektiv arealbruk		
Nr	Tiltak	Ansvar	Kost/finans	Tidspunkt
1	Planmanualen revideres med sikte på realisering av delmålet	Plan/næring	Ordinær drift	2003
2	Det utarbeides retningslinjer til bruk i utbyggingsavtale	Teknisk i samarb m/plan/næring	Ordinær drift	2003

2.4.5. Disposisjonsretten til bolig

Hovedmål 5	Boligpolitikken i Kongsberg skal bidra til et godt fungerende boligmarked, både i forhold til eie og leie av bolig
-------------------	---

Delmål 1	Kongsberg kommune skal ikke begunstige bestemte eierformer			
Nr	Tiltak	Ansvar	Kost/finans	Tidspunkt
1				

Delmål 2	Kongsberg kommune skal bidra til økt antall utleieboliger med lavt utgiftsnivå			
Nr	Tiltak	Ansvar	Kost/finans	Tidspunkt
1	Det utarbeides retningslinjer til bruk i utbyggingsavtale	Teknisk i samarb m/ plan/næring	Ordinær drift	2003
2	Mer aktiv bruk av forkjøpsretten ved omsetning av utleieeiendommer med minst fem boliger og hvor mer enn halvparten av arealet er innredet til beboelse	KB AS		Kontinuerlig
3	Mer aktiv bruk av regelen om å eie inntil 10% av boligene i sameier og borettslag, og det opprettes samarbeidsorganer med boligbyggelagene og sørges for en tilfredsstillende oppfølging av leietakerne	KB AS		Kontinuerlig
5	De administrative fullmakter vedrørende husleiesatser i kommunens retningslinjer for økonomisk sosialhjelp tilpasses det private markedet	Rådmann	Ordinær drift	2003
6	Kommunen bygger flere utleieboliger til vanskeligstilte i tråd med bestillinger og økonomi	KB AS		2003: Gjenstående 18 iht kommune-styrevedtak
7	Kommunen bygger utleieboliger i samarbeid med private utbyggere/boligbyggelag for unge i etableringsfasen	KB AS		Kontinuerlig med henvisning til registrert behov og bestilling

2.4.6. Botrygghet

Hovedmål 6	Boligpolitikken i Kongsberg skal bidra til botrygghet
-------------------	--

Delmål 1		Kongsberg kommune skal medvirke til forutsigbarhet i boligsituasjonen		
Nr	Tiltak	Ansvar	Kost/finans	Tidspunkt
1	Kontrakter etter gammel husleielov fases ut fortløpende til fordel for kontrakter etter ny husleielov	KB AS		Fortløpende
2	Ved inngåelse av leieavtaler skal varighet vurderes individuelt, dog skal varighet avspeile hvorvidt det i den enkelte sak er realistisk å oppnå alternativ boligløsning	KB AS		Fortløpende
3	Det tas sikte på stabile boforhold når tilbudet av kommunale utleieboliger øker	Pleie og omsorg Sosial	Ordinær drift	Fortløpende

Delmål 2		Kongsberg kommune skal bidra til at alle, særlig barn og eldre, skal oppleve trygghet der de bor		
Nr	Tiltak	Ansvar	Kost/finans	Tidspunkt
1	Planmanualen revideres med sikte på å realisere delmålet	Plan/næring	Ordinær drift	2003
2	Det utarbeides retningslinjer til bruk i utbyggingsavtaler	Teknisk i samarb m/ plan/næring	Ordinær drift	2003
3	Ved inngåelse av leiekontrakt etableres faste rutiner som ivaretar leietakers eventuelle oppfølgingsbehov	Pleie/omsorg Sosial KB AS	Ordinær drift	Kontinuerlig
4	Eksisterende ressurser i tjenesteapparatet benyttes til oppfølging*	Pleie/omsorg Sosial	Ordinær drift*	Fortløpende

* Se hovedmål 8, tiltak 1

2.4.7. God boligfordeling

Hovedmål 7	Boligpolitikken i Kongsberg skal bidra til en bedre fordeling enn den formues- og inntektsfordelingen skaper
-------------------	---

Delmål 1		Kongsberg kommune skal gi bistand til individuelt kjøp av bolig		
Nr	Tiltak	Ansvar	Kost/finans	Tidspunkt
1	Kommunen skal utrede mulighet for å overta all forvaltning av de låneordninger kommunen forvalter på vegne av Husbanken	Økonomi-tjenesten	Ordinær drift	2004
2	Øke opptaket av startlån fra 10 til 20 mill kr	Rådmann	10 mill kr	2003
3	Etablere rutiner for dynamisk og fleksibel saksbehandling av Startlån i kommunen, og saksbehandlingen skal som hovedregel ikke overstige 1 uke	Plan og næring	Ordinær drift	2003

Boligpolitisk handlingsplan Kongsberg kommune

4	Etablere et samarbeid med Husbanken og det private bankvesen der startlånet gis som toppfinansiering, der startlånet forvaltes etter prinsippet om at jo mer vanskeligstilt husstanden er, jo større andel av finansieringen bør være startlån evt i kombinasjon med boligtilskudd	Plan/næring	Ordinær drift	2003
5	Åpne for at det ved behandling av Startlån til kjøp av bolig kan tas større risiko. Ved vurdering av om søker har tilstrekkelig betalingsevne <i>kan</i> gjeldende sosialhjelpssatser legges til grunn. Det skal vurderes om hvorvidt, og i tilfelle hvilket omfang, et eventuelt mislighold kan tilskrives at en ved innvilgelse av lån la til grunn satser for betalingsevne som er lavere enn SIFOs satser.	Plan/næring	Ordinær drift	2003
6	For videreutlån til enkeltpersoner tilbys bedre avdragsplaner enn de som gjelder for Husbankens utlån til kommunen, i hovedsak 25 år, men med mulighet for inntil 30 år	Plan/næring		2003
7	Rådmannen gis fullmakt til å sette av inntil 20% av årlig utbetalt boligtilskudd fra Husbanken for å bygge opp tapsfond, slik at fondets størrelse utgjør minst 10% av porteføljen	Rådmann		2003
8	Husbankens retningslinjer for startlån og tildeling av boligtilskudd benyttes	Plan/næring		2003
9	Kommunale tjenesteenheter, enkeltpersoner, selskaper, stiftelser og lignende informeres godt om boligtilskudd til etablering	Plan/næring		2003

Delmål 2		Kongsberg kommune skal bidra til at grupper med svak økonomi skal kunne anskaffe, og bli boende, i en god og hensiktsmessig bolig		
Nr	Tiltak	Ansvar	Kost/finans	Tidspunkt
1	Det vesentligste av tomter i Kongsberg Tomteselskap skal være innenfor Husbankens rammer til tomtekostnader	A/S KT		Kontinuerlig
2	Refinansiere (dele av) privatlån til husbanklån for at boligen skal kvalifisere til statlig bostøtte, og stille som vilkår i tilsagnsbrevet at de som får refinansiert sitt privatlån søker statlig bostøtte	Plan/næring	Ordinær drift	Kontinuerlig
3	Den kommunale bostøtten vurderes på sikt utvidet til å omfatte sosialhjelpsmidler til boligformål for å unngå klientifisering	Rådmann	Tilsvarende reduksjon av sosialhjelpsmidler	2003

2.4.8. Boligpolitikk for vanskeligstilte

Hovedmål 8		Alle skal kunne disponere en god bolig uavhengig av økonomiske, fysiske eller sosiale forutsetninger		
Nr	Tiltak	Ansvar	Kost/finans	Tidspunkt
1	Aktuelle tjenester skal fremme egen sak om nødvendig bemanning og en prioritert oversikt over de boligtiltak som er foreslått realisert i planen. Bemanningsplaner skal innarbeides i budsjett og økonomiplan for 2004-2007	Pleie/omsorg Sosial Plan og næring	Gjøres kjent i egen sak	Våren 2003

Delmål 1		Kongsberg kommune skal bidra til en tilrettelagt bosituasjon i nåværende bolig		
Nr	Tiltak	Ansvar	Kost/finans	Tidspunkt
1	Det gis oppfølging for 5 psykiatriske pasienter	Pleie/omsorg		2003
2	Det gis oppfølging for 7 rusmisbrukere	Sosial		2003
3	Det gis oppfølging til 4 sosialt vanskeligstilte	Sosial		2003
4	Det gis oppfølging til 1 økonomisk vanskeligstilt, i kombinasjon med fysisk tilpasning	Sosial		2003

Delmål 2		Kongsberg kommune skal gi tilbud av ordinære boliger for utleie		
Nr	Tiltak	Ansvar	Kost/finans	Tidspunkt
1	1 treningsbolig/ettervernsbolig for sosialt vanskeligstilt	KB AS		
2	1 treningsbolig/ettervernsbolig for økonomisk vanskeligstilt	KB AS		
3	1 bolig til flyktning	KB AS		
4	3 familieboliger (4 rom) i tillegg til det som disponeres	KB AS		Årlig
5	Øke tilbudet av kommunale utleieboliger for å redusere innleie fra det private leiemarkedet for videreutleie	KB AS	Startlån Bolig-tilskudd	
6	Etablere bestillings- og oppfølgingsrutiner ift Kongsberg Bolig AS	Rådmann		2003

Delmål 3		Kongsberg kommune skal gi tilbud av ordinære boliger for utleie i kombinasjon med en tilrettelagt bosituasjon		
Nr	Tiltak	Ansvar	Kost/finans	Tidspunkt
1	16 boliger for psykiatriske pasienter	KB AS		
2	19 leiligheter til rusmisbrukere	KB AS		
3	6 enkeltmannsboliger til rusmisbrukere	KB AS		2003
4	2 treningsboliger for unge sosialt vanskeligstilte	KB AS		
5	3 treningsbolig/ettervernsbolig for sosialt vanskeligstilt	KB AS		
6	2 treningsbolig/ettervernsbolig for økon. v.stilt	KB AS		

Delmål 4		Kongsberg kommune skal gi tilbud av samlokaliserte boliger uten bemanning		
Nr	Tiltak	Ansvar	Kost/finans	Tidspunkt
1	1 bolig til rusmisbruker	KB AS		2003
2	1 treningsbolig/ettervernsbolig for sosialt vanskeligstilt	KB AS		2003

Delmål 5		Kongsberg kommune skal gi tilbud av samlokaliserte boliger med dag/kveldsbemanning		
Nr	Tiltak	Ansvar	Kost/finans	Tidspunkt
1	10 boliger for eldre med fysisk funksjonshemming	KB AS		
2	9 langtidsboliger for rusmisbrukere med dobbeltdiagnose (psykiatri)	KB AS		
3	1 treningsbolig/ettervernsbolig for sosialt vanskeligstilt	KB AS		

Delmål 6		Kongsberg kommune skal gi tilbud av samlokaliserte boliger med døgnbemanning		
Nr	Tiltak	Ansvar	Kost/finans	Tidspunkt
1	11 boliger for eldre med fysisk funksjonshemming	KB AS		
2	4 boliger for psykisk utviklingshemmede	KB AS		
3	6 plasser på natthjem, hvorav 1 krise/overdoseplass. (I tillegg til kartleggingen)	KB AS		
4	1 treningsbolig/ettervernsbolig for sosialt vanskeligstilt	KB AS		

Delmål 7		Kongsberg kommune skal ha gode samordningsrutiner		
Nr	Tiltak	Ansvar	Kost/finans	Tidspunkt
1	Husleienivået skal ligge på "gjengs leie" for å kunne øke andelen av statlig bostøtte	KB AS		2003
2	Det etableres rutiner som sikrer at boligene er bebodd på søknadstidspunktet for statlig bostøtte	Tildelingsutvalgene	Ordinær drift	2003
3	Kommunen tar i enkelte tilfeller transport på statlig bostøtte på søkere fra sosialtjenesten	Sosial Pleie/omsorg Plan/næring	Ordinær drift	2003
4	Det skal fortsatt være vilkår for tildeling av bolig og for utbetaling av sosialhjelp til boligformål at det søkes om statlig bostøtte	Sosial Pleie/omsorg	Ordinær drift	2003
5	Kommunal bostøtte til boliger med kommunal tildelingsrett utvides i takt med endring til "gjengs leie" og nybygging av omsorgsboliger	Rådmann	Ordinær drift	Kontinuerlig

Boligpolitisk handlingsplan Kongsberg kommune

6	Kommunal bostøtte administreres av plan- og næringstjenesten	Plan/næring	Intern omdisp.	2003
7	I alle saker om Startlån som fremmes fra sosialtjenesten skal beslutning fattes etter drøfting mellom saksbehandler i plan- og næringstjenesten og seksjonsleder i flyktingetjenesten alternativt sosialkontortjenesten. Ved uenighet avgjør rådmannen	Plan/næring	Ordinær drift	Kontinuerlig
7	Det fremmes sak om fysisk samlokalisering av offentlige tjenester for blant annet vanskeligstilte på boligmarkedet	Rådmann	Gjøres kjent i egen sak	Første halvår 2003
8	Mål og tiltak knyttet til den generelle boligpolitikken integreres i kommuneplanen, og rulleres i takt med denne	Plan og næring	Ordinær drift	2003/2004
9	Mål og tiltak knyttet til den selektive boligpolitikken rulleres årlig i forkant av årsbudsjett og økonomiplan	Rådmann	Ordinær drift	Årlig
10	Årlig gjennomgang av samordningsrutinene med sikte på en optimal samhandling mellom bestiller, utfører, forvalter og tilbyder – også i gjennomføringsfasen – og med sikte på å identifisere behov for informasjon og kompetanseutvikling i organisasjonen	Rådmann	Ordinær drift	Årlig

3. BESKRIVELSE OG VURDERING AV BEFOLKNING OG BOFORHOLD

3.1. Sammendrag

Kongsberg kommune har de siste årene hatt en relativt sterk befolkningsvekst, og det forventes fortsatt sterk vekst i folketallet. Sammen med en del andre faktorer, tyder veksten i folketallet på at det er behov for 800-1000 nye boliger fram mot 2010, eller drøyt 100 nye boliger i året.

Veksten i folketallet skyldes delvis stabilt fødselsoverskudd, men framfor alt en stor netto innflytting til kommunen. Utflyttingen har vært relativt stabil, mens innflyttingen har variert. Netto innflytting har vært størst blant unge voksne/småbarnsfamilier. Denne gruppen er også den mest aktive på boligmarkedet. Dette innebærer at befolkningsveksten og boligmarkedet i Kongsberg i stor grad varierer med innflyttingen fra unge voksne, noe som igjen i stor grad er konjunkturavhengig.

Fordelingen på aldersgrupper er noe avhengig av konjunktorene. Med høykonjunktur kan det ventes fortsatt høy netto innflytting av særlig unge voksne. Sammen med en netto innpendling, medfører dette økt behov for tilbud av mindre boliger og gjerne leieboliger.

Det kan ventes vekst i aldersgruppen 67-79 år fra 2010 og en økning i aldersgruppen 90+ fram mot 2010. Det medfører økt behov for løsninger som kan bidra til at eldre kan bli boende lenger i egen bolig, samt økt behov for tilrettelagte boliger og sykehjemsplasser.

Arbeidsledigheten i Kongsberg har vært lav og synkende fram til siste del av 2001. Det siste året har arbeidsledigheten økt, mer enn i fylket og landet for øvrig. Økt ledighet forventes å gi større utflytting/mindre innflytting.

Kongsberg vil fram til og med 2004 bosette 35-40 flyktninger årlig. Behovet for bosetting til flyktninger løses i hovedsak på det private leiemarkedet, men det er vanskeligere å finne løsninger for familier på det private leiemarkedet. Kommunen må derfor anskaffe flere utleieboliger.

Siden 1996 har det vært en svak økning i par uten barn og en svak nedgang i par med barn. Samtidig har det vært en til dels sterk økning i personer i annen familietype, eksempelvis samboerpar uten felles barn, enslige forsørgere samt enpersons husholdninger. Denne gruppen etterspør særlig mindre boliger. Det forventes en økning i denne gruppen, og dermed også en økning i etterspørselen etter mindre boliger.

Kongsberg har noe høyere andel som eier egen bolig, og noe lavere andel som leier bolig enn for Buskerud og landet i alt. Av de som leier, er det relativt færre som leier av kommunen enn det er i Buskerud og landet som helhet.

Kongsberg har noe høyere andel eneboliger enn Buskerud og landet i alt. Prisnivået på eneboliger har vist en jevn stigning. Etterspørselen etter leiligheter har økt betraktelig, men det er forholdsvis lite tilbud av leiligheter, og det er derfor relativt høye priser på leiligheter i

Kongsberg. Det forventes fortsatt økning i etterspørselen etter leiligheter nær sentrum, men det er stor usikkerhet om tilbudet vil øke.

Andelen av unge i etableringsfasen er svært konjunkturavhengig. Hybeltilgangen er relativt god, men det høye prisnivået kan medføre vanskeligheter for unge voksne, særlig med barn, som vil inn på boligmarkedet i Kongsberg.

3.2. Innledning

I forbindelse med utarbeidelsen av en boligsosial handlingsplan og en helhetlig boligpolitikk er det behov for å analysere faktorer som påvirker boligsituasjonen og boforhold i kommunen. Ved hjelp av statistiske kilder tegnes et oversiktsbilde av viktige trekk ved boligsituasjonen i kommunen. Her er det tatt utgangspunkt i statistikk fra SSB, hvor deler av statistikken er tilrettelagt av Husbanken, men som også tar med data fra folke- og bolig tellingen 2001, aetat og kommunens årsmeldinger. Det er viktig å være klar over at det kan være avvik mellom statistikk og faktiske forhold og at framskrivninger er usikre. Verdien av de statistiske opplysningene ligger først og fremst i at de danner et grunnlag for systematiske vurderinger av boligsituasjonen i kommunen. I tillegg til statistikk brukes derfor lokal kunnskap om kommunen til å tolke og vurdere de opplysningene som trekkes fram.

I analysen av befolkning og boforhold har vi gått inn på aktuelle områder som befolkningsutviklingen, flyttetrender og pendling, arbeidsledighet, flyktninger, boligutviklingen, boligpriser og unge i etableringsfasen.

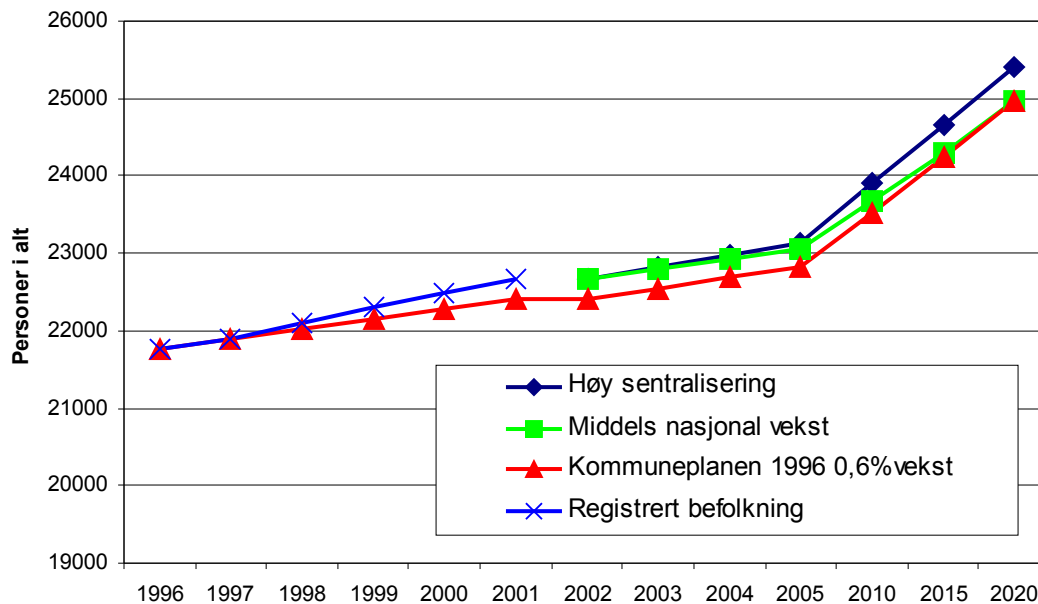
3.3. Befolkningsutvikling

I kommuneplanen av 1996 er det lagt til grunn en befolkningsvekst på 0,6%. Befolkningsveksten i Kongsberg har imidlertid vært større. Siden 1998 har befolkningsveksten vært omtrent 0,8%, og folketallet var 22 657 pr 01. januar 2002.

For utviklingen framover, er det vist to alternative prognoser fra SSB. Den ene prognosen er basert på middels nasjonal vekst. I denne forutsetter man middels fruktbarhet, middels levealder, middels sentralisering og middels innvandring. Den andre prognosen har også middels fruktbarhet, middels levealder og middels innvandring, men her er det forutsatt høy sentralisering. Erfaringstall viser at SSB sin prognose med høy sentralisering er mer treffsikkert enn prognosen for middels nasjonal vekst, men selv alternativet med høy sentralisering ser ut til å ligge for lavt i forhold til den veksten som har vært i folketallet de siste årene. Prognosen for høy sentralisering viser en befolkning på 23 896 personer i 2010, dvs en økning på 1 239 personer fra 1. januar 2002.

Figur 3.1. viser befolkningsutviklingen i Kongsberg kommune i perioden 1996-2020 i absolutte tall. Vær imidlertid oppmerksom på at skalaen på x-aksen er ujevn (fem års intervaller etter 2005). Vær også oppmerksom på at statistikken for registrert befolkning i perioden 1996-2001 er målt pr 31.12, mens statistikk for befolkningsframskrivning i perioden 2002-2020 er vist pr 01.01.

Figur 3.1. Befolkningsutviklingen i Kongsberg 1996-2020.



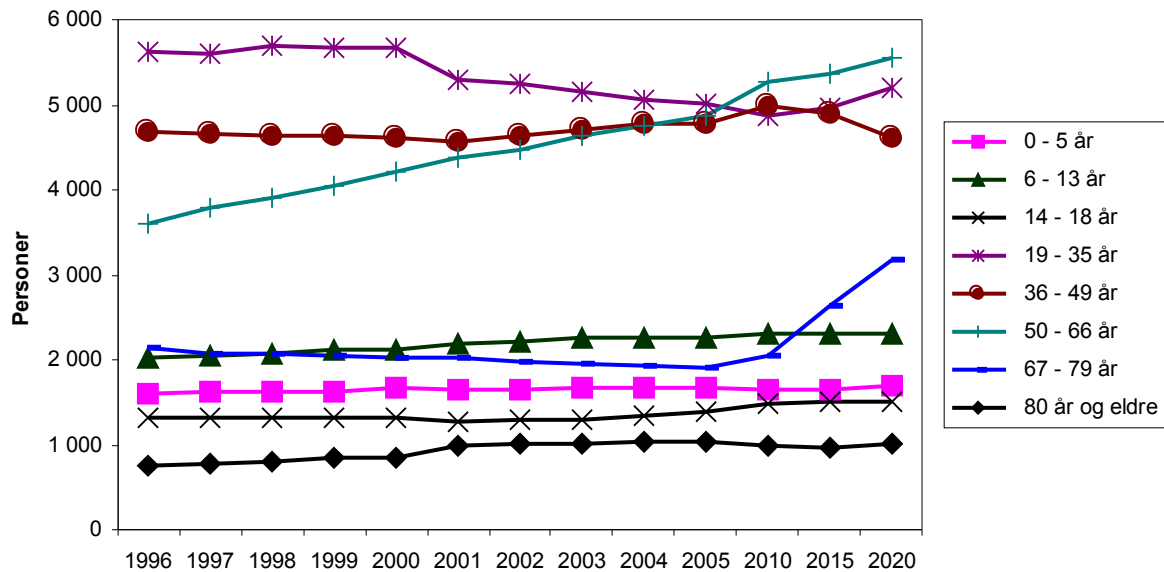
Sammenhengen mellom befolkningsvekst og behov for boliger er sammensatt. En tilnæringsmåte er å se på forholdet mellom befolkningsveksten og boligbyggingen. Total folketilvekst i perioden 1992-2001 var 1510, eller 151 i gjennomsnitt pr år. I samme periode var den totale boligbyggingen 1214 boenheter (inkl. hybler, omsorgsboliger og lignende), eller 121 pr år. (Boligbehovet var i kommuneplan fra 1996 anslått til 100 boenheter pr år.) Det gir i gjennomsnitt 1,24 personer pr ny boenhet. Bruker en dette tallet, vil en økning fram mot 2010 på 1 239 personer tilsvare ca 1000 boenheter innen 2010. En annen tilnærming er å se på antall bosatte pr bolig. I Kongsberg er i gjennomsnitt 2,2 personer bosatt pr bolig, mens tilsvarende tall for landet som helhet er 2,3. Dette tilsier et boligbehov på ca 620 boliger innen 2010.

En må imidlertid regne med at noen boliger vil utgå. En må også ha hensyn til at befolknings- og boligutviklingen i Kongsberg er konjunkturavhengig. Ved økt vekst i sysselsettingen vil det trolig bli økt etterspørsel etter bolig osv. På grunn av svingninger bør det til enhver tid være en planreserve for boliger som raskt kan realiseres. På denne bakgrunn kan det anslås at det vil være behov for 800-1000 nye boliger fram til 2010, eller drøyt 100 nye boenheter pr år.

En ting er befolkningsveksten totalt. En annen ting er befolkningens alderssammensetning. Figur 3.2. viser befolkningen fordelt på aldersgrupper i Kongsberg kommune i perioden 1996-2020 i absolutte tall. Vær oppmerksom på at skalaen på x-aksen er ujevn (fem års intervaller etter 2005). Statistikken er basert på registrert befolkning i perioden 1996-2000 pr 31.12. og befolkningsframskriving i perioden 2001-2010 pr 01.01.

I befolkningsframskrivingen fordelt på aldersgrupper har vi kun hatt tilgang på data for alternativet med middels nasjonal vekst. Med høy sentralisering vil både antall personer i de ulike aldersgrupper og aldersgruppenes fordeling være noe annerledes; dette gjelder kanskje særlig aldersgruppen 19-35 år, som trolig vil være større med høy sentralisering. En skal også være oppmerksom på feilkilder som at flytting til utlandet ikke blir meldt og at ugifte studenter ikke skal melde flytting.

Figur 3.2. Befolkningsutviklingen for alle aldersgrupper i Kongsberg kommune i perioden 1996-2020.



Hovedtyngden av befolkningen er i aldersgruppene 19-35 år, 36-49 år og 50-66 år i hele perioden, men forholdet mellom disse aldersgruppene endres. Aldersgruppen 19-25 år, som har vært den største aldersgruppen de siste fem årene, reduseres og blir fra 2005 omtrent like stor som aldersgruppene 36-49 år og 50-66 år. Aldersgruppen 50-66 år har vokst de siste fem år og vil fortsette å vokse fram mot 2020. Fra 2010 kan det forventes sterk vekst i aldersgruppen 67-79 år. For de andre gruppene er det mindre endringer.

Ser vi litt nærmere på utviklingen i de forskjellige aldersgruppene i perioden 2001-2010, viser statistikken for middels nasjonal vekst følgende endringer:

- Tilnærmet ingen endring i aldersgruppen 0-5 år, som vil få en økning på 0,2% eller 4 små barn.
- Økningen i aldersgruppen 6-13 år er på 5,5% eller 120 barn, noe som tilsvarer 4-5 klasser.
- Aldersgruppen 14-18 år vil få en økning på 15,3% eller 196 ungdommer. Det innebærer at gruppen ungdomsskoleelever og elever ved videregående skole øker tilsvarende 7-8 klasser.
- Den største nedgangen er på 426 personer eller 8,1% i aldersgruppen 19-35 år. Denne gruppen er sammensatt av de som tar videre utdanning og de som får sin første jobb etter endt utdanning, samt de som har vært yrkesaktive en periode. Den siste gruppen er ofte småbarnsforeldre. Det kan være flere i denne aldersgruppen som forlater kommunen for å studere og dermed ikke blir registrert i flyttestatistikken. På den annen side kan det være flere som flytter til kommunen for å studere og dermed ikke blir registrert i flyttestatistikken.
- Aldersgruppen 36-49 år øker med 9% eller 409 personer. Denne gruppen har høy yrkesaktivitet og er som regel godt etablert i boligmarkedet – samtidig som det kan være en del nyetableringer på grunn av skilsmisser, samlivsbrudd eller lignende.
- Den største økningen er på 890 personer eller 20,3% i aldersgruppen 50-66 år. Gruppen har høy yrkesaktivitet og er godt etablert i boligmarkedet.
- En svak økning i aldersgruppen 67-79 år på 1,4% eller 29 personer. (Denne gruppen forventes å ha sterk vekst etter 2010.) Denne aldersgruppen består av pensjonister.

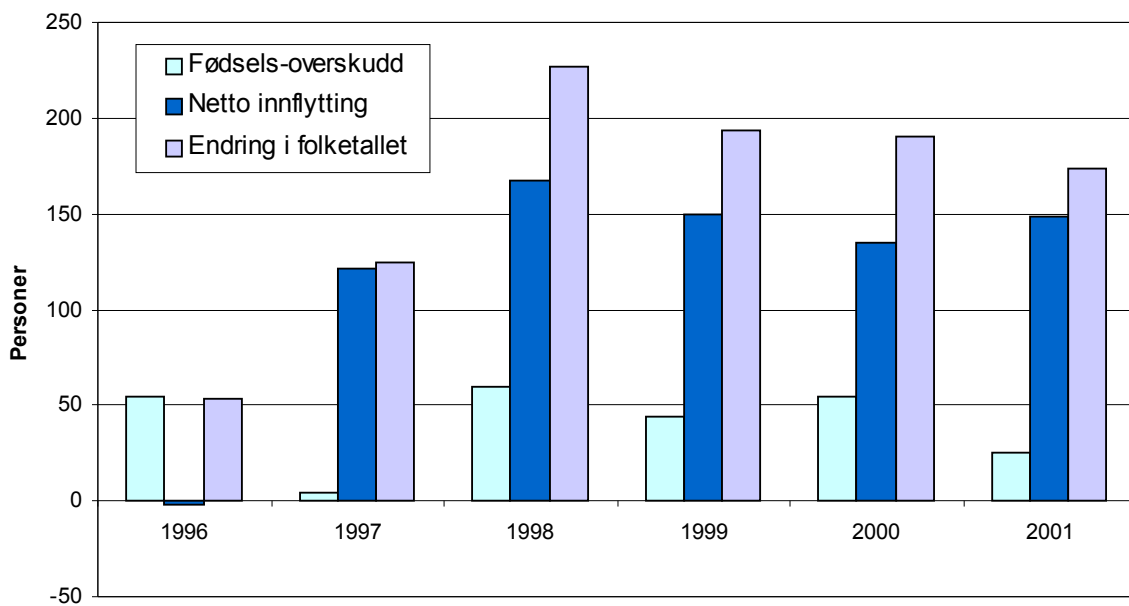
- En svak nedgang i aldersgruppen 80 år og eldre på 0,4% eller 4 personer. Innen aldersgruppen forventes det at gruppen 90 år og eldre utgjør en stadig større andel.

I denne sammenheng er det særlig grunn til å merke seg en forventet sterk vekst i aldersgruppen 67-79 år etter 2010 og en forventet økning i aldersgruppen 90+ og. Dette vil medføre økt behov for løsninger som kan bidra til at eldre kan bli boende lenger i egen bolig, tilrettelagte boliger og sykehjemsplasser.

3.4. Flyttetrender og pendling

Fødselstallutviklingen og flyttemønsterets sentraliseringsgrad er de to viktigste forutsetningene som mest påvirker den kommunale veksten i befolkningsframskrivingen. Figur 3.3. gir en oversikt over befolkningens bevegelse i perioden 1996-2001. Figuren viser befolkningsøkning i perioden 1996 til 2001, stabilt fødselsoverskudd i hele perioden og nettoinnflytting fra 1997. Befolkningsøkningen de siste årene kommer dels fra fødselsoverskudd, men særlig nettoinnflytting til kommunen.

Figur 3.3. Fødselsoverskudd, netto innflytting og endring av folketallet 1996-2001



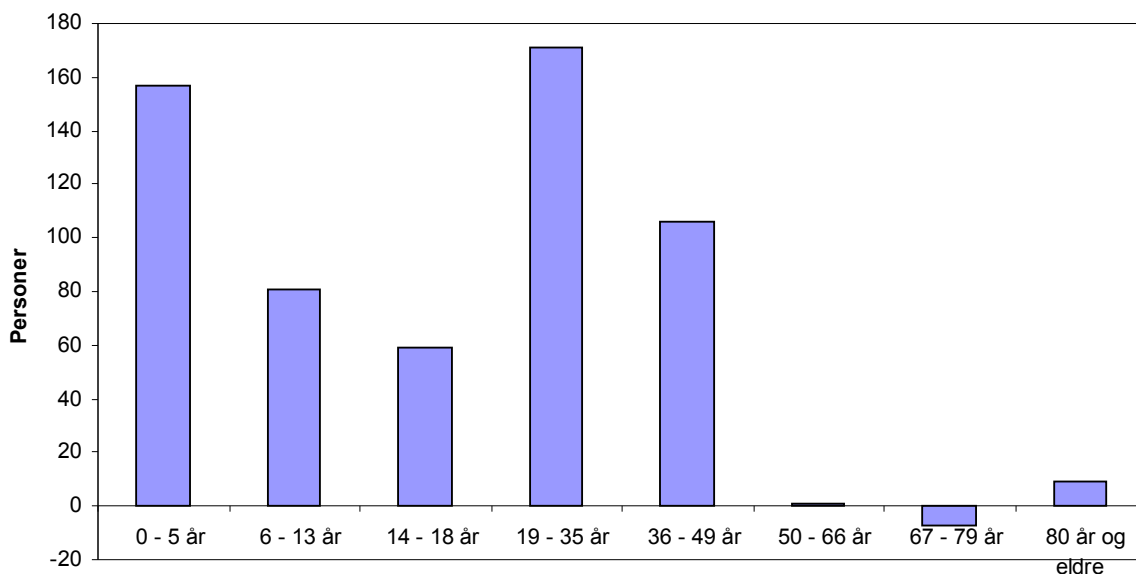
Ser vi på bakgrunnstallene for netto innflytting til Kongsberg i perioden 1996-2001, ser vi at utflyttingen er relativt stabil, mens innflyttingen varierer. Det betyr at befolkningsveksten i Kongsberg i stor grad er avhengig av innflytting til kommunen, noe som er konjunkturavhengig.

Ingen av nabokommunene opplever netto innflytting i 2001. I Buskerud er det bare Drammen og Nedre Eiker som hadde større netto innflytting i 2001 (også Hurum dersom en kun ser på innenlandske flyttinger). I Vestfold hadde Borre, Tønsberg, Sandefjord og Larvik omtrent samme netto innflytting som Kongsberg. I Telemark var det bare Skien som hadde netto innflytting i samme størrelsesorden. Både Bærum og Asker opplevde fraflytting når en ser på innenlandske flyttinger, men de har hatt innflytting fra utlandet. Skedsmo kommune, med Lillestrøm, som også satser på teknologiprofil, opplever derimot en langt større netto

innflytting enn Kongsberg. I Skedsmo er netto innflytting hele 663 personer mot Kongsbergs 149, hvorav henholdsvis 545 og 110 skyldes innenlandske flyttinger.

Figur 3.4 viser forskjellen mellom aldersgruppene når det gjelder netto innflytting samlet for perioden 1996-2000 på aldersgrupper. Figuren viser at aldersgruppene 19-35 år og 0-5 år har størst innflytting til Kongsberg. Det vil si at befolkningsveksten i Kongsberg i stor grad er avhengig av netto innflytting av unge voksne/småbarnsfamilier.

Figur 3.4. Nettoinnflytting etter aldersgrupper i Kongsberg kommune i perioden 1996-2000.



Når det gjelder folkemengdens bevegelser *i framtiden*, kan man på kommunenivå gi relativt gode prognoser for antall dødsfall og fødsler. Anslagene fra flyttestrømmen er noe mer usikre. I vurderinger av flyttestrømmer og befolkningsframskrivninger bør en spesielt ta hensyn til hvordan flyttepotensialet fra omegnskommunene er. Gjennom lang tid har det vært en desentralisert sentralisering. Dette betyr for en del små og mellomstore kommuner at potensialet for innflytting fra omegnskommunene begynner å bli uttømt.

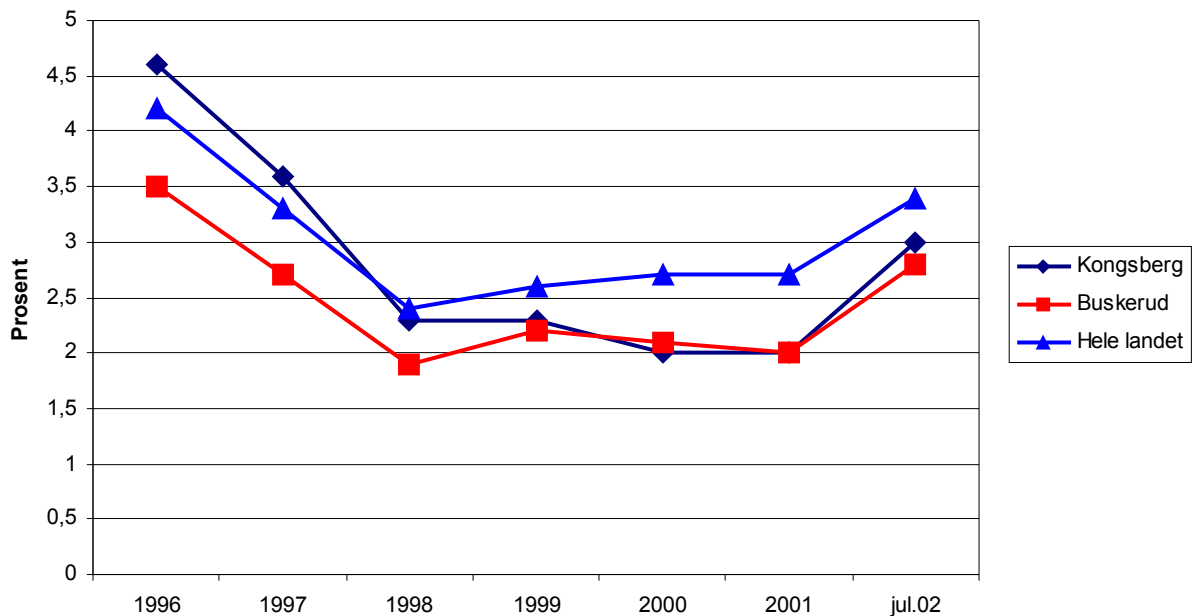
For Kongsberg sin del, er det grunn til å tro at det fortsatt vil være innflyttingen til kommunen som vil prege befolkningsutviklingen framover. Den sterke avhengigheten av innflytting innebærer at befolkningsveksten i Kongsberg er svært konjunkturavhengig. Ved konjunkturoppgang kan det forventes tilflytting av unge voksne/småbarnsfamilier. Siden aldersgruppen 19-35 år er den mest aktive gruppen på boligmarkedet, vil utviklingen av denne aldersgruppen ha stor betydning for boligmarkedet i Kongsberg. Generelt kan det forventes større mobilitet i befolkningen blant alle aldersgrupper, blant annet ser vi at eldre flytter mer enn tidligere. Det er også grunn til å tro at Kongsberg rekrutterer fra et større omland enn omegnskommunene. Det innebærer at selv om potensialet for innflytting fra omegnskommunene skulle begynne å bli uttømt, er det fortsatt grunn til å forvente innflytting til Kongsberg.

Også pendlerforholdene påvirker boligbehovet. Ser vi på statistikk for innpendlere i prosent av antall sysselsatte, ser vi at Kongsberg har flere innpendlere (24,1%) enn utpendlere (18,5%). I Buskerud er det bare Drammen og Gol som i tillegg til Kongsberg har større innpendling enn utpendling. I Vestfold er det bare Tønsberg som har netto innpendling, mens i Telemark er det kun Porsgrunn som har netto innpendling. Skedsmo har ingen netto innpendling, men andelen som pendler inn og ut er høy, henholdsvis 62,7% og 62,8% av sysselsatte. Ut fra dette kan det antas at det er behov for boliger til folk som pendler inn til Kongsberg i en midlertidig periode, særlig i oppgangstider.

3.5. Arbeidsledighet

Arbeidsledigheten i en kommune er viktig for boligplanleggingen på flere måter. Den kan være en viktig faktor bak flyttestrømmer. En ledighet som er høy og forventes å være høy kan gi stor fraflytting og derfor lavere boliggetterspørsel i årene som kommer.

Figur 3.5. Antall ledige i prosent i perioden 1996-2002.



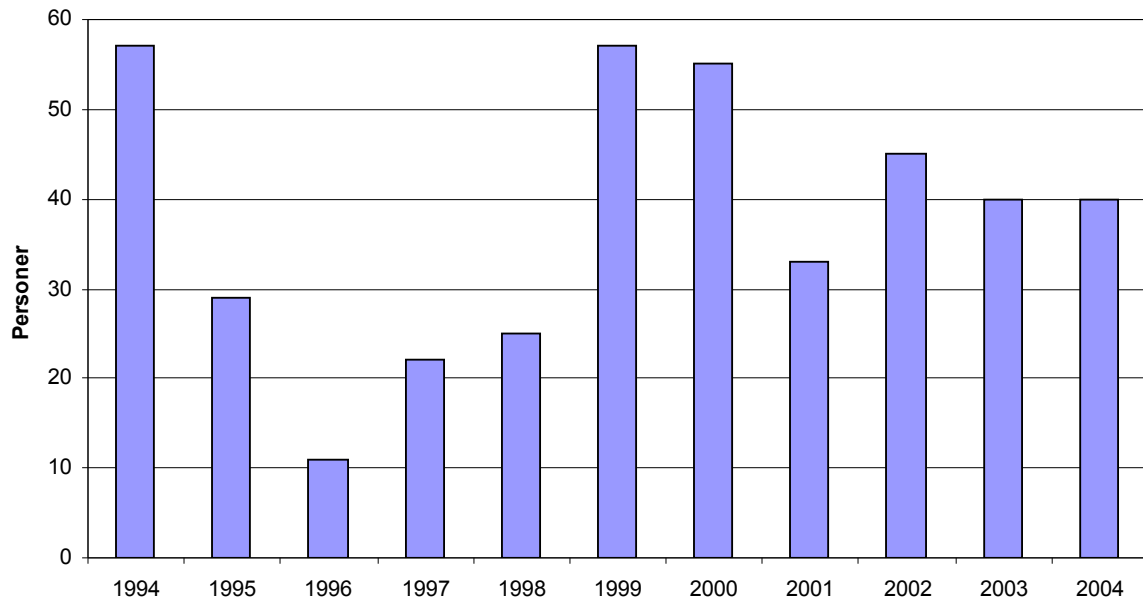
Figur 3.5. viser antall ledige i prosent for perioden 1996-juli 2002. Datagrunnlaget i statistikken er fra Aetat. Tallene viser årsgjennomsnitt, med unntak av tallene for juli 2002. Arbeidsledigheten i Kongsberg har fram til 2002 vært lav og synkende. Dette faller sammen med høy netto innflytting i samme periode. En skal imidlertid være oppmerksom på at perioden 1996-2001 fanger opp kun høykonjunkturperiode på Kongsberg. Arbeidsledigheten har økt fra slutten av 2001 og fram til juli 2002, både på landsbasis, fylkesbasis og i Kongsberg. Fra juli 2001 til juli 2002 økte ledigheten i Kongsberg med 144 personer, dvs en økning på 60%. I samme periode økte ledigheten i fylket med 32% og i hele landet med 23%.

3.6. Bosatte flyktninger

Antall personer med flyktningebakgrunn bosatt i Kongsberg har økt fra 211 ved utgangen av 1994 til 369 personer ved utgangen av 2001. Den årlige bosettingen av flyktninger i samme periode har variert mellom 11 og 57 pr år. Foruten 1994, skjedde den store bosettingen i 1999

og 2000, med 112 personer på to år. Kommunestyret har vedtatt å bosette 140-160 flyktninger i perioden 2001-2004, dvs 35-40 personer pr år i perioden. Vedtaket bygger på en erfaring som tilsier at Kongsbergsamfunnet bør ha en gjennomsnittlig bosetting på maksimum 40 nye flyktninger pr år, inkludert familiegjening, for å oppnå en god integrering i lokalsamfunnet. Figur 3.6. viser bosetting av flyktninger i perioden 1994-2001 og forventet bosetting fram til og med 2004. Datamaterialet er fra Kongsberg kommunes årsmelding.

Figur 3.6. Bosatte flyktninger i Kongsberg kommune i perioden 1994-2004.



Kommunen bosetter 60% av flyktingene gjennom det private leiemarkedet. Dette skyldes at det er mange enslige (menn) som skal bosettes og at det er lett å leie hybler på det private leiemarkedet i Kongsberg. Man får ikke leid familieboliger fordi kommunens satser for husleie er for lav i forhold til prisnivået på slike boliger i det private markedet. Dersom flere hadde blitt motivert til å eie egen bolig, ville det frigjøre boliger for vanskeligstilte i det private leiemarkedet.

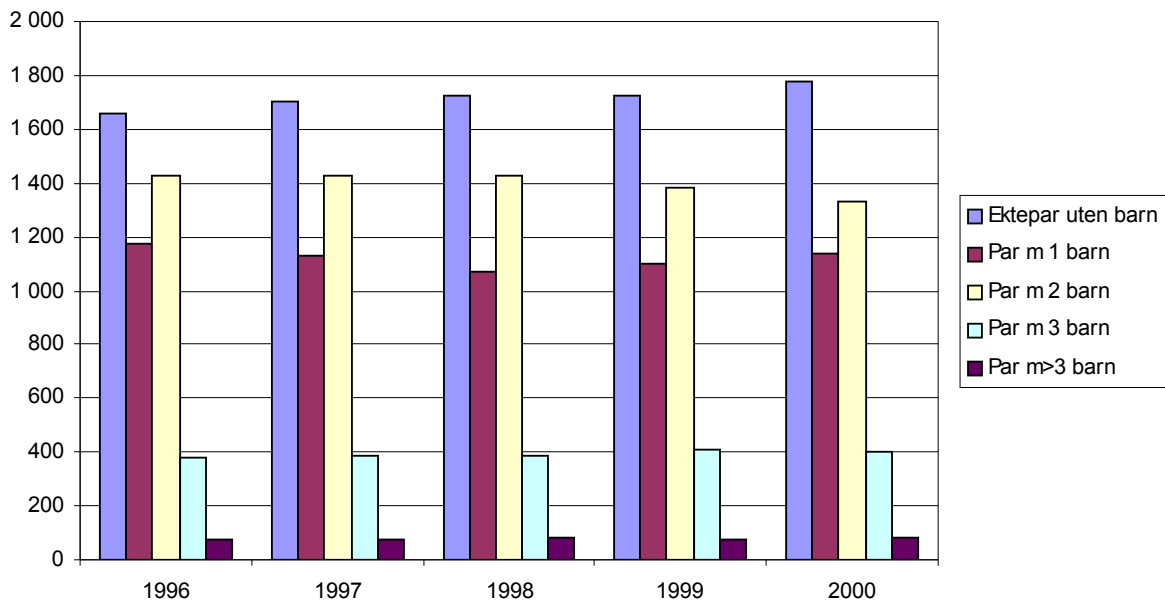
For øvrig kjøper kommunen boliger til flyktninger. Det har ikke vært bevilgning i 2002 i påvente av opprettelsen av Kongsberg Bolig AS, som skal forestå kjøp av boliger til bosetting av blant annet flyktninger. Kommunen bygger ikke bolig for bosetting av flyktninger, og det er ingen flyktninger som kjøper bolig selv ved bosetting. I 2003 har kommunen behov for tre familieboliger (4 rom) i tillegg til det som disponeres.

Omtrent 50 flyktninger bor i kommunale utleieboliger (30) og i innleide kommunale boliger (20). Det tar 2-2,5 år før det forventes at flyktninger går ut i inntektsgivende arbeid. For at flyktingene skal få sin neste bolig, vil en noe mer liberal bistand til kjøp av bolig ved hjelp av Husbankens ordninger hjelpe, siden de fleste av de det her gjelder ikke har vært i en situasjon hvor man kan opparbeide egenkapital.

3.7. Befolkning etter familietype

Det er viktig å være klar over at befolkningsstatistikk primært gir tall på personnivå. Utviklingen på boligmarkedet og av boligbehovet på den annen side avhenger av husholdningsutviklingen. Figur 3.7. viser registrert befolkning i Kongsberg kommune i perioden 1996-2000 fordelt på familietype. Vær oppmerksom på at måleenheten er familie. Figuren viser at det har vært en svak økning i antall familier uten barn og en svak nedgang i antall familier med 2 barn. For øvrig har det vært små endringer.

Figur 3.7. Befolkning 1996-2000 etter familietype.



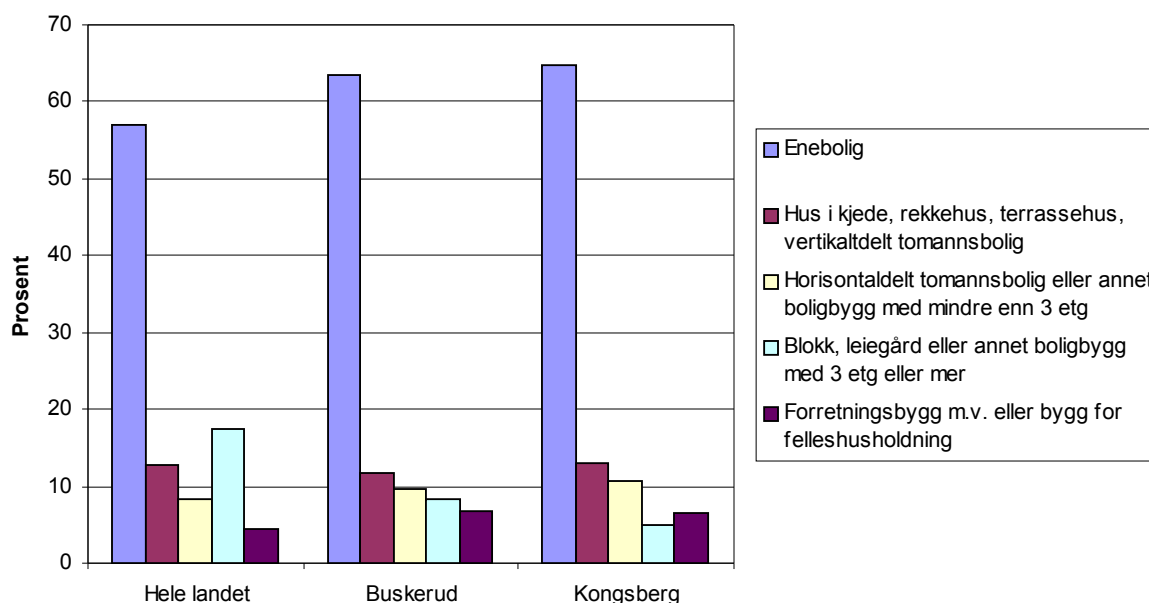
Figuren viser ikke personer i annen familietype, eksempelvis samboerpar uten felles barn, enslige forsørgere samt enpersons husholdninger. Denne gruppen har økt fra 6 785 personer i 1996 til 7 449 personer i 2000. Blant annet på bakgrunn av trender i Oslo, er det grunn til å tro at denne gruppen fortsatt vil øke, særlig i aldersgruppene over 50 år, og at denne gruppen etterspør mindre boliger. Trenden kan forventes å ha betydning i Kongsberg, da aldersgruppen 50-66 år er den aldersgruppen det forventes sterkest økning i fram til 2010.

3.8. Bolig- og prisutviklingen

For tiden er det vanskelig å finne boliger i hele Kongsberg kommune. Mange boliger i Kongsberg fylles trolig opp av studenter og folk som er inne på kortvarig jobb-opphold.

Figur 3.8. viser boliger etter bygningstype i 2001. Eneboliger er den desidert vanligste hustypen, dernest rekkehus og lignende. Fra 1990 til 2001 er antall boliger i Kongsberg økt fra 8 653 til 10 03, og eneboliger og rekkehus utgjør det alt vesentlige av fullførte bygg i perioden. De siste år er det bygget relativt flere leiligheter/rekkehus, i hovedsak leiligheter.

Figur 3.8. Boliger etter bygningstype.



Etter 2000 har det vært en rask økning i etterspørselen etter leiligheter, eksempelvis i Madsebakken, Baneveien og Svartås. Dette faller sammen med økningen i personer i annen familietype, slik som samboerpar uten barn, enslige forsørgere og enpersonshusholdninger. Det er imidlertid lite tilbud av leiligheter i Kongsberg, og det synes som det er lavere boligbygging nå (sommer 2002) enn for kort tid siden. Det skyldes trolig usikkerhet fra utbyggers side om det vil bli etterspørsel etter boliger med den pris utbygger krever for å bygge boliger.

I følge folke- og bolig tellingen 2001, eier 81,3% av husholdningen i Kongsberg boligen, mens 18,7% leier. Dette er en høyere eierandel enn i gjennomsnittet for fylket (77,8%) og hele landet (76,7%). Det generelle bildet for hele landet er at etablerte par med barn over 7 år eier boligen selv. Yngre husholdninger eier i mindre grad, og denne trenden er forsterket. Aleneforeldre og aleneboende leier bolig. Blant de som leier, er det i Kongsberg merkbart færre som leier av kommunen (1,8%) enn det er i Buskerud (3,1%) og landet (3,8%) for øvrig. Det indikerer at Kongsberg kommune har til dels betydelig færre kommunale utleieboliger enn andre kommuner.

Muligheten til å kunne leie bolig i en kortere eller lengre periode er viktig for mange husholdninger. Dette gjelder både for husholdninger som ønsker leid bolig i en overgangsfase og for dem som etterspør leid bolig på mer varig basis. Etterspørselen etter utleieboliger er stor i Kongsberg. Faktorer som medfører stort behov i Kongsberg er underdekning på studentboliger og periodevis betydelig innleid arbeidskraft i industrien. Det bygges en del hybelleiligheter i eneboliger, blant annet som følge av kravet i reguleringsbestemmelsene om sokkelleilighet i skrånende terreng. De seinere årene utgjør disse siste 5-10 % av antall boenheter. Trolig er det mange uregistrerte hybelleiligheter. Husleieprisene ligger i gjennomsnitt mellom 5500 og 6000 kroner pr. måned.

Gjennomsnittspris pr. kvadratmeter i perioden 1996-2000 for brukte boliger og nye eneboliger avviker lite fra tilsvarende priser for hele landet og for fylket. Det har imidlertid skjedd store

endringer i prisnivået de to siste årene. Eiendomsmeglere i Kongsberg anslår at gjennomsnittspris pr. kvadratmeter for nye eneboliger og brukte boliger har økt med minst 2 000 kroner pr kvadratmeter i gjennomsnitt i hele kommunen til omtrent 10 000 kroner pr kvadratmeter, og at prisene i sentrum er på 11-12 000 kroner (sommer 2002). Prisene på leiligheter har imidlertid økt langt mer, og ligger mellom 14-17 000 kroner pr kvadratmeter (sommer 2002) i sentrum og noe lavere utenfor sentrum. Prisene i Kongsberg har økt mindre enn i Drammen, men mer enn i Hønefoss og Eiker. Prisene varierer mye innad i kommunen, men er i ferd med å jevne seg noe ut. Særlig Sulusåsen og Gamlegrendåsen har høyt prisnivå.

På landsbasis har boligprisene med unntak for leiligheter gått noe ned i løpet av høsten 2003. Mye tyder på at boligprisene generelt vil ha steget med rundt åtte prosent i 2002. Det forventes prisoppgang på nyåret 2003. I følge et anslag som Dine Penger har utarbeidet, vil boligprisene fortsette å stige også neste år, men trolig ikke like mye som i 2002. Dine Penger tror at prisene vil gå opp med inntil fem prosent og at prisstigningen vil holde samme tempo de neste ti årene. (Kilde: Aftenposten 30.11.02.)

Det er stor usikkerhet knyttet til boligutviklingen framover. Generelt forventes det større mobilitet blant alle aldersgrupper, noe som vil påvirke boligmarkedet. Høy innflytting, særlig av unge voksne, vil trolig føre til økt etterspørsel etter mindre og rimelige boliger, både selveide og leide boliger. Høy mobilitet innen kommunen i aldersgruppene over 67 år vil trolig føre til økt etterspørsel etter leiligheter nær sentrum, og samtidig en frigjøring av eneboliger. Vekst i gruppen samboerpar uten barn, enslige forsørgere og enpersons husholdninger, vil trolig føre til økt etterspørsel etter mindre boliger, og muligens noe frigjøring av eneboliger.

3.9. Unge i etableringsfasen

Den mest aktive gruppen på boligmarkedet er gruppen unge voksne (aldersgruppen 19-35 år). I forhold til forventet befolkningsutvikling og dens konsekvens for boligplanlegging er det derfor rimelig med et spesielt fokus på hvordan antall unge voksne utvikler seg.

- Befolkningsframskrivningen tyder på at andelen unge i etableringsfasen er konjunkturavhengig.
- De unge har stor netto innflytting, men dette er konjunkturavhengig.
- Skoler og utdanningsinstitusjoner i kommunen fører til større etterspørsel etter utleieboliger/studentboliger.
- Kongsberg har hatt og forventes å ha stor etterspørsel etter leiligheter og stigende priser på boligmarkedet, særlig leiligheter. Det kan medføre vanskeligheter for unge i etableringsfasen, særlig unge med barn.
- Generelt er det yngre husholdninger, aleneforsørgere og aleneboende som leier. I Kongsberg er det relativt færre som har leieforhold enn i Buskerud og landet for øvrig, og av de som leier, er det relativt færre som leier av kommunen.
- Hybeltilgangen er relativt god, men mange unge voksne har problemer med overgangen til leilighet/enebolig.

4. KARTLEGGING AV VANSKELIGSTILTE PÅ BOLIGMARKEDET

4.1. Sammendrag

Vanskeligstilte på boligmarkedet i Kongsberg omfatter i følge kartleggingen 224 husstander. Med vanskeligstilte menes i første rekke husstander som står uten egen bolig, som har bolig der leieforholdet står i fare for å opphøre, eller som har en lite egnet bolig. Husstander med behov for oppfølging fra hjelpeapparatet er også i en viss utstrekning registrert. Kartleggingen er utført av kommunens tjenesteytere, og bygger i stor grad på deres vurdering av den enkeltes behov. Det er sannsynligvis langt større behov enn det som går fram av kartleggingen.

Kongsberg har ikke nok egnede boliger til grupper med spesielle behov. Kartleggingen viser at 224 husstander (265 personer, hvorav 22 er under 18 år) er vanskeligstilt på boligmarkedet pr sommer 2002. Antallet er trolig større enn det som er kartlagt, og antallet er stigende.

33 av de registrerte husstandene er uten bolig, og rusmiddelmissbrukere er den klart største gruppen uten bolig. 124 av husstandene har en uegnet bolig, særlig på grunn av manglende tilgjengelighet. 154 av husstandene har så stort behov for bistand eller oppfølging at de enten trenger annen bolig på grunn av bistands- eller oppfølgingsbehov eller kan miste boligen på grunn av manglende boevne.

4.2. Innledning

Denne framstillingen bygger på opplysninger fra ulike kommunale tjenesteytere i Kongsberg kommune. Kommunens medarbeidere har registrert husstander som etter deres oppfatning er vanskeligstilte i forhold til boligmarkedet. Opplysninger fra ulike tjenestesteder er sammenholdt for å sikre at hver husstand bare er registrert én gang selv om det har flere forskjellige kontakter med tjenesteapparatet.

Opplysninger om husholds sammensetning, alder og inntekt kommer fra den informasjonen som er tilgjengelig for tjenesteyterne. I noen tilfeller kan dette være sikre og dokumenterte opplysninger, i andre tilfeller kan tjenesteyterne være henvist til å gjøre egne anslag. Opplysninger om behov for bolig eller tiltak er i alle tilfelle tjenesteyters vurdering. Denne er ikke nødvendigvis overensstemmende med den enkeltes egne ønsker.

Kriteriene for å bli registrert har vært at husstanden enten manglet egen bolig, hadde en bolig som var uegnet, sto i fare for å miste boligen som følge av at kontrakten opphørte, eller hadde store og spesifikke oppfølgingsbehov. Det er viktig å være oppmerksom på at de som er registrert, er de som har vært i kontakt med hjelpeapparatet. Man kan dermed ikke se bort fra at det finnes personer med boligproblemer som ikke er med i registreringen, fordi de ikke er kjent for hjelpeapparatet. For eksempel har pleie- og omsorgstjenesten kun registrert de som har søkt om annen bolig. Registreringen begrenser seg videre til husstander med umiddelbare og/eller spesielt store problemer. Har husstanden fått et tilfredsstillende boforhold på kartleggingstidspunktet, er ikke husstanden tatt med i kartleggingen. En må derfor anta at denne analysen langt fra beskriver det hele omfang av boligsosiale utfordringer i kommunen.

Kartleggingen er gjennomført sommeren 2002 og gir et øyeblikksbilde når det gjelder vanskeligstilte på boligmarkedet. Erfaringer og vurderinger i hjelpeapparatet viser at det har vært vekst i omfanget av vanskeligstilte på boligmarkedet.

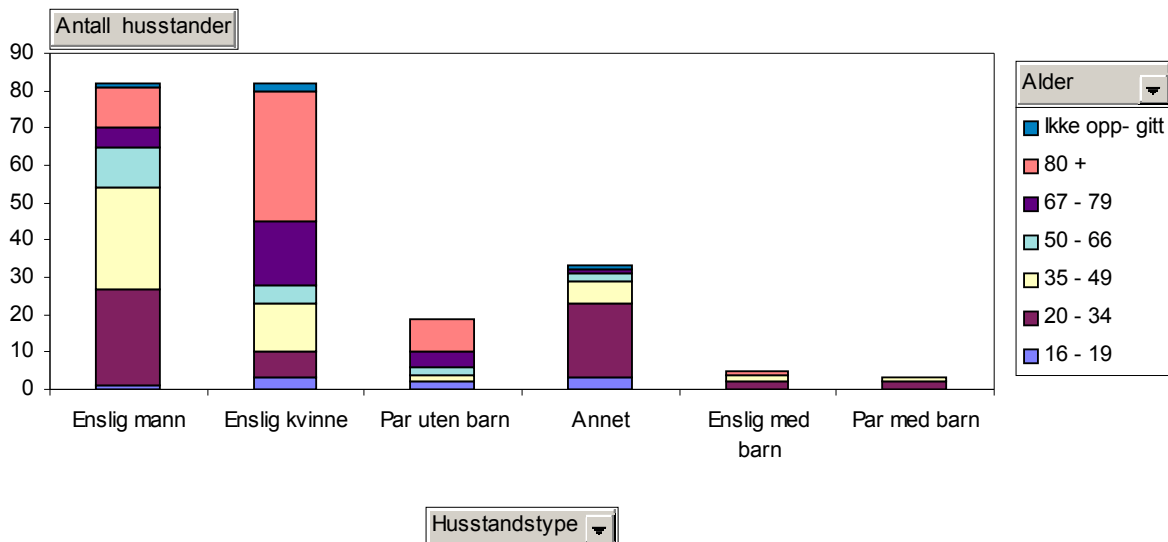
4.3. Hvor mange og hvem er de vanskeligstilte på boligmarkedet?

Det er registrert 224 husstander som er vanskeligstilte på boligmarkedet. Tar vi med antall personer i husstanden, er det registrert 265 personer som vanskeligstilte på boligmarkedet. Dette utgjør 11,7 personer pr 1000 innbyggere. Av de 265 personene er 22 barn under 18 år. Nær samtlige husstander har bodd i kommunen i 5 år eller mer.

Figur 4.1. viser hvordan de vanskeligstilte på boligmarkedet fordeler seg etter alder og type husstand. Enslige uten barn utgjør bortimot $\frac{3}{4}$ -deler av vanskeligstilte på boligmarkedet, og det er like mange enslige menn som enslige kvinner. Gruppen "annet" kan være voksne barn som bor hjemme og har forsørgeransvar, eller det kan være andre samboerformer som søsken, kollektiv eller andre slektninger som bor sammen. Med hensyn til alder, utgjør aldersgruppene 20-34 år, 35-49 år og 80+ omtrent $\frac{1}{4}$ -del hver av vanskeligstilte på boligmarkedet. Ser man alder og type husstand i sammenheng, viser kartleggingen at de største gruppene av vanskeligstilte på boligmarkedet i Kongsberg er unge enslige menn og eldre enslige kvinner.

Slipp sidefelt her

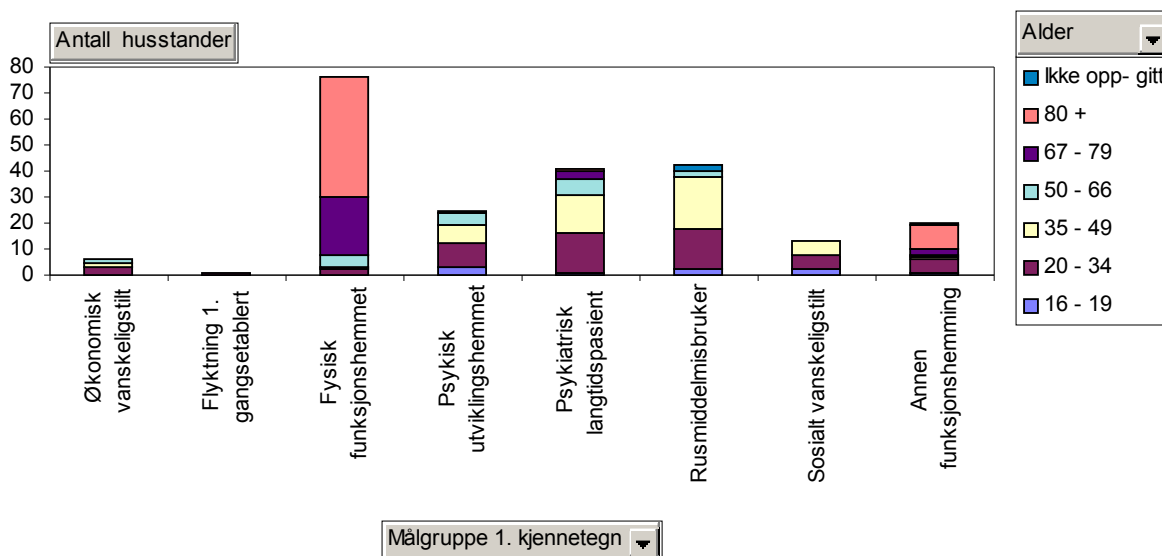
Figur 4.1. Antall husstander etter alder og type husstand



Figur 4.2. viser hvordan vanskeligstilte på boligmarkedet fordeler seg etter alder og målgruppekjenntegn. Den største målgruppen er fysisk funksjonshemmede, som utgjør $\frac{1}{3}$ -del av vanskeligstilte husstander. Dernest følger målgruppene rusmiddelmissbrukere og psykiatriske langtidspasienter med $\frac{1}{5}$ hver av vanskeligstilte husstander.

Slipp sidefelt her

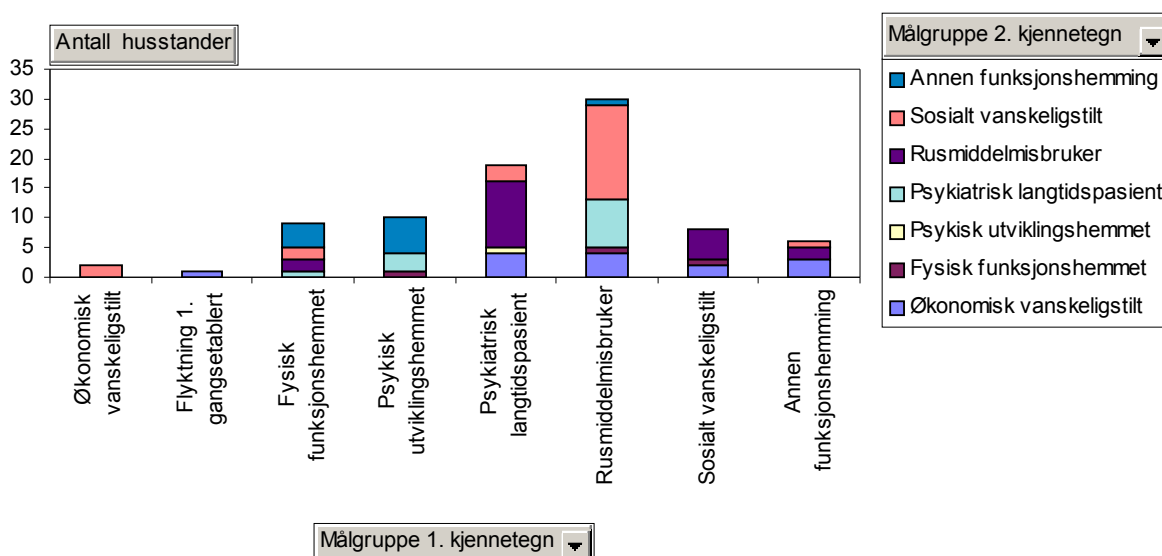
Figur 4.2. Antall husstander etter alder og målgruppekjenneegn.



Figur 4.3. viser antall husstander etter kombinasjon av målkjenneegn. 85 husstander har minst to målgruppekjenneegn. Av de 42 som har rusmiddelmissbruker som første kjenneegn, har 30 (¾ -deler) også et annet målgruppekjenneegn, oftes sosialt vanskeligstilt og psykiatrisk langtidspasient. En stor andel psykiatriske pasienter har også rusproblemer.

Slipp sidefelt her

Figur 4.3. Antall husstander etter kombinasjon av målgruppekjenneegn.

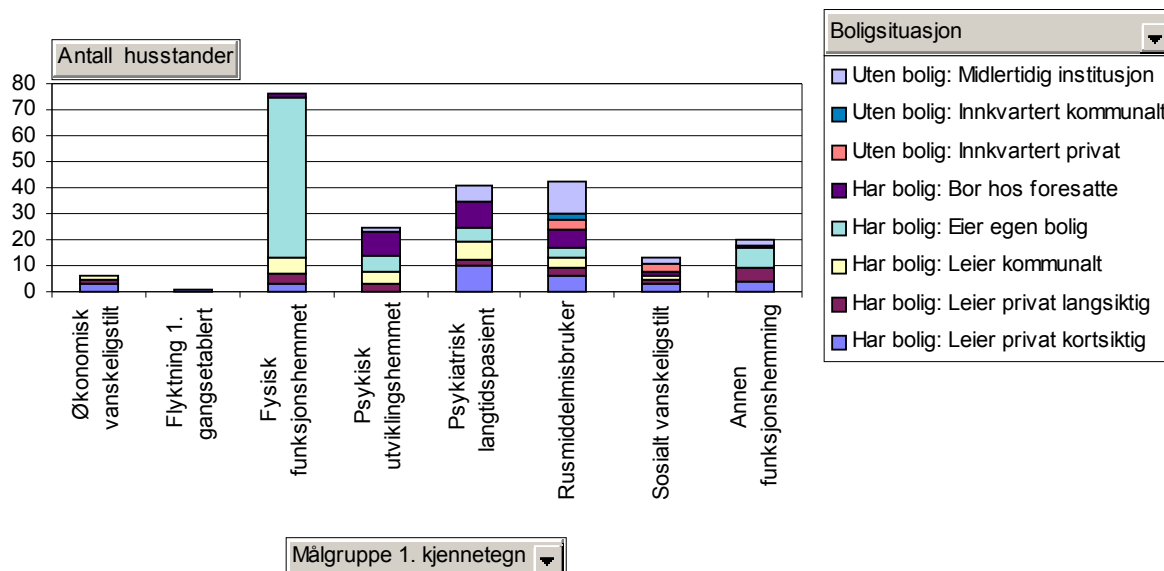


Figur 4.4. viser antall husstander etter målgruppekjenneegn og nåværende bosituasjon. Kartleggingen viser at 33 av 224 husstander er uten bolig, 24 leier kommunalt, 51 leier privat,

30 bor hos foresatte og 86 eier egen bolig. En stor del av de som eier egen bolig er funksjonshemmede, og en stor andel uten bolig er rusmiddelmissbrukere.

Slipp sidefelt her

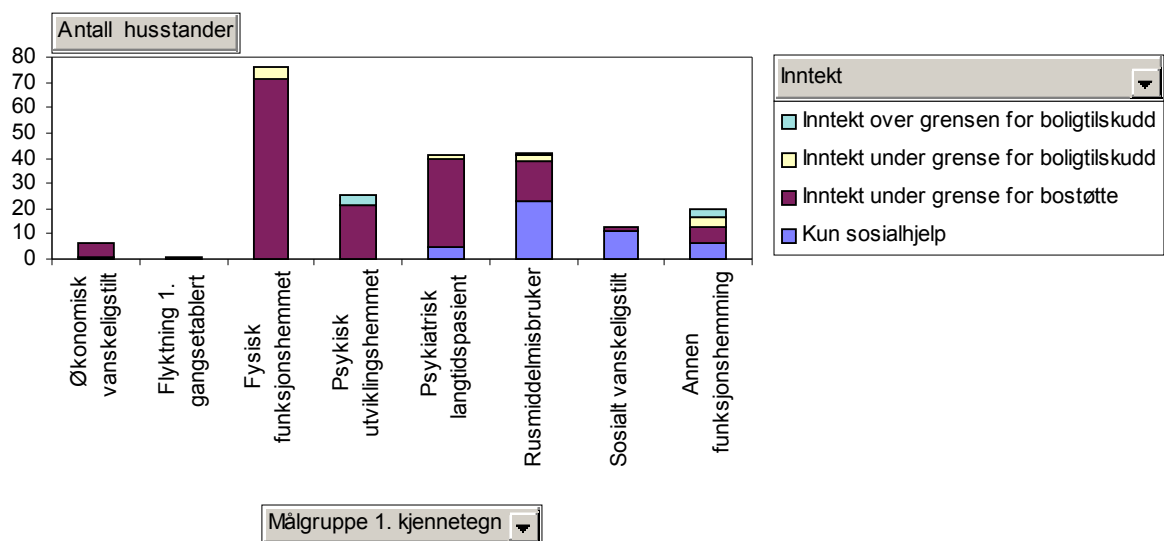
Figur 4.4. antall husstander etter målgruppe og nåværende bosituasjon.



Figur 4.5. viser antall husstander etter målgruppe og inntekt. De aller fleste (91%) har inntekt under øvre grense for å få bostøtte, dvs mindre enn ca 140-150 000 kroner. 21% har kun sosialhjelp som inntekt, særlig gjelder dette rusmiddelmissbruker og sosialt vanskeligstilte.

Slipp sidefelt her

Figur 4.5. Antall husstander etter målgruppe og inntekt.

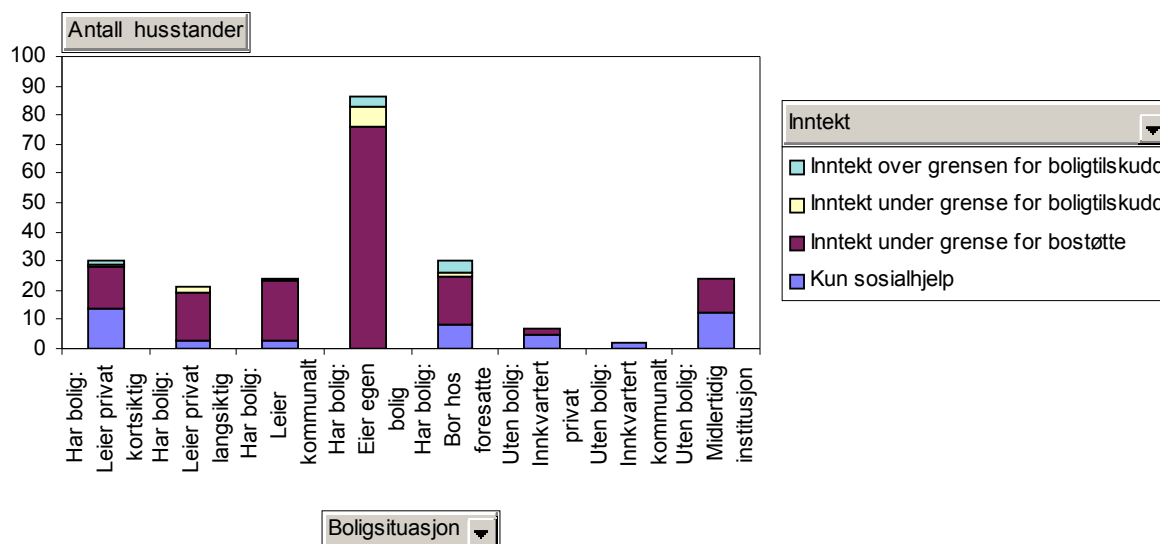


Figur 4.6. viser antall husstander etter boligsituasjon og inntekt. Blant de som kun har sosialhjelp som inntekt, er det relativt mange som leier privat kortsiktig, bor hos foresatte, er

midlertidig på institusjon eller er innkvartert privat. Ingen av de som eier egen bolig har kun sosialhjelp som inntekt, og det er noen flere med inntekt over grense for bostøtte.

Slipp sidefelt her

Figur 4.6. Antall husstander etter boligsituasjon og inntekt.



Den lave inntekten indikerer at de vanskeligstilte på boligmarkedet har små økonomiske ressurser til å skaffe bolig på egen hånd. Men dette bildet må nyanseres. En stor andel eier egen bolig. Denne formuen gjør at de har kapital til å investere i leilighet. Dette gjelder særlig mennesker med fysisk funksjonshemming.

4.4. Hva er boligproblemet?

Kartleggingen av boligproblemet viser om man er uten bolig eller har bolig. Av de som har bolig, kan boligproblemet både være at boligen av ulike grunner er uegnet og at personen som bebor boligen har stort behov for bistand og oppfølging eller manglende boevne. Noen har en kombinasjon av flere boligproblemer.

4.4.1. Uten bolig

Kartleggingen viser at 33 av de registrerte 224 husstandene (15%) er uten bolig. Av disse er 24 på institusjon – sykehus, fengsel, sykehjem eller andre midlertidig institusjonslignende botilbud, 7 innkvartert i bolig i privat regi (pensjonat, hybelhus, campinghytte, hospits, venner og bekjente), og 2 innkvartert i bolig i kommunal regi (kommunale hybelhus, hospits).

Etter målgruppekjennetegn, er rusmiddelmissbrukere den største gruppen (55%). Dernest følger psykiatriske langtidspasienter (18%), sosialt vanskeligstilte (15%), psykisk utviklingshemmede (6%) og annen funksjonshemming (6%).

4.4.2. Uegnet bolig

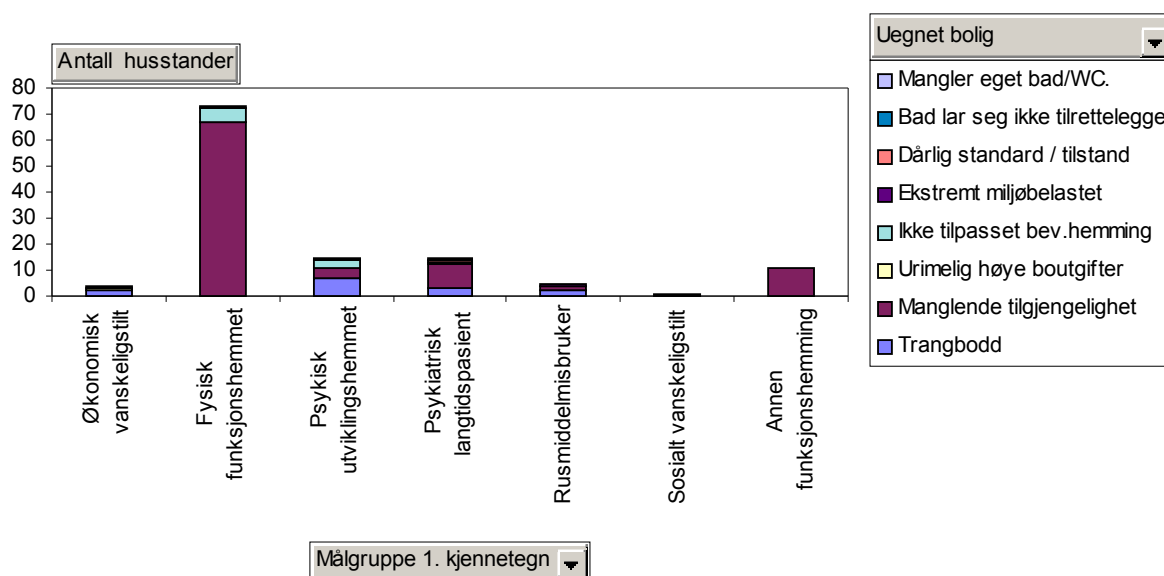
Kartleggingen viser at 124 av de registrerte 224 husstandene (55%) har en bolig som er uegnet. Det desidert vanligste boligproblemet er at manglende tilgjengelighet medfører isolasjon (75% av de som har uegnet bolig). Dernest følger trangboddhet og at boligen ikke er tilpasset bevegelseshemming. Også dårlig standard/tilstand, ekstremt miljøbelastet bolig, urimelig høye boutgifter, manglende bad/WC og at badet ikke lar seg tilrettelegge er boligproblemer.

Ser vi på de som har en bolig som er uegnet etter målgruppekjennetegn, viser kartleggingen følgende (figur 4.7):

- Fysisk funksjonshemmede utgjør den klart største gruppen (75%). Her er boligen i hovedsak uegnet på grunn av manglende tilgjengelighet til boligen, men også at boligen ikke er tilpasset bevegelseshemming.
- For psykisk utviklingshemmede er boligen uegnet først og fremst på grunn av trangboddhet, men også på grunn av manglende tilgjengelighet til boligen, at boligen ikke er tilpasset bevegelseshemming og at boligen mangler eget bad/WC.
- For psykiatriske langtidspasienter er boligen uegnet fordi det er manglende tilgjengelighet til boligen, men også fordi boligen er trangbodd, har dårlig standard/tilstand, badet lar seg ikke tilrettelegge eller at boligen er ekstremt miljøbelastet.
- For rusmiddelmisbrukere er trangboddhet, manglende tilgjengelighet til boligen og ekstremt miljøbelastet bolig årsaken til at boligen er uegnet.
- For folk med annen funksjonshemming er manglende tilgjengelighet til boligen årsaken til at boligen er uegnet.
- For sosialt vanskeligstilte er boligen uegnet på grunn av urimelig høye boutgifter.
- For økonomisk vanskeligstilte er trangboddhet, manglende tilpassing til bevegelseshemming og urimelig høye boutgifter årsakene til at boligen er uegnet.

Slipp sidefelt her

Figur 4.7. Antall husständer med uegnet bolig etter målgruppe og boligproblem.

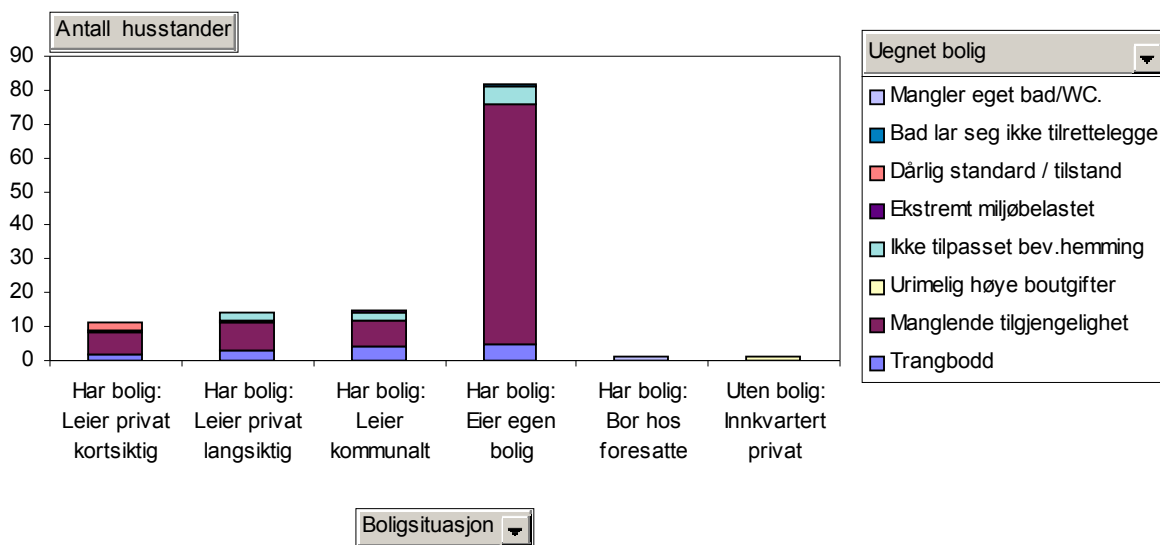


Også figur 4.8. viser antall husständer med uegnet bolig, men her fordelt på boligsituasjon og boligproblem. Ser vi på boligsituasjon, viser kartleggingen følgende:

- De som eier egen bolig er den klart største gruppen med uegnet bolig. For denne gruppen er manglende tilgjengelighet det vanligste boligproblemet. Noen har trangboddhet og manglende tilpasning til bevegelseshemming som boligproblem.
- Også for de som leier bolig privat, er boligproblemet særlig manglende tilgjengelighet til boligen, men også trangboddhet. For noen av de som leier privat kortsiktig er dårlig standard/tilstand et problem, mens for noen som leier privat langsiktig er problemet at boligen ikke er tilpasset bevegelseshemming eller at det er urimelig høye boutgifter.
- For de som leier kommunalt, er også manglende tilgjengelighet til boligen det vanligste boligproblemet, men også trangboddhet, at boligen ikke er tilpasset bevegelseshemming og ekstremt miljøbelastet bolig er problemer.

Slipp sidefelt her

Figur 4. 8. Antall husstander etter boligsituasjon og boligproblem.



4.4.3. Behov for bistand eller oppfølging

Kartleggingen viser at 154 av de 224 (69%) registrerte husstandene som er vanskeligstilt på boligmarkedet har behov for bistand eller oppfølging. Hele 133 av de 154 (86%) trenger annen bolig på grunn av bistands- eller oppfølgingsbehov, mens 21 (14%) kan miste boligen på grunn av manglende boevne.

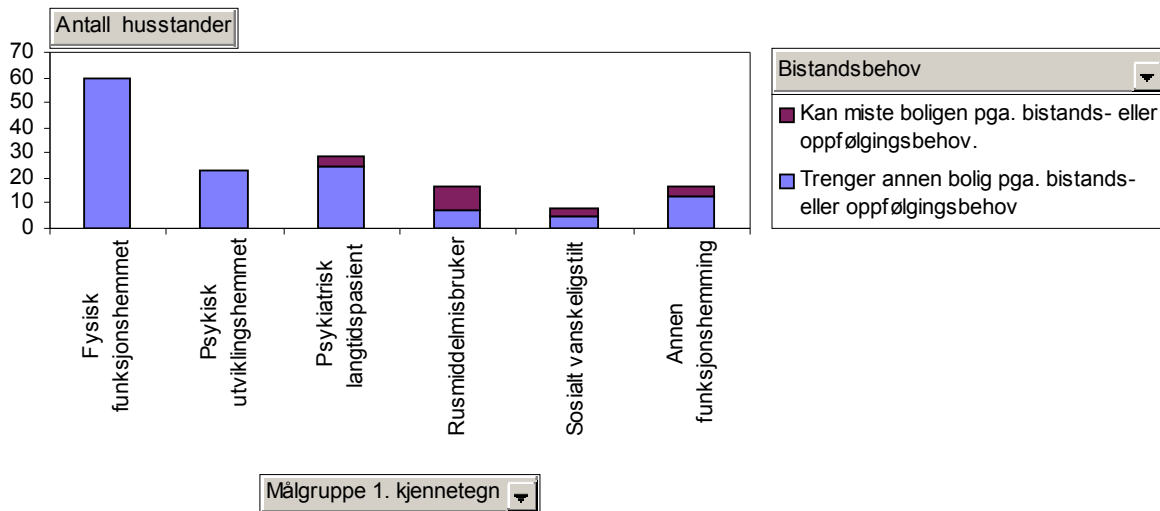
Ser vi på bistandsbehovet etter målgruppekjennetegn, viser kartleggingen følgende (figur 4.9):

- Fysisk funksjonshemmede er den største gruppen som har behov for bistand og oppfølging. Alle trenger annen bolig.
- Psykiatriske langtidspasienter er den nest største gruppen. De fleste trenger annen bolig pga stort oppfølgings- og bistandsbehov, mens noen kan miste boligen på grunn av manglende boevne.
- Alle psykisk utviklingshemmede trenger annen bolig pga stort oppfølgings- og bistandsbehov.
- Det er flere rusmiddelmissbrukere som står i fare for å miste boligen på grunn av manglende boevne enn at en person i husstanden har så store bistands- eller oppfølgingsbehov at denne har behov for en annen bolig.

- Mennesker med annen funksjonshemming trenger i hovedsak annen bolig.
- Sosialt vanskeligstilte trenger dels annen bolig på grunn av stort oppfølgings- og bistandsbehov, dels står de i fare for å miste boligen på grunn av manglende boevne.
- Økonomisk vanskeligstilte og flyktning førstegangsetablert har ikke behov for bistand eller oppfølging.

Slipp sidefelt her

Figur 4.9. Antall husstander der behov for bistand og oppfølging spiller inn, etter målgruppe.

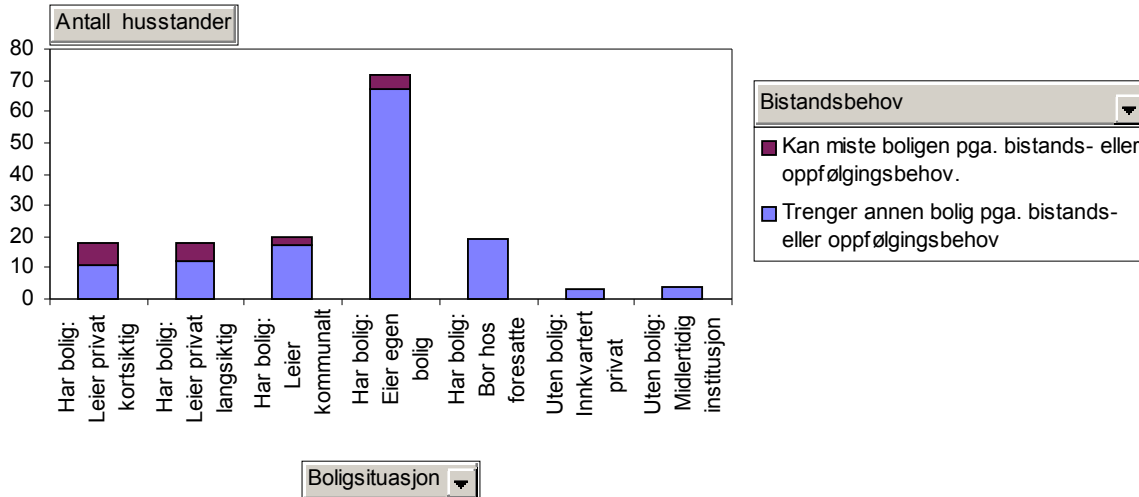


Også figur 4.10. viser antall husstander der behov for bistand og oppfølging spiller inn, men her fordelt på boligsituasjon:

- Den største gruppen er de som eier egen bolig. De aller fleste trenger annen bolig.
- De øvrige gruppene som har bolig er omtrent like store. I alle disse gruppene er det flere som trenger annen bolig enn som står i fare for å miste boligen pga manglende boevne.
- De uten bolig og som er innkvartert privat eller er midlertidig på institusjon, har alle behov for annen bolig.

Slipp sidefelt her

Figur 4.10. Antall husstander der behov for bistand og oppfølging spiller inn, etter boligsituasjon.



Kartleggingen viser at det er to hovedgrupper av vanskeligstilte på boligmarkedet i Kongsberg:

- Eldre enslige kvinner med fysisk funksjonshemming og lav inntekt, som eier egen bolig.
- Unge enslige menn, mange med en kombinasjon av rusproblemer og psykiatriske problemer, med svært lav inntekt og mange uten bolig.

4.5. Mulige tiltak

Når det gjelder mulige tiltak, gir kartleggingen en indikasjon på hva som skal til for at husstanden skal få en tilfredsstillende bosituasjon. Svarene er nødvendigvis basert på en viss grad av skjønn.

4.5.1. Nåværende eller annen bolig

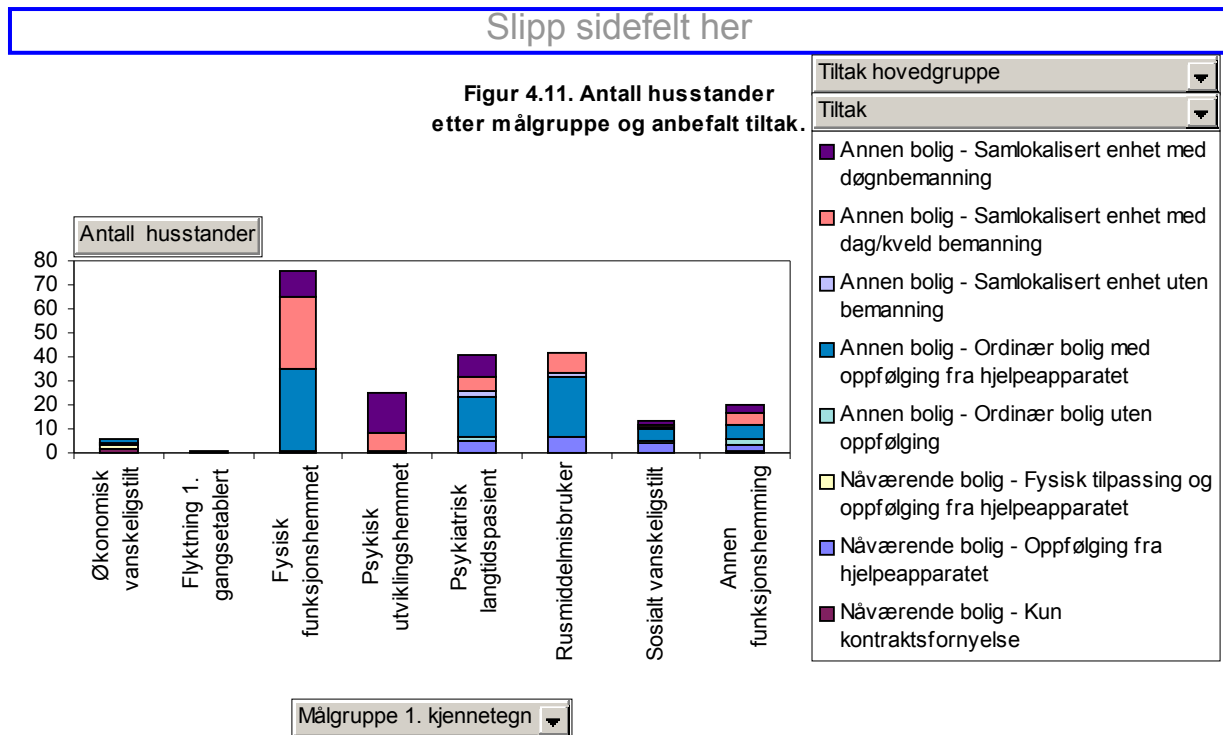
Av de 224 husstandene som er registrert, er det kun 22 (10%) som kan bli boende i nåværende bolig, mens 202 (90%) har behov for ny bolig.

Blant de 22 som kan bli boende i nåværende bolig, har 3 husstander behov for kun kontraktsfornyelse, 18 har behov for oppfølging fra hjelpeapparatet og 1 har behov for både fysisk tilpassing av boligen og oppfølging fra hjelpeapparatet.

Blant de 202 som har behov for ny bolig, har 98 behov for ordinær bolig, mens 104 har behov for samlokalisert bolig. Ordinær boliger en bolig som er integrert i ordinære bomiljø. Samlokaliserte enheter er boligheter som er plassert i umiddelbar nærhet av hverandre, for å sikre tjenesteoppfølging og motvirke isolasjon. Av de 98 som har behov for ordinær bolig, har 89 behov for oppfølging fra hjelpeapparatet. Av de 104 som har behov for samlokalisert bolig, har 5 ikke behov for bemanning, mens 58 har behov for dag/kveldsbemanning og 41 har behov for døgnbemanning.

I figur 4.11. vises antall husstander etter målgruppe og tiltak:

- Blant økonomisk vanskeligstilte kan halvparten bli boende i nåværende bolig, enten ved hjelp av kontraktsfornyelse eller kombinasjon av fysisk tilpassing og oppfølging fra hjelpeapparatet. Den andre halvparten trenger annen ordinær bolig, noen med oppfølging.
- Førstegangsetablert flyktning har behov for ordinær bolig uten oppfølging.
- Fysisk funksjonshemmede har alle behov for annen bolig. Nær halvparten (35) har behov for ordinær bolig, der nesten samtlige har behov for oppfølging fra hjelpeapparatet (34). Over halvparten (41) har behov for samlokalisert bolig, i hovedsak med dag/kveldsbemanning (30), men også med døgnbemanning (11).
- Psykisk utviklingshemmede har alle behov for annen bolig. Nær samtlige i samlokalisert bolig (24), i hovedsak døgnbemanning (17), men også dag/kveldsbemanning (7).
- Blant psykiatriske langtidspasienter, kan fem bli boende i nåværende bolig med oppfølging fra hjelpeapparatet, mens 36 trenger ny bolig. Av de som trenger ny bolig, har halvparten behov for ordinær bolig (16 med behov for oppfølging fra hjelpeapparatet) og halvparten har behov for samlokalisert bolig. Av de som trenger samlokalisert bolig, har 6 behov for dag/kveldsbemanning og 9 døgnbemanning.
- Blant rusmiddelmissbrukerne, kan 7 bli boende i nåværende bolig med oppfølging fra hjelpeapparatet, mens 35 har behov for ny bolig. Av de som trenger ny bolig, har de fleste (25) behov for ordinær bolig med oppfølging fra hjelpeapparatet og en del (10) behov for samlokalisert bolig, i hovedsak med dag/kveldsbemanning.
- Blant sosialt vanskeligstilte kan 4 bli boende i nåværende bolig med oppfølging fra hjelpeapparatet, mens 9 har behov for ny bolig. Av de som trenger ny bolig, har de fleste behov for ordinær bolig, i hovedsak med oppfølging fra hjelpeapparatet, og en del behov for samlokalisert bolig, både med og uten bemanning.
- Når det gjelder annen funksjonshemming, kan 3 bli boende i egen bolig med kontraktsfornyelse eller oppfølging fra hjelpeapparatet. De øvrige 17 trenger ny bolig, halvparten i ordinær bolig, 3 uten og 6 med oppfølging. Den andre halvparten har behov for annen bolig, særlig dag/kveldsbemanning, men også døgnbemanning.

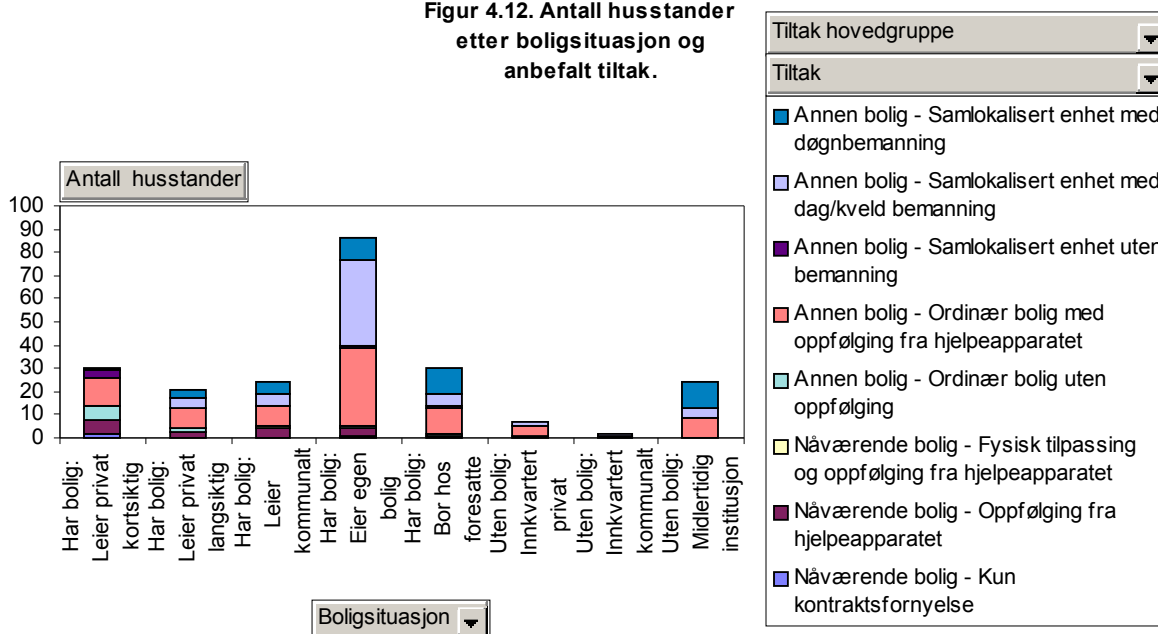


Også figur 4.12. viser mulige tiltak knyttet til nåværende eller annen bolig, men her fordelt etter boligsituasjon:

- Blant de som leier privat kortsiktig, kan 8 bli boende i nåværende bolig. To av disse har kun behov for kontraktsfornyelse, mens de andre 6 har behov for oppfølging. Av de 22 som har behov for ny bolig, har 18 behov for ordinær bolig – 12 med og 6 uten oppfølging. De andre har behov for samlokalisert bolig, i hovedsak uten bemanning.
- Blant de som leier privat langsiktig, kan 3 bli boende i nåværende bolig med oppfølging, mens 18 har behov for ny bolig. Av disse har 10 behov for ordinær bolig, i hovedsak med oppfølging, og 8 har behov for samlokalisert bolig med dag/kvelds- eller døgnbemanning.
- Blant de som leier kommunalt, kan 5 bli boende i nåværende bolig, 4 med oppfølging og en med både fysisk tilpasning av boligen og oppfølging. Halvparten av de 19 som har behov for annen bolig, har behov for ordinær bolig med oppfølging, mens den andre halvparten har behov for samlokalisert bolig med dag/kvelds- eller døgnbemanning.
- Av de som eier egen bolig, kan 4 bli boende i nåværende bolig, i hovedsak med oppfølging. De resterende 82 har behov for ny bolig, 35 i ordinær bolig (med oppfølging for de aller fleste), 37 i samlokalisert bolig med dag/kveldsbemanning, 9 med heldøgnsbemanning og en uten bemanning.
- Av de som bor hos foresatte, kan en bli boende i nåværende bolig med oppfølging, mens 29 har behov for annen bolig. Blant disse har 12 behov for ordinær bolig, i all hovedsak med oppfølging. En har behov for samlokalisert bolig uten bemanning, 5 med dag/kveldsbemanning og 11 med døgnbemanning.
- En av de som er innkvartert privat kan bli boende i nåværende bolig med oppfølging, mens de øvrige 6 har behov for ny bolig – 4 i ordinær bolig med oppfølging og 2 i samlokalisert bolig med dag/kveldsbemanning.
- De to som er innkvartert kommunalt har behov for henholdsvis ny ordinær bolig med oppfølging og samlokalisert bolig med dag/kveldsbemanning.
- Alle som bor midlertidig på institusjon har behov for annen bolig, 9 ordinær bolig med oppfølging, 4 i samlokalisert bolig med dag/kveldsbemanning og 11 med døgnbemanning.

Slipp sidefelt her

Figur 4.12. Antall husstunder etter boligsituasjon og anbefalt tiltak.

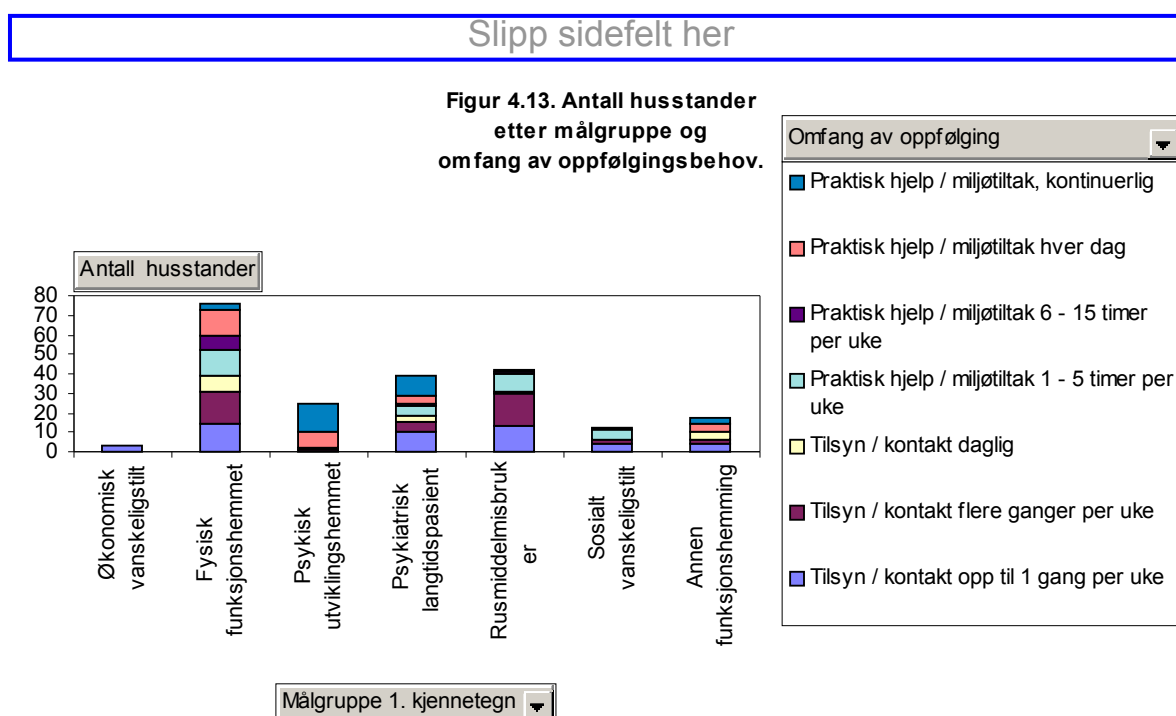


4.5.2. Oppfølgingsbehov

For de husstander som det er anbefalt oppfølging fra hjelpeapparatet til, spesifiseres her ytterligere grad og type av oppfølging¹. Omfanget av oppfølging varierer fra tilsyn/kontakt opp til 1 gang pr uke til praktisk hjelp/miljøtiltak kontinuerlig:

- 48 husstander (21%) har behov for tilsyn/kontakt opp til 1 gang pr uke.
- 44 husstander (20%) har behov for tilsyn/kontakt flere ganger per uke.
- 16 husstander (7%) har behov for tilsyn/kontakt daglig.
- 33 husstander (15%) har behov for praktisk hjelp/miljøtiltak 1-5 timer pr uke.
- 10 husstander (4,5%) har behov for praktisk hjelp/miljøtiltak 6-15 timer pr uke.
- 31 husstander (14%) har behov for praktisk hjelp/miljøtiltak hver dag.
- 32 husstander (14%) har behov for praktisk hjelp/miljøtiltak kontinuerlig.
- 10 husstander (4,5%) har ikke behov for oppfølging.

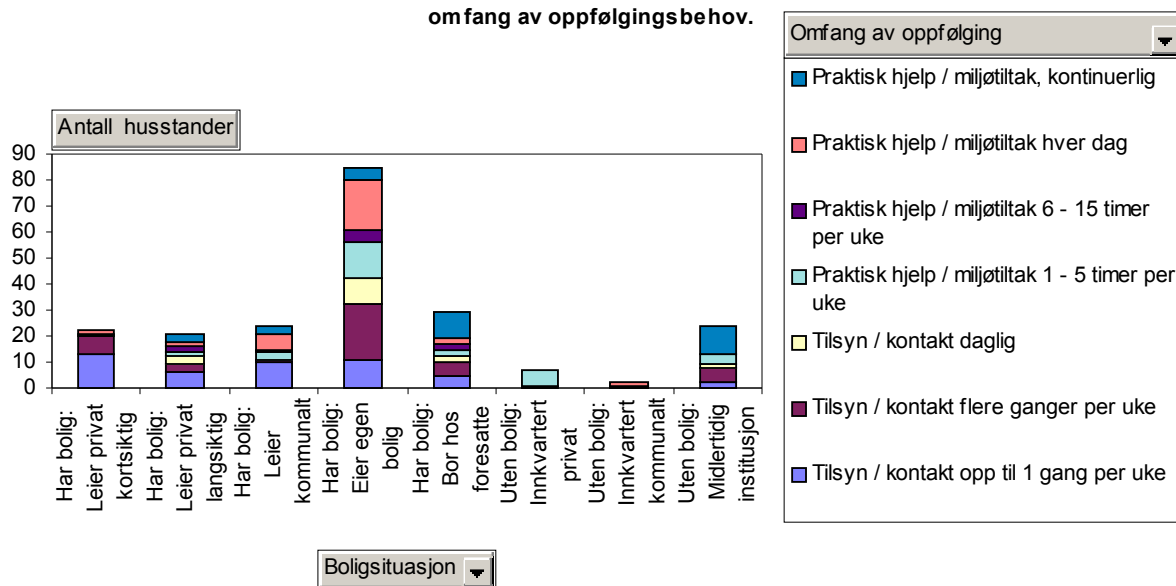
Figur 4.13. og 4.14. viser oppfølgingsbehovet etter henholdsvis målgruppe og boligsituasjon.



¹ Her har det vært noen småfeil i registreringen da det er registrert oppfølgingsbehov for 214 husstander og ikke 206, som er blitt anbefalt oppfølging. Det kan tyde på at oppfølgingsbehovet er noe større enn det som ble anbefalt ovenfor.

Slipp sidefelt her

Figur 4.14. Antall husstander etter boligsituasjon og omfang av oppfølgingsbehov.



5. BEHOV I FORHOLD TIL GJELDENE PLANER

5.1. Sammendrag

Det er avsatt tilstrekkelige arealer i planverket for å dekke den generelle boligforsyningen fram til 2010, men det er usikkert om det er avsatt tilstrekkelige arealer til mindre, rimelige og sentrumsnære boliger. I hovedsak er det likevel grunn til å hevde at Kongsberg har en tomte- og utbyggingspolitikk som fungerer for den ikke-vanskeligstilte delen av befolkningen.

En del av boligbehovene løses gjennom eksisterende planer (eldreplanen og psykiatriplanen) som er i ferd med å realiseres. Men det gjenstår et behov for 108 av de kartlagte vanskeligstilte husstandene på boligmarkedet. I tillegg kommer et trolig ikke kartlagt behov både inne pleie/omsorgstjenestens virkeområde og sosialtjenestens virkeområde. Kartleggingen tar heller ikke høyde for befolkningsutviklingen.

5.2. Generelle behov

Dersom en legger til grunn et vekstalternativ basert på middels vekst og høy sentralisering, viser prognosene at det er behov for 800-1000 nye boenheter innen 2010. Materialet tyder videre på at det er en underdekning av mindre, rimelige og sentrumsnære leiligheter, både for unge voksne og for aldersgruppene over 50 år, og at etterspørselen etter denne type leiligheter kan forventes å øke.

Det er avsatt tilstrekkelige arealer i planverket for å dekke boligforsyningen fram til 2010, jf tabell 5.1. Forhold rundt veinett må løses for å realisere utbyggingsområder. Videre er det en usikkerhet knyttet til at boligforsyningen i Kongsberg i stor grad er basert på privat utbygging. Det medfører at markedsforhold og økonomiske svingninger vil påvirke utbyggingstakten.

Det innebærer også at det er behov for å samarbeide med private, noe som igjen forutsetter at begge parter kjenner boligbehovet, at det føres en tydelig og forutsigbar politikk og at man har økonomisk handlefrihet til å kunne inngå reelle forhandlinger med utbyggere. Selv om mye av boligforsyningen er basert på privat utbygging, står fortsatt Kongsberg Tomteselskap og Kongsberg Kommunale Eiendom for en betydelig mengde. Det medfører et behov for strategisk samhandling mellom Kongsberg Tomteselskap og Kongsberg Kommunale Eiendom.

I planverket er det avsatt ca 300 boenheter i sentrumsnære områder og fortetting. Dette vil dekke en stor del av den høye etterspørselen etter sentrumsnære leiligheter, men det er usikkert om det er tilstrekkelig. For øvrig er det ikke avsatt spesielle arealer/tomter for leiemarked eller "rimelig" botilbud.

Tabell 5.3. Boenheter avsatt i planverket.

Område/type	Antall boenh.	Status	Utbygger
Rest i regulerte områder: Gamlegrendåsen, Madsebakken, Hindtåsen, Geværfabrikken, Svartås m.fl.	250-300	Ferdig regulert, klart til utbygging/under utbygging.	Private Kongsberg Tomteselskap
Sentrumbebyggelse og fortetting: Baneveien – Stasjonen Rådhusomtå Bibliotekomtå Knutepunktet BK-banen m.fl.	300	Kombinerte formål i KDP, dels regulert, dels under regulering.	Private Kongsberg Kommunale Eiendom
Gamlegrendåsen Nord	200	Planavklaring gjort i KDP.	Private
Gamlegrendåsen Sør	200-250	Planavklaring i KDP, reguleringsforslag til behandling.	Kongsberg Tomteselskap
Gamlegrendåsen Terrasse	60-80	Varslet planoppstart. Ikke planavklaring ift E134,	Kongsberg Tomteselskap
Hvittingfoss, Efteløt, spredt bebyggelse	70	Planavklaring i kommuneplan. For Hvittingfoss og Efteløt er det ikke avsatt budsjettmidler.	Private Kongsberg Tomteselskap
Utleieboliger Rogstadbakken	8	Ferdig regulert.	Kongsberg Kommunale Eiendom
Tilrettelagte boliger: Kveldsol Skavangertun Peckels gt 4 Peckels gt 9 Skinnarberga Skogskolen	12 14 10 22 56 14	Ferdig regulert og fullfinansiert. Ferdig regulert og fullfinansiert. Ferdig regulert og fullfinansiert. Ferdig regulert og fullfinansiert. Midlertidig utsatt, 34 finansiert. Midlertidig utsatt, ikke finansiert.	Kongsberg Kommunale Eiendom Private
Sykehjem Skogskolen	30	Under regulering, fullfinansiert.	Kongsberg Kommunale Eiendom

Totalt 1246-1366 boenheter.

5.3. Spesielle behov

En del av boligbehovene for vanskeligstilte på boligmarkedet løses gjennom eksisterende planer (eldreplanen og psykiatriplanen) som er i ferd med å realiseres:

- Det realiseres 77 omsorgsboliger til målgruppen funksjonshemmede, primært eldre (22 i Peckels gt 9, 7 i Hvittingfoss, 34 i Skinnarberget II og 14 på Skavangertun).

- Det realiseres 21 tilrettelagte boliger for psykisk utviklingshemmede (3 i Hvitvingfoss, 10 i Peckels gt 4 og 8 på Skogskolen).
- Det realiseres 18 tilrettelagte boliger for psykiatriske pasienter (12 på Kveldsol, 6 på Skogskolen)

Tabell 5.2. viser at 116 husstander får løst sine behov gjennom eksisterende planer som er i ferd med å realiseres. Det gjenstår et behov for 108 husstander som er vanskeligstilt på boligmarkedet. I tillegg kommer de husstander som ikke er kartlagt, samt forventet økt behov. Det samlede behovet de neste årene er dermed trolig langt over 108 husstander.

Tabell 5.2. Kartlagte boligbehov 2002.

Målgruppekjennetegn	Registrert behov	Realisert/ under realisering	Gjenstår
Fysisk funksjonshemmet og annen f.h.	96	77	22*
Psykisk utviklingshemmet	25	21	1*
Psykiatrisk langtidspasient	41	18	23
Rusmiddelmissbruker	42		42
Sosialt vanskeligstilt	13		13
Økonomisk vanskeligstilt	6		6
Flyktning 1 gangs etablert	1		1
Sum	224	116	108

* Boligbehovene for fysisk og psykisk funksjonshemmede er i pågående realisering av boliger sett i sammenheng i et av prosjektene og boliger til psykisk utviklingshemmede er økt i forhold til opprinnelig plan. Det gjenstår således 22 boliger for fysisk funksjonshemmede (eldre). Boligbehovet hos personer med psykisk utviklingshemming blir ivaretatt i pågående realisering av boliger.

Fysisk funksjonshemmede/annen funksjonshemming. De gjenstående 22 plassene tilsvarer de som skulle vært på Skinnarberga II. Noen er anbefalt annen ordinær bolig med oppfølging fra hjelpeapparatet, mens andre er anbefalt samlokalisert bolig, særlig med dag/kveldsbemanning, men også med døgnbemanning.

Psykisk utviklingshemmede. Det gjenstår å finne løsning for én under 18 år, som er anbefalt samlokalisert bolig med døgnbemanning.

Psykiatriske pasienter. Flere av de 23 gjenstående har dobbeltdiagnose, i hovedsak med rusmiddelmissbruker. Av de 23 er 5 anbefalt å bli boende i nåværende bolig med oppfølging fra hjelpeapparatet, 16 er anbefalt annen ordinær bolig med oppfølging fra hjelpeapparatet og to er anbefalt samlokalisert bolig med dag/kveld eller døgnbemanning.

Rusmiddelmissbruker. Blant rusmiddelmissbrukerne, er 7 anbefalt å bli boende i nåværende bolig med oppfølging fra hjelpeapparatet, mens 35 er anbefalt annen bolig. Av de som er anbefalt ny bolig, har de fleste (25) behov for ordinær bolig med oppfølging fra hjelpeapparatet og en del (10) behov for samlokalisert bolig, i hovedsak med dag/kveldsbemanning.

Sosialt vanskeligstilte. 4 er anbefalt å bli boende i nåværende bolig med oppfølging fra hjelpeapparatet, mens 9 har behov for ny bolig. Av de som er anbefalt ny bolig, har en behov for ordinær bolig uten oppfølging, 5 ordinær bolig med oppfølging, en samlokalisert bolig

uten bemanning, en samlokalisert med dag/kveldsbemanning og en samlokalisert med døgnbemanning.

Økonomisk vanskeligstilte. Her er halvparten anbefalt å bli boende i nåværende bolig, der to har behov for kontraktsfornyelse, mens en har behov for fysisk tilpassing og oppfølging fra hjelpeapparatet. Den andre halvparten er anbefalt annen ordinær bolig, noen med oppfølging fra hjelpeapparatet. De to som ble anbefalt kontraktsfornyelse i nåværende bolig har fått dette.

Flyktning 1 gangs etablert. En er anbefalt annen ordinær bolig uten oppfølging fra hjelpeapparatet. I tillegg er det kjent at det i nær framtid vil være behov for tre familieboliger.

6. BOLIGPOLITIKK I KONGSBERG

6.1. Sammendrag

Kommunens boligpolitikk handler om å komme fra det som er dagens boligsituasjon til det som bør være boligsituasjonen i kommunen.

Forskere i NIBR mener at det i dag ikke eksisterer en kommunal boligpolitikk, hvis man med "en kommunal boligpolitikk" forstår en helhetlig og integrert kommunal strategi i forhold til bygging av boliger og hjelp til vanskeligstilte på boligmarkedet.

Det anbefales en boligpolitisk strategi for Kongsberg kommune hvor den boligsosiale politikken i større grad ivaretas i den generelle markedspolitikken og den selektive markedspolitikken, men også i den selektive tildelingspolitikken:

1. Det skal legges til rette for et variert boligtilbud, med tilbud til alle grupper av boligsøkere, slik at det skal bli lettere å finne egnede boliger til vanskeligstilte.
2. Det skal ytes behovsprøvet bistand slik at flest mulig kan ivareta sin boligsituasjon i det ordinære boligmarkedet.
3. Det skal videreutvikles et kommunalt tilbud for å dekke vanskeligstilte på boligmarkedet sitt behov for en bolig eller en tilrettelagt bosituasjon.

Det anbefales at de boligpolitiske mål tar utgangspunkt i det regjeringsoppnevnte Boligutvalget sine forslag til overordnet mål og hovedmål, samtidig som det foreslås delmål for Kongsberg kommune:

1. Boligpolitikken skal bidra til god boligdekning og godt fungerende boligmarked i hele kommunen.
 - Kongsberg kommune skal legge til rette for en stabil boligproduksjon uavhengig av konjunktursvingninger.
 - Kongsberg kommune skal stimulere til en god utnyttelse av den eksisterende boligmassen.
 - Kongsberg kommune skal bidra til en rimelig balanse mellom tilbud og etterspørsel av boliger.
2. Boligpolitikken skal bidra til gode boliger og godt bomiljø.
 - Kongsberg kommune skal stille krav om funksjonelle boliger med god kvalitet.
 - Kongsberg kommune skal legge til rette for et variert boligtilbud, med tilbud til alle grupper av boligsøkere.
 - Kongsberg kommune skal legge vekt på en områderettet boligpolitikk.
3. Boligpolitikken skal bidra til gode lokalsamfunn som fremmer integrasjon, fellesskap og deltakelse.
 - Kongsberg kommune skal stimulere til god og nøktern utbedring av boliger slik at boligens brukskvalitet, tilgjengelighet og sikkerhet forbedres.

- Kongsberg kommune skal legge til rette for en god og variert befolknings sammensetning.
 - Kongsberg kommune skal legge til rette for både fysisk, sosial og kulturell integrasjon.
4. Boligpolitikken skal bidra til en miljø- og ressursvennlig boligsektor.
 - Kongsberg kommune skal stille krav til en miljøvennlig boligform, -type og størrelse.
 - Kongsberg kommune skal legge til rette for energiøkonomisering og effektiv utnyttelse av alternative energikilder.
 - Kongsberg kommune skal legge vekt på redusert energibruk til transport til og fra boligen og miljøeffektiv arealbruk.
 5. Boligpolitikken skal bidra til et godt fungerende boligmarked, både i forhold til eie og leie av bolig.
 - Kongsberg kommune skal ikke begunstige bestemte eierformer.
 - Kongsberg kommune skal bidra til økt antall utleieboliger med lavt utgiftsnivå.
 6. Boligpolitikken skal bidra til botrygghet.
 - Kongsberg kommune skal medvirke til forutsigbarhet i boligsituasjonen.
 - Kongsberg kommune skal bidra til at alle, særlig barn og eldre, skal oppleve trygghet der de bor.
 7. Boligpolitikken skal bidra til en bedre fordeling enn den formues- og inntektsfordelingen skaper.
 - Kongsberg kommune skal gi bistand til individuelt kjøp av bolig.
 - Kongsberg kommune skal bidra til at grupper med svak økonomi skal kunne anskaffe, og bli boende, i en god og hensiktsmessig bolig.
 8. Alle skal kunne disponere en god bolig uavhengig av økonomiske, fysiske, helsemessige eller sosiale forutsetninger.
 - Kongsberg kommune skal bidra til en tilrettelagt bosituasjon i nåværende bolig.
 - Kongsberg kommune skal gi tilbud av ordinære boliger for utleie.
 - Kongsberg kommune skal gi tilbud av ordinære boliger for utleie i kombinasjon med en tilrettelagt bosituasjon.
 - Kongsberg kommune skal gi tilbud av samlokaliserte boliger uten bemanning.
 - Kongsberg kommune skal gi tilbud av samlokaliserte boliger med dag/kveldsbemanning.
 - Kongsberg kommune skal gi tilbud av samlokaliserte boliger med døgnbemanning.
 - Kongsberg kommune skal ha gode samordningsrutiner.

Hovedmål 1-5 og deler av hovedmål 6 er relatert til strategi 1 om bruk av den generelle markedspolitikken. Deler av hovedmål 6 og hovedmål 7 er relatert til strategi 2 om den selektive markedspolitikken. Hovedmål 8 er relatert til strategi 3 om den selektive tildelingspolitikken.

6.2. Innledning

Det er registrert et gap mellom situasjonen i kommunen og ønsket situasjon. Å komme fra det som er til det som bør være, handler om kommunens boligpolitikk.

Dette kapittelet handler om den kommunale boligpolitikken. Sentral litteratur for drøftingen er NOU 2002:2 Boligmarkedene og boligpolitikken og NIBR-rapport 2002:5 Kommunal boligpolitikk – fragmentert og reaktiv.

Organiseringen av norsk boligpolitikk

NOU 2002:2 Boligmarkedet og boligpolitikken gjør rede for organiseringen av norsk boligpolitikk, hvor hovedvekten i framstillingen er lagt på arbeidsdelingen mellom aktørene, og hvordan denne setter rammer for virkemiddelbruken og iverksetting av boligpolitikken.

Eksisterende oppgavefordeling beskrives vanligvis slik:

- Statlige myndigheter har som hovedoppgave å utforme sentrale mål, fastsette lover og andre rammebetingelser, tilby gunstige finansieringsordninger og støtteordninger og stimulere til forsknings- og utredningsvirksomhet.
- Kommunene har ansvaret for å skaffe boliger til husstander med svak økonomisk evne, samt bidra med tilstrekkelig forsyning av byggeklare arealer. Gjennom reguleringsmyndigheten har de ansvaret for å planlegge og legge til rette for boligbygging.
- Private aktører ivaretar prosjektering og oppføring av boliger, samt forvaltning, vedlikehold og utbedring av deler av boligmassen.

Hovedstrukturen i arbeidsfordelingen i boligpolitikken har ligget fast i mange år mellom stat, kommune og private aktører. Innenfor rammene av arbeidsdelingen har det skjedd endringer i fordelingen av og ansvaret for enkeltoppgaver. Dette henger sammen med tre hovedtendenser: En generell deregulering, økende desentralisering av myndighet og en sterkere vektlegging av en selektiv innretning av virkemidler.

Det er vanlig å legge til grunn at kommunene har to hovedoppgaver i boligpolitikken: De skal sørge for en hensiktsmessig forsyning av byggeklare tomter og de skal ivareta boligbehovene til kommunens vanskeligstilte boligsøkere. Den kommunale boligpolitikken består således både av utbyggingspolitiske tiltak og boligsosiale tiltak.

I forhold til rollen med å tilrettelegge for utbygging, er en generell tendens at kommunene i mindre grad kjøper opp og utvikler tomter for utbygging. I stedet er det private aktører som tar initiativet, fremmer utbyggingsplaner for kommunen og bygger for salg. Kommunens styring med utbyggingen er nå særlig knyttet til det de kan oppnå i utbyggingsavtaler.

Kommunene eier en økende del av boligene i borettslagene, og bruker disse til husstander som kommunen har ansvar for å skaffe bolig til.

Økende bruk av selektive låneordninger øker kommunenes og Husbankens låneforvaltningsvirksomhet. En rekke kommuner har sett det som hensiktsmessig å utvide samarbeidet med banker og kredittforetak både om finansierings- og forvaltningsvirksomhet.

Kommunenes boligpolitiske handlefrihet

Kommunenes handlefrihet har i følge NIBR-rapport 2002:5 både en formell og en reell side. Formelt sett har kommunen frihet til å gjøre hva den vil, hvis ikke myndigheten er tillagt et annet forvaltningsnivå, og så langt handlingene ikke strider med gjeldende lover. Reelt sett

begrenses imidlertid kommunenes handlingsrom av økonomiske forhold, gjerne i kombinasjon med sentralt fastsatte krav til de kommunale ytelsene.

Det er imidlertid ikke bare statens styringsambisjoner og kommunenes økonomi som begrenser kommunenes handlefrihet i boligpolitikken. Tendensene til at den klare hierarkiske styringen, der det offentlige både hadde initiativ og gjennomføringsevne, i mange tilfeller er erstattet av andre styrings- og samhandlingsformer. Mellom den tradisjonelle hierarkiske styringen og den rene markedstilpasningen, finnes det et spekter av ulike former for formell og uformell samhandling og nettverksbygging mellom det offentlige og markedet. Slik samhandling kalles med et fellesbegrep ”governance”.

Det tar lang tid å endre *strukturen* i et boligtilbud i en kommune. Kommunen har innflytelse ved sin tomtepolitikk, ved plan- og reguleringsarbeid, utbygging av infrastruktur og ved initiativ til utbygging. Langt raskere er det å endre *bruken* og *fordelingen* av boligene. Et eksempel på dette er bruken av sokkelleiligheter, som utgjør en vesentlig del av det samlede tilbudet av utleieboliger i Norge.

Variasjoner i den kommunale boligpolitikken

Det er store variasjoner i hvordan kommunene organiserer sitt gjennomføringsansvar. Boligpolitikken utgjør ingen helhetlig sektor på kommunalt nivå. Den er kjennetegnet ved en stor grad av fragmentering. Boligpolitiske spørsmål inngår i en lang rekke politikkområder, og består av elementer som ikke nødvendigvis er koblet sammen politisk og administrativt. De fleste kommunene er organisert etter sektorprinsippet, og de ulike sektorene har ikke tradisjon for samarbeid på tvers av sektorgrenser.

Dette bildet tegnes også i NIBR-rapport 2002:5. NIBR-forskerne mener at det ikke eksisterer en kommunal boligpolitikk, hvis man med "en kommunal boligpolitikk" forstår en helhetlig og integrert kommunal strategi i forhold til bygging av boliger og hjelp til vanskeligstilte på boligmarkedet. Den kommunale boligpolitikken framstår som fragmentert og lite koordinert. Boligpolitiske virkemidler sees i liten grad i sammenheng, og utbyggingspolitiske tiltak og boligsosiale tiltak iverksettes uavhengig av hverandre. Den sosiale delen av boligpolitikken er dessuten stort sett administrasjonens ansvar, og gjøres sjelden til et spørsmål om *politikk*.

NIBR-forskerne har sett på hvordan og hvorfor boligpolitikken varierer, og hvilke konsekvenser boligpolitikken har for vanskeligstilte grupper.

Hvordan varierer boligpolitikken? Generelt synes mange av kommunene å være mer aktive i den sosiale politikken enn i utbyggingspolitikken. De fleste av kommunene som ble studert i NIBR-undersøkelsen har en reaktiv boligpolitikk, både på utbyggings siden og i den boligsosiale politikken. Kommunene legger i liten grad premisset selv for boligpolitikken. Kommunene har i stor grad trukket seg ut av boligproduksjonen. Bare et fåtall kommuner går aktivt inn og forsøker å temme markedskreftene. Det gjøres først og fremst ved aktivitet i tomtemarkedet, i den grad kommunen har vilje og evne til selv å kjøpe opp tomter.

Hvorfor varierer boligpolitikken? NIBR-forskerne mener de strukturelle forskjeller mellom kommunene er en viktig forklaring på variasjonen i boligpolitikken. Det er en tendens til at store, sentrale og relativt rike vekstkommuner har en noe mer aktiv boligpolitikk enn kommuner som ikke har disse kjennetegnene. Hovedoppgaven for presskommunene vil ofte være å styre utbyggingen i ønsket retning.

Hvilke konsekvenser har boligpolitikken for grupper av vanskeligstilte grupper? NIBR-forskerne mener det er de veldig svakstilte og marginaliserte som får hjelp, de som ikke er i stand til å skaffe bolig på egen hånd. Folk som ”bare” er økonomisk vanskeligstilte når vanligvis ikke opp i konkurransen om sparsomme kommunale midler. Dette oppleves som særlig problematisk i sentrale kommuner med høye boligpriser.

Behovet for en boligpolitikk

Mange kommuner håndterer hovedoppgavene i boligpolitikken uten vesentlige problemer. Det er, i følge NOU 2002:2, først og fremst kommuner med et sterkt press på boligmarkedet som møter problemer av en slik karakter at det utløser behov for et omfattende offentlig engasjement. Primært dreier dette seg om storbykommuner og andre kommuner med tilflyttingsoverskudd.²

6.3. Boligpolitisk strategi

Boligen utgjør en viktig del av folks velferd, og boligpolitikken kan oppfattes som en del av velferdspolitikken. Samtidig hviler norsk boligpolitikk på grunnforutsetningen at boliger i all hovedsak skal fordeles gjennom frivillige kontrakter på markedet. Det er altså mulig å gjøre et skille mellom fordeling etter *marked* og fordeling etter offentlig *tildeling*.

I tillegg er det mulig å gjøre et skille mellom *generell* og *sektiv* politikk. Policyfeltet for et politikkområde kan defineres som den delen av den berørte samfunnssektoren som den offentlige politikken retter seg mot. En generell velferdspolitik har da et *bredt* policyfelt, mens en selektiv velferdspolitik har et *smalt* policyfelt. En generell boligpolitikk defineres da som en politikk som tar sikte på at alle borgere skal kunne skaffe seg bolig på ett og samme marked. En selektiv boligpolitikk betyr at det offentlige bare søker å påvirke boligkonsumet for husholdninger som ikke selv klarer å skaffe seg en tilfredsstillende bolig på markedet.

Tabell 6.1. viser hvordan boligpolitiske virkemidler kan deles inn i forhold til om de er rettet inn mot alle eller en avgrenset gruppe, og etter hvilken fordelingsmekanisme som benyttes (NIBR-rapprt 2002:5).

Utbyggingspolitikken vil i stor grad være generell politikk, potensielt rettet mot ”alle”. Oftest vil markedet utgjøre fordelingsmekanismen i utbyggingspolitikken, i den forstand at kommunens aktivitet i stor grad vil være tiltak som griper inn i markedets funksjonsmåte, men der den endelige tildeling skjer gjennom markedet – om enn i noe regulert form. Men utbyggingspolitikken kan også benytte offentlig tildeling som fordelingsmekanisme, for eksempel når kommunen tildeler regulerte, opparbeidede tomter ved loddtrekning blant søkere.

Den boligsosiale politikken vil vanligvis være selektiv. Dette betyr at tiltakene er rettet mot avgrensede grupper, gjerne på bakgrunn av behovsprøving. Fordelingene innenfor den boligsosiale politikken tar gjerne form av offentlig tildeling, som når en rusmisbruker får bo i

² Vekstkommuner står overfor et dilemma. Kommunen har ikke inntektsgrunnlag for å investere i sosial og teknisk infrastruktur som følge av en sterk befolkningsvekst. Uten tilgang på nye boliger vil prisen på eksisterende boliger presses i været, noe som heller ikke er ønskelig. Framveksten av utbyggingsavtaler der utgifter til infrastruktur og sosiale kostnader inngår, kan være én løsning på problemet. På den annen side får vekstkommunene som regel en ung og arbeidsfør befolkning som gir høye skatteinntekter.

en kommunal bolig. Det synes imidlertid å være en økende oppmerksomhet rundt bruk av markedet som fordelingsmekanisme også innenfor den sosiale boligpolitikken. Mennesker som får bostøtte til å bli boende i bolig på det private markedet, eller unge boligsøkere som får startlån for å kjøpe egen bolig, kan være eksempler på selektiv markedspolitik.

Tabell 6.4. Eksempler på generelle og selektive virkemidler, etter fordelingsmekanisme. Kilde: NIBR-rapport 2002:5.

		Generell boligpolitikk	Selektiv boligpolitikk
<i>Fordelingsmekanisme</i>	Marked	<i>Generell markedspolitik</i> Markedsreguleringer (egulering, opparbeiding, kjøp/salg av tomter, utbyggingsavtaler)	<i>Selektiv markedspolitik</i> Virkemidler for å sette visse grupper i stand til å skaffe seg bolig på markedet (startlån, bostøtte)
	Offentlig tildeling	<i>Generell tildelingspolitikk</i> Virkemidler: Oppføringslån i Husbanken, tomtetildeling	<i>Selektiv tildelingspolitikk</i> Tildeling av bolig til spesielle grupper

NIBR-forskerne mener det er gode grunner for at kommunene bør tilstrebe å utforme en helhetlig boligpolitikk. Det innebærer for det første at utbyggingspolitikken sees i sammenheng med boligsosiale støtteordninger, og for det andre at de boligsosiale støtteordningene sees i sammenheng med hverandre.

Kommunene kan, ifølge NIBR-forskerne, sannsynligvis hente en betydelig gevinst ved å utforme utbyggingspolitikken og den boligsosiale politikken i sammenheng. Å legge til rette for et variert boligtilbud, med tilbud til alle grupper av boligsøkere, vil kunne få avgjørende betydning for kommunens muligheter til å hjelpe vanskeligstilte grupper på boligmarkedet. Dette gjelder ikke minst i pressområder. Med andre ord kan kommunen gjennom utbyggingspolitikken sikre seg en viss handlefrihet i den boligsosiale politikken. Ved å sørge for at det bygges boliger i ulik størrelse og standard i kommunen, øker sannsynligheten for å finne egnede boliger til vanskeligstilte, enten ved innleie fra private eller ved at kommunen selv kjøper boliger til mennesker som ikke på egen hånd klarer seg i boligmarkedet. Utbyggingsavtaler kan her være et egnet virkemiddel.

Ved at ulike boligsosiale støtteordninger sees i sammenheng, mener NIBR-forskerne kommunen kan oppnå både å gi et bedre tilbud til den enkelte som trenger hjelp, og økt effektivitet i tjenesteytingen. En helhetlig boligpolitikk gir kommunen bedre oversikt over hvilke virkemidler som er til rådighet, slik at kommunen kan velge de tiltak som synes best egnet og/eller mest effektive. For eksempel kan et godt tilbud av kommunale boliger til

vanskeligstilte bety mindre behov for sosialhjelp. Optimal bruk av låne- og tilskuddsordningene i Husbanken kan igjen redusere behovet for kommunale boliger.

En betingelse for en helhetlig kommunal boligpolitikk er, i følge NIBR-forskerne, at det finnes institusjonelle enheter eller klare rutiner som sørger for samordning av politikken i kommunen.

På denne bakgrunn velger Kongsberg kommune en boligpolitisk strategi hvor en tilstreber en helhetlig boligpolitikk, og hvor den boligsosiale politikken i større grad ivaretas i den generelle markedspolitikken og den selektive markedspolitikken, jf tabell 6.2:

1. Det skal legges til rette for et variert boligtilbud, med tilbud til alle grupper av boligsøkere, slik at det skal bli lettere å finne egnede boliger til vanskeligstilte.
2. Det skal ytes behovsprøvet bistand, slik at flest mulig kan ivareta sin boligsituasjon i det ordinære boligmarkedet.
3. Det skal gis et boligtilbud som dekker boligbehovet til de mest vanskeligstilte på boligmarkedet.

Tabell 6.5. Boligpolitiske strategier i Kongsberg kommune.

		Generell boligpolitikk	Selektiv boligpolitikk
Fordelings - mekanisme	Marked	Generell markedspolitik (Jf strategi 1)	Selektiv markedspolitik (Jf strategi 2)
	Offentlig tildeling	Generell tildelingspolitikk (Jf strategi 1)	Selektiv tildelingspolitikk (Jf strategi 3)

6.4. Boligpolitiske mål

En helhetlig boligpolitikk krever bevissthet om de boligpolitiske målsettinger. De boligpolitiske målsettingene har et normativt grunnlag. Målsettingene er ment å ivareta politikken ansvar for boligsituasjonen som helhet, og boligpolitikken rolle i forhold til andre politikkområder. Det regjeringsoppnevnte Boligutvalget mener de boligpolitiske målsettingene bør formuleres slik at det framgår av hver enkelt målsetting om politikken oppgaver er å bidra til visse forhold ved boligmarkedet, eller om målsettingen impliserer regulering av det aktuelle forhold.

Det regjeringsoppnevnte Boligutvalget anbefaler at det utarbeides et målhierarki som kan være egnet som styringsredskap i boligpolitikken. Boligutvalget diskuterer det boligpolitiske overordnede mål og boligpolitikkenes hovedmål, og foreslår endringer og suppleringer av dagens boligpolitiske mål.³ Boligutvalget har ikke foreslått boligpolitiske delmål, men påpeker at de målsettinger som utledes av overordnet mål og hovedmål bør legge vekt på å skille mellom de boligpolitiske mål som er statens ansvar, og de mål kommunene har ansvaret for.

Det regjeringsoppnevnte Boligutvalgets anbefalinger vedrørende overordnet målsetting og hovedmål legges til grunn som mål i Kongsberg, og det foreslås boligpolitiske delmål som konkretiserer sentrale sider ved det enkelte hovedmål. Det forventes at Boligutvalgets forslag til målsettinger i stor grad følges opp av departementet, og siden det vil være kommunenes ansvar å ivareta en stor del av de boligpolitiske målsettingene, vil det være hensiktsmessig å ta utgangspunkt i Boligutvalgets forslag til målsettinger. Forslagene fra Boligutvalget reflekterer en strategi om en helhetlig boligpolitikk, der det legges vekt på å se den sosiale boligpolitikken i sammenheng med utbyggingspolitikken og der det i større grad legges til rette for bruk av markedet i den sosiale boligpolitikken. De fleste målsettingene handler om å bidra til visse forhold ved boligmarkedet, eller regulering av boligmarkedet.

Det forutsettes at endringer i overordnet- og hovedmål, samt en eventuell konkretisering i delmål som kommunene har ansvaret for, vurderes i forbindelse med revideringen av denne planen.

6.4.1. Boligpolitikkenes overordnede målsetting

Det overordnede målet i norsk boligpolitikk er: ”Alle skal kunne disponere en god bolig i et godt bomiljø”.

Dette målet må forstås som en målsetting om fordeling av gode boliger og bomiljøer. Med fordeling menes det her både å bidra til at det er tilstrekkelig boligforsyning av god kvalitet, å bidra til en god fordeling av disse boligene til befolkningen som helhet, og å yte bistand til de som har vanskeligheter med selv å greie sin boligsituasjon.

Forutsatt en slik tolkning, mener det regjeringsoppnevnte Boligutvalget at det overordnede målet er dekkende også for framtidens boligpolitiske utfordringer. Det er borgerne, det vil si kommunens innbyggere, som er i fokus for dette målet. Målet fungerer derfor også godt som overordnet mål for boligpolitikken i Kongsberg.

6.4.2. Boligpolitikkenes hovedmål og delmål

Det kan være verdt å merke seg at de første forhold som omtales nedenfor er knyttet til den generelle markedspolitikken, mens de siste er knyttet til den selektive markedspolitikken og den selektive tildelingspolitikken.

³ Dagens overordnede målsetting i norsk boligpolitikk er at ”alle skal kunne disponere en god bolig i et godt bomiljø”. Dagens fem boligpolitiske hovedmål i norsk boligpolitikk er: God boligdekning og godt fungerende boligmarked, god boligfordeling, gode boliger og godt bomiljø, boktrygghet og en funksjonell og rettferdig organisering av eie og leieforhold.

Boligdekning og boligmarked

En god boligdekning innebærer at det skal legges til rette for tilstrekkelig boligforsyning gjennom nybygging og god utnyttelse av den eksisterende boligmassen. Et godt fungerende boligmarked innebærer at det er en rimelig balanse mellom tilbud og etterspørsel etter boliger.

Endringer i husstandsstruktur og bosettingsmønstre har medført sterkere etterspørsel etter mindre, rimelige og sentralt beliggende boliger. I sentrale områder er etterspørselen høy, boligprisene har økt betraktelig og boligbyggingen er ikke tilstrekkelig til å dempe prispresset eller stabilisere prisene. I perifere områder kan de som ønsker å etablere seg ha vanskeligheter med å få kreditt fordi byggeprisene er høyere enn boligens panteverdi.

Hovedmål:

- Boligpolitikken i Kongsberg skal bidra til god boligdekning og godt fungerende boligmarked i hele kommunen.

Delmål:

- Kongsberg kommune skal legge til rette for en stabil boligproduksjon uavhengig av konjunktursvingninger.
- Kongsberg kommune skal stimulere til en god utnyttelse av den eksisterende boligmassen.
- Kongsberg kommune skal bidra til en rimelig balanse mellom tilbud og etterspørsel av boliger.

Boliger og bomiljø

Boligutvalget foreslår ingen endringer knyttet til hovedmålet om gode boliger og godt bomiljø.

Hovedmål:

- Boligpolitikken i Kongsberg skal bidra til gode boliger og godt bomiljø.

Delmål:

- Kongsberg kommune skal stille krav om funksjonelle boliger med god kvalitet.
- Kongsberg kommune skal legge til rette for et variert boligtilbud, med tilbud til alle grupper av boligsøkere.
- Kongsberg kommune skal legge vekt på en områderettet boligpolitikk.

Gode lokalsamfunn

For å opprettholde og videreutvikle gode lokalsamfunn er det vesentlig at boligmassen holdes ved like. Dette er først og fremst beboernes ansvar. Gjennom god organisering og et velutviklet lokalt demokrati kan lokale ressurser hentes fram. Gjennom utbedring og fornyelse kan boligens brukskvalitet, tilgjengelighet og sikkerhet forbedres. Boligene kan oppnå livsløpsstandard og dermed gjøres mer velegnede for eldre og funksjonshemmede. En konsekvens vil være at eldre kan bo lengre i sine hjem.

I enkelte boligområder står en overfor en fornyet utfordring i å heve den generelle standard. Behovet for å heve standarden i framtiden vil i større grad være knyttet til fornying og videreutvikling av etterkrigstidens boligområder. En utfordring her vil være å modernisere og heve standarden på boliger og boligområder med sikte på å skape grunnlag for en god og variert befolkningssammensetning. Slike moderniseringstiltak vil også kunne være med på å sikre effektiv utnyttelse av eksisterende kommunal infrastruktur.

Verdien av deltakelse og likhet mellom ulike samfunnsgrupper er prioritert i norsk boligpolitikk. Boligutvalget anser et sentralt mål å være å utvikle en politikk for å gi mulighet for både fysisk, sosial og kulturell integrasjon. Gode bomiljøer og lokalsamfunn er miljøer der det er et positivt grunnlag for integrasjon.

Hovedmål:

- Boligpolitikken i Kongsberg skal bidra til gode lokalsamfunn som fremmer integrasjon, fellesskap og deltakelse.

Delmål:

- Kongsberg kommune skal stimulere til god og nøktern utbedring av boliger slik at boligens brukskvalitet, tilgjengelighet og sikkerhet forbedres.
- Kongsberg kommune skal legge til rette for en god og variert befolkningssammensetning.
- Kongsberg kommune skal legge til rette for både fysisk, sosial og kulturell integrasjon.

Miljøvennlig bolig- og bygningspolitikk

Flere av de miljøpolitiske målene berører bolig- og bygningspolitikken. Boligform, -type og størrelse, energiøkonomisering i boliger og andre bygg, samt tilrettelegging av bygg slik at alternative energikilder kan utnyttes effektivt, er viktige faktorer som påvirker energibruk og utslipp av klimagasser.

For å oppfylle våre forpliktelser i internasjonal sammenheng, og for å ivareta ansvaret for framtidige generasjoner, er det etter Boligutvalgets oppfatning behov for større oppmerksomhet omkring boligpolitikken ansvar for en miljøvennlig boligsektor.

Hovedmål:

- Boligpolitikken i Kongsberg skal bidra til en miljø- og ressursvennlig boligsektor.

Delmål:

- Kongsberg kommune skal stille krav til en miljøvennlig boligform, -type og størrelse.
- Kongsberg kommune skal legge til rette for energiøkonomisering og effektiv utnyttelse av alternative energikilder.
- Kongsberg kommune skal legge vekt på redusert energibruk til transport til og fra boligen og miljøeffektiv arealbruk.

Disposisjonsretten til bolig

Hovedinnretningen i norsk boligpolitikk er at politikken først og fremst skal stimulere til et eiemarked. Særlig utslagsgivende for prioriteringen av eierskap i norsk boligpolitikk er skattefordelen knyttet til å eie bolig, men også dereguleringen av borettslagsboliger har forsterket prioriteringen av individuelt eierskap.

Et samfunn med større mobilitet og lengre utdannelsesperioder gir imidlertid nye utfordringer for boligpolitikken. For det første er perioden etter utflytting fra foreldrehjemmet til etablering i bolig med ny familie forlenget. For det andre vil opphold ved et studiested ikke nødvendigvis innebære et ønske om å bosette seg på dette stedet. Disse forhold medfører at det kan være et større behov for fleksible disposisjonsforhold enn det eierskap innebærer.

Boligutvalget anbefaler ikke å endre hovedinnretningen i norsk boligpolitikk, men ser i større grad enn tidligere et behov for at husstandene skal ha større mulighet til å velge mellom å eie

eller å leie. Det foreslås derfor et nytt hovedmål der det understrekes at boligpolitikken også skal bidra til et godt fungerende leiemarked.

Hovedmål:

- Boligpolitikken i Kongsberg skal bidra til et godt fungerende boligmarked, både i forhold til eie og leie av bolig.

Delmål:

- Kongsberg kommune skal ikke begunstige bestemte eierformer.
- Kongsberg kommune skal bidra til økt antall utleieboliger med lavt utgiftsnivå.

Botrygghet

Forutsigbarhet er fundamentalt for en trygg boligsituasjon. Ikke tilfredsstillende kontraktsforhold, kortvarige/ustabile leieforhold og manglende stabilitet i boligfinansieringen gir liten forutsigbarhet og trygghet. Den enkelte husstand bør kunne vite at en ikke mister sin bolig på grunn av økonomiske forhold som ikke kan forutses. Husstander med lav, eller plutselig fall i inntekt bør gis bistand til å beholde sin bolig og boligkjøpers forbruksinteresser må ivaretas.

Det er også sentralt for en trygg boligsituasjon at beboere ikke opplever seg utsatt for vold, innbrudd eller andre kriminelle handlinger i sin bolig og i sitt boområde. Alle bør kunne være trygge der de bor. En særlig utfordring er imidlertid å sørge for at barn og eldre kan oppleve trygghet i boligsituasjonen.

Blant annet er lokalisering og lyssetting av tilgangsvier, oversiktighet i omgivelsene og avklarte skiller mellom private og offentlige områder fysiske forutsetninger for opplevelse av trygghet i boligområdet. Andre menneskers tilstedeværelse gir trygghet. En-funksjonelle boligområder som tømmes for mennesker i arbeidstiden kan derfor oppleves utrygge.

Integrasjon, fellesskap og deltakelse er viktig både for å unngå konflikter og fremmedfrykt, og for at naboer skal ta et gjensidig ansvar. Det er derfor et mål å forebygge kriminalitet og legge til rette for en trygg boligsituasjon i planlegging av boliger og boområder.

Hovedmål:

- Boligpolitikken i Kongsberg skal bidra til botrygghet.

Delmål:

- Kongsberg kommune skal medvirke til forutsigbarhet i boligsituasjonen.
- Kongsberg kommune skal bidra til at alle, særlig barn og eldre, skal oppleve trygghet der de bor.

God boligfordeling

Inntektspolitikken er i dag ikke tilstrekkelig til å sikre en fordeling som innebærer at alle selv kan ivareta sin boligsituasjon. Det er anslått at omtrent hver tiende av alle norske husstander i dag mottar en eller annen form for behovsprøvet bistand til bolig. En ikke ubetydelig andel av de som mottar bistand er i inntektsgivende arbeid.

Boligpolitikk har tidligere vært begrunnet med at bolig er et levekårs- og velferdsgode. Boligutvalget mener det velferdspolitiske perspektivet bør opprettholdes og legges til grunn for framtidige målsettinger om bedre fordeling av bolig.

Hovedmål:

- Boligpolitikken i Kongsberg skal bidra til en bedre fordeling enn den formues- og inntektsfordelingen skaper.

Delmål:

- Kongsberg kommune skal medvirke til at husstander med svak økonomi skal kunne disponere nøkterne og egnede boliger.
- Kongsberg kommune skal i større grad tilpasse tjenestetilbudet til beboeren.

Boligpolitikk for vanskeligstilte

Det overordnede målet om at alle skal kunne disponere en god bolig er uproblematisk i forhold til den overveiende andel av norske husholdninger. Imidlertid omfatter målsettingen også personer som midlertidig har boligproblemer, enten dette er knyttet til livsfase eller annet, og den omfatter også de som ikke selv er i stand til å, eller har reduserte muligheter til, selv å ivareta sine behov.

Etter Boligutvalgets syn er det behov for en presisering av at det boligpolitiske ansvar omfatter disse gruppene og deres behov for tilrettelagte boliger eller en tilrettelagt bosituasjon.

Hovedmål:

- Alle skal kunne disponere en god bolig uavhengig av økonomiske, fysiske, helsemessige eller sosiale forutsetninger.

Delmål:

- Kongsberg kommune skal bidra til en tilrettelagt bosituasjon i nåværende bolig.
- Kongsberg kommune skal gi tilbud av ordinære boliger for utleie.
- Kongsberg kommune skal gi tilbud av ordinære boliger for utleie i kombinasjon med en tilrettelagt bosituasjon.
- Kongsberg kommune skal gi tilbud av samlokaliserte boliger uten bemanning.
- Kongsberg kommune skal gi tilbud av samlokaliserte boliger med dag/kveldsbemanning.
- Kongsberg kommune skal gi tilbud av samlokaliserte boliger med døgnbemanning.
- Kongsberg kommune skal ha gode samordningsrutiner.

7. BOLIGPOLITISKE VIRKEMIDLER

7.1. Sammendrag

Kommunen kan benytte en rekke økonomiske, juridiske og sosiale virkemidler i den generelle og selektive boligpolitikken. I dette kapitlet beskrives og vurderes de ulike virkemidlene, samtidig som det foreslås tiltak knyttet til bruken av virkemidlene.

I den generelle politikken knyttet til nybygging, foreslås det tiltak for bruk av AS Kongsberg Tomteselskap, mer strategisk bruk av plan- og bygningsloven, økt bruk av utbyggingsavtaler og økt bruk av oppføringslån. Ekstraordinære virkemidler knyttet til særskilte reformer er ikke tilgjengelig for tiden.

I den generelle politikken knyttet til utbedring, foreslås det tiltak for økt bruk av utbedringslån og boligtilskudd til utbedring.

I den selektive politikken, foreslås det tiltak for økt bruk av økonomiske virkemidler for individuell bistand til kjøp av egen bolig, økt tilbud av kommunale utleieboliger, mer strategisk bruk av statlig bostøtte, sosialhjelp og kommunal bostøtte. Videre foreslås det økt bruk av juridiske virkemidler som forkjøpsretten og 10%-regelen i sameier og borettslag. Det foreslås også tiltak for økt bruk av sosiale virkemidler knyttet til bomiljø og oppfølging.

Det foreslås også tiltak knyttet til intern organisering og eksternt samarbeid med private utbyggere og boligsamvirket.

7.2. Innledning

Som tidligere beskrevet, er det først og fremst kommuner med et sterkt press på boligmarkedet som møter problemer av en slik karakter at det utløser behov for et omfattende kommunalt engasjement. Det er utfordringer og løsninger for en kommune med tilflyttingsoverskudd som har fokus i dette kapitlet. Gjennomgangen tar utgangspunkt i NOU 2002:2 sin beskrivelse av den faktiske bruken av boligpolitiske virkemidler, dvs gjennomføringen av boligpolitikken på kommunalt nivå. Her beskrives både økonomiske og juridiske virkemidler. NOU-en suppleres med beskrivelse av sosiale virkemidler, og en vurdering av Kongsberg kommunes bruk av de ulike virkemidlene.

Kapitlet er sortert etter om virkemidlene er av generell eller selektiv karakter.

7.3. Generell boligpolitikk

En generell boligpolitikk er karakterisert ved at det offentlige griper inn i markedet med virkemidler som reelt eller potensielt er rettet mot alle – selv om ikke alle virkemidlene nødvendigvis treffer alle borgerne likt. Generelle systemer har ikke behovs- eller inntektsprøving. Virkemidler for den generelle boligpolitikken må sees i sammenheng med boligpolitisk strategi 1, om at det skal legges til rette for et variert boligtilbud, med tilbud til alle grupper av boligsøkere, slik at det skal bli lettere å finne egnede boliger til vanskeligstilte.

7.3.1. Nybygging

Historisk har kommunene hatt betydelig innflytelse på boligforsyningen. Både gjennom tomteforsyning og –tilrettelegging, gjennom plan- og byggesaksbehandlingen og gjennom behandling og prioritering av byggelånesøknader, har kommunene spilt en avgjørende rolle når det gjelder omfang og innhold i boligproduksjonen.

Boligforsyningen er i dag, med få unntak, privatisert. Både utbygging og forvaltning er i all hovedsak utført av private aktører. Initiativ til utbygging og utarbeidelse av regulerings- og bebyggelsesplaner skjer også for det meste av private utbyggere. Kommunen blir dermed en mer passiv kontrollør der innflytelsen i stor grad avhenger av kvaliteten på de overordnede planer og bestemmelser. Utbyggingsavtaler mellom kommunen og utbygger kan gi kommunen flere muligheter, særlig om kommunen eier tomten. Enkelte kommuner har fortsatt å kjøpe opp tomter til boligformål, og leier eller selger disse til interesserte utbyggere. Den kommunale styringsmuligheten er uansett sterkest på attraktive tomter i pressområder i oppgangstider.

Tomteforsyning og -tilrettelegging

Kommunens tomtepolitikk er at det skal tilrettelegges for boligtilbud/tomter som til enhver tid etterspørres i markedet. Tilrettelegging og utbygging av tomter/boliger i Kongsberg skjer i regi av private utbyggere og A/S Kongsberg Tomteselskap.

A/S Kongsberg Tomteselskap er et heleid kommunalt selskap med visjon om å være en ledende aktør i arbeidet med tomteutvikling, dette i tråd med den politiske beslutningsprosessen. Selskapets formål er å erverve arealer i Kongsberg kommune passende til tomter, gjøre disse byggeklare og overdra dem til tomtesøkere.

Selskapets utvikling av tomter skal virke regulerende for tomteprisene i Kongsberg. Selskapet skal også utvikle og selge tomter innenfor Husbankens rammer for tomteknader. Selskapet skal alltid ha byggeklare tomter uansett økonomiske konjunkturer. Som en del av det totale marked skal A/S Kongsberg Tomteselskap arbeide for å tilrettelegge tomter for de bygningstyper og boformer markedet ønsker. Selskapet skal i samarbeid med aktuelle utbyggere arbeide for tilrettelegging av prosjekter med lavpris boliger.

A/S Kongsberg Tomteselskap er et av de viktigste instrumenter for Kongsberg kommune i boligpolitikken. Her har eieren anledning til å vurdere sterkere prisdempende tiltak. Særlig i en situasjon hvor det er ønskelig med mer aktiv bruk av utbyggingsavtaler, vil det være formålstjenlig at kommunen eier tomten.

Dersom kommunen ønsker å styre boligbyggingen uten selv å stå for tomteerverv og utbygging, kan den i prinsippet gjøre dette gjennom plandokumenter og utbyggingsavtaler.

Plan- og byggesaksbehandling

Plan- og bygningsloven gir kommunene en viktig rolle i arbeidet med å utvikle lokalsamfunnene. Kommunene har både plikt og rett til å drive en sektorovergripende samfunnsplanlegging og arealplanlegging. Kommunestyret har ansvaret for både oversiktsplanlegging i form av kommuneplan med arealdel, og detaljplanlegging i form av reguleringsplaner og bebyggelsesplaner.

Kommuneplanen og kommunedelplaner supplert med vedtekter og retningslinjer samt nyere vedtak er grunnlaget for Kongsberg kommunes utbyggingspolitikk. Det er ønskelig å bruke

overordnede planer som styringsverktøy, særlig i en situasjon hvor private står for en stor del av reguleringsplanene. Kommuneplanen skal rulleres i 2003/2004. Det vil derfor være hensiktsmessig at de behov som er identifisert gjennom arbeidet med boligsosial handlingsplan integreres i kommuneplanen.

Ved rulleringen av kommuneplanen bør det avsettes ytterligere arealer til boligområder, slik at man til en hver tid har en planreserve uavhengig av konjunktursvingninger. Man bør også fortsette en fortettingspolitikk for å møte den store etterspørselen etter sentrumsnære boliger, og dermed bidra til balanse i boligmarkedet. I kommuneplanen og kommunedelplaner er det stilt krav om regulering innenfor byggeområder. Dette kravet bør videreføres for å sikre styring med utbyggingen. I tillegg bør det legges vekt på en områderettet boligpolitikk.

I kommunedelplanen for byområdet er det gjort vedtak om å lage et boligbyggeprogram, men det er så langt ikke avsatt økonomi til dette. Boligbyggeprogrammet gir rammer for hvor mye som kan bygges innenfor bestemte tidsperioder og bestemte deler av kommunen. Boligbyggeprogrammet kan i tillegg si noe om type boliger som skal bygges (f eks ungdomsboliger, omsorgsboliger, utleieleiligheter etc). Et boligbyggeprogram vil således kunne være et virkemiddel for å oppnå større balanse mellom tilbud og etterspørsel av boliger.

Reguleringsplanen er et viktig instrument for kommunene i boligplanleggingen. En reguleringsplan er en detaljplan med tilhørende bestemmelser som regulerer utnytting og vern av grunn, vassdrag og sjøområder, bebyggelse og ytre miljø i bestemte områder i kommunen.

Rammen for en reguleringsplan er først og fremst å forvalte arealer og bygninger fysisk. I utgangspunktet er plan- og bygningsloven interessenøytral, og normalt er det begrenset hvor langt en kan gå i detaljregulering av boligpolitiske hensyn. Til en viss grad må det anses å være innenfor lovens ramme å ivareta boligpolitiske hensyn, men da under forutsetning av at det kan vises til særskilte omforente kommunale dokumenter, for eksempel boligpolitiske handlingsprogram.

Dersom det foreligger eksplisitte kommunale dokumenter eller vedtak, vil det kunne gis bestemmelser om leilighetsstørrelse (antall rom i den enkelte leilighet). Hensikten med å gi bestemmelser om leilighetsstørrelse vil være å få fram et tilbud for bestemte grupper eller få fram en variert boligstruktur. Dette vil også ha konsekvenser for krav om uteoppholdsareal og parkering, som også bør reguleres i plan.

Ved bestemmelser om standard, f eks at boliger skal ha husbankstandard, vil en gå et skritt lenger ved at leilighetene blir tilgjengelig for en rimelig pris. Slik markedsregulering ligger trolig utenfor lovens ramme. På den annen side aksepteres det at prisen påvirkes gjennom bestemmelser om tillatt utnytting, krav til fellesanlegg, støyskjerming mv.

Bestemmelser om boligen skal bygges for eller bare bebos av bestemte aldersgrupper faller utenfor lovens ramme med mindre det gjelder bestemmelser tilknyttet områder som er regulert til offentlig eller allmennyttig formål.

Det antas at det ikke kan stilles særskilt krav om livsløpsstandard i reguleringsplan. Krav om livsløpsstandard følger en annen norm enn plan- og bygningsloven og teknisk byggeforskrift, selv om summen av forskriftskravene til en viss grad tilnærmet kan gi livsløpsstandard.

Bestemmelser med estetiske krav, herunder krav om spesiell takvinkel, materialvalg, fargebruk mv har fått en sterk forankring i loven.

Plan- og bygningsloven stiller visse samfunnsmessige krav til det som skal bygges (tekniske krav), og krav til vurderingen av om disse kravene er oppfylt (kommunal byggesaksbehandling). Saksbehandlingen er i utgangspunktet nøytral, og skal ikke påvirke boligforsyningen.

I tillegg til bestemmelser kan det stilles plankrav om retningslinjer. Disse formuleres som *bør*-setninger, og kan benyttes som vurderingsgrunnlag ved behandling ved enkeltsaker.

I Kongsberg pågår det et administrativt arbeid i plan- og næringstjenesten med å utarbeide standard reguleringsbestemmelser for Kongsberg kommune. Disse bestemmelsene bør revideres med sikte på å bidra til en realisering av målene i boligsosial handlingsplan.

Planreglene i plan- og bygningsloven blir vurdert at et offentlig utvalg med tanke på revisjon. Når revidert plan- og bygningslov foreligger er det naturlig at standard reguleringsbestemmelser revideres i tråd med endringene i handlingsrommet for økt måloppnåelse av boligsosial handlingsplan.

Ved rulleringen av kommuneplanen med arealdel, bør en vurdere om deler av standardbestemmelser for reguleringsplan skal innarbeides som bestemmelser eller retningslinjer i kommuneplanen/arealplanen.

I de seinere årene er det blitt vanlig å stille rekkefølgekrav for utbygging av infrastruktur i reguleringsplaner. Denne praksis bør fortsette, også for å gi grunnlag for bruk av utbyggingsavtaler.

Der hvor det ikke er hjemmel i plan- og bygningsloven om å ta inn bestemmelser, bør det vurderes å ta inn de gjeldende forhold som retningslinjer, som vil kunne brukes i forbindelse med forhåndskonferanser og følge standard sjekklister for vurdering av planleveranse til kommunen.

Treg saksbehandling er med på å øke kostnadene ved boligbygging og samtidig forsinke boligprosjekter. Rask saksbehandling bidrar til en bedre balanse i boligmarkedet mellom tilbud og etterspørsel, noe som er svært viktig for å få til den nødvendige boligbyggingen, særlig i pressområder. Regjeringen har fremmet en proposisjon om forenklinger og tidsfrister i plan- og bygningsloven. Det skal tilstrebes rask saksbehandling i Kongsberg. Kongsberg kommune har for kort tid tilbake økt gebyrene for reguleringssaker for å kunne finansiere raskere saksbehandling. En har også etablert nye rutiner for arbeid med plansaker, for å bedre arbeidsstrøm og kvalitet ved planarbeidet. I budsjett for 2003 er det avsatt midler til en saksbehandlerstilling ved plan- og næringstjenesten, noe som antas å være tilstrekkelig. Videre vil det være behov for å forbedre profesjonaliteten hos planmakere for å øke plankvaliteten – noe som kan gjøres ved et informasjonsmøte om de nye planrutinene, herunder krav til planleveranse. Generelt er det viktig å ha saksbehandlerressurser og gode rutiner som sikrer raskest mulig behandling av reguleringsplaner.

Det bør utarbeides bestemmelser eller retningslinjer for lokalisering som ivaretar delmålene om en god og variert befolkningssammensetning, fysisk, sosial og kulturell integrasjon, at alle skal oppleve trygghet der de bor, energiøkonomisering og effektiv utnyttelse av alternative

energikilder samt redusert energibruk til transport til og fra boligen og miljøeffektiv arealbruk.

Videre bør det stilles krav om byggehøyde og utnyttelsesgrad. Eksempelvis bør kravet i kommunedelplanen for byområdet om bygging av underetasjer i skrånende terreng gjelde generelt. Et slikt krav gir mulighet for utleieboliger. Det antas at utleie av boenheter vil utgjøre minimum 5-10% av antall nye boliger.

Også vedrørende bygningers størrelse og form bør det stilles krav som ivaretar delmålene om funksjonelle boliger med god kvalitet og en miljøvennlig boligform, -type og størrelse.

Det bør også utarbeides retningslinjer som ivaretar målene i boligpolitikken, f.eks. om at felles uteoppholdsarealer bør være tilgjengelige for alle og at ved utbygging bør det sikres god tilgjengelighet for alle.

Det stilles krav om at en viss andel i alle boligområder og større byggeprosjekter tilfredsstiller prinsippet om universell utforming.

Utbyggingsavtaler

En utbyggingsavtale er en avtale mellom eiendomsbesitter/utbygger og kommunen om privat utbygging vedrørende gjennomføring av vedtatt reguleringsplan. Virkemiddelet er ikke nytt, men har fått økt oppmerksomhet de siste årene, og benyttes i økende grad i forbindelse med utbygging av boligområder. Det er særlig to hovedgrunner til dette: Utbyggingsavtalene spiller etter hvert en stadig viktigere rolle i gjennomføringen av reguleringsplaner, både for å sikre kvalitet og en rasjonell prosess, og for å sikre at planen faktisk blir gjennomført. Mange kommuner sliter med dårlig økonomi, og har problemer med å finansiere de forskjellige kommunale tiltakene som er nødvendig for å ta imot nye innbyggere. Utbyggingsavtaler blir en måte å realisere og finansiere slike tiltak på.

Tradisjonelt har utbyggingsavgifter vært benyttet for å dekke investering i teknisk infrastruktur. Det nye er at de også benyttes til å finansiere "sosial infrastruktur" (skoler, barnehager, sykehjem, osv).

Utbyggingsavtaler har konsekvenser for fordeling. Fordelingsvirkningene handler i stor grad om hvem det er som i realiteten "bærer" utbyggingsavgiften, utbyggeren (i form av lavere overskudd), eiendomsbesitteren (i form av lavere tomtepris) eller huskjøperne (i form av høyere pris). Og tilsvarende om utbyggingsavgifter vil være en fordel for de øvrige innbyggerne når investeringene i ny infrastruktur ikke finansieres gjennom skatter og overføringer.

På ideseminalet i forbindelse med boligsosial handlingsplan, ble det gitt uttrykk for at tøff bruk av utbyggingsavtaler kan føre til uheldige sidevirkninger, blant annet ved at krav om (med)finansiering av sosial infrastruktur vil kunne føre til at det offentlige er prisdriver i boligmarkedet, fordi utbygger vil dekke kostnadene inn igjen gjennom høyere boligpriser.

Det er utarbeidet og vedtatt en standard utbyggingsavtale for Kongsberg kommune (17.04.01). Utbygging, drift og framtidig eierskap av fellesarealer og vei, vann, avløpsanlegg er sentrale punkter i standardavtalen. Ansvar for å løse rekkefølgekrav inngår i avtalene.

En vil legge vekt på at standardavtalen inneholder punkter om fordeling av tomter hvor det kan settes bestemmelser om fordeling, tildelingsretter og kostnadsnivå:

- Minimumsandel av tomter som skal tilrettelegges for selvbyggere.
- Minimumsandel av tomter som skal selges innenfor Husbankens rammer.
- Angivelse av kommunal tildelingsrett til bestemte tomter.

Bruk av utbyggingsavtale er en tverrenhetlig oppgave der også Kongsberg Bolig AS bør delta. Arenaen for dette er internt drøftingsmøte i forkant av forhåndskonferanse med utbygger. Det er også behov for økonomisk handlefrihet for å kunne inngå reelle forhandlinger med utbyggere om bruk av utbyggingsavtaler.

På denne bakgrunn bør kommunen gjøre mer aktiv bruk av utbyggingsavtaler som virkemiddel i boligpolitikken:

- Ved salg/utbygging av kommunal tomt bør kommunen kreve utbyggingsavtale. Denne kan inneholde bestemmelser om at kommunen for eksempel kjøper eller leier tilbake boliger etter utbygging.
- Ved utbygging av privat tomt bør kommunen oppfordre til inngåelse av utbyggingsavtale.
- Ved rekkefølgekrav i reguleringsplan bør kommunen inngå utbyggingsavtale for å gjennomføre rekkefølgekravene.
- Standard utbyggingsavtale bør gjennomgås med sikte på bedre måloppnåelse i boligpolitikken. En utbyggingsavtale bør inneholde retningslinjer og bestemmelser om fordeling av boligtyper, størrelse og egnethet for ulike brukergrupper.
- Rutiner for involvering i planprosessen revideres for å også involvere Kongsberg Bolig AS.
- Ved flere forsknings- og utredningsmiljøer gjennomføres det for tiden analyser av utbyggingsavtaler som virkemiddel i areal- og boligpolitikken. Det er naturlig at når det foreligger nye og/eller klarere føringer for bruk av utbyggingsavtaler, skal standard utbyggingsavtale for Kongsberg revideres med sikte på økt måloppnåelse i boligpolitikken.

Oppføringslåneordningen

Det viktigste virkemiddelet for stimulering av nyproduksjon av boliger har vært oppføringslåneordningen i Husbanken. Oppføringslånet skal bidra til boligdekning og høy og stabil boligproduksjon, kvalitet i boliger og bomiljø og kostnadsdemping.

Lånets styrke som boligpolitisk virkemiddel og bidrag til den boligpolitiske oppnåelsen er gradvis redusert. Likevel bidrar lånet fortsatt til forutsigbarhet og trygghet i boligproduksjonen og sammen med lånetillegg, kvalitetstilskudd og rådgivning til høyere kvalitet i boligproduksjonen. I 2001 var over halvparten av alle nye boliger Husbankfinansiert. Fra og med 2003 er det signalisert større prioritet på små og mellomstore boliger.

Lånet kan gis til alle over 18 år. Boligen må oppfylle Husbankens minstestandard. Husbanken krever generelt at tomtekostnad er under 350 000 kr, men denne grensen kan være opp til 450 000 kr i pressområder som Kongsberg. Søknadene oversendes Husbanken til behandling med innstilling til vedtak fra kommunen.

Alle større utbyggere i Kongsberg kjenner til oppføringslånet og har søkt lån. Men for å sikre at alle kjenner ordningen, bør det være rutine om at det informeres om ordningen. For

Kongsberg Tomteselskap bør det alt vesentligste av tomter være innenfor Husbankens rammer for tomtekostnader.

Særskilte reformer

I forbindelse med særskilte reformer er det stilt ekstraordinære virkemidler til rådighet. Det var tilfellet med PU-reformen på 80-tallet, med ”nasjonale dugnader” for bosetting av flyktninger og med Handlingsplan for eldreomsorgen og satsingen på omsorgsboliger og sykehjem.

Denne satsingen kan ses på både som en generell- og en selektiv virksomhet. Den bidrar til forsyning av boliger, men det stilles krav til de husholdningene som blir tilgodesett, med andre skal det foregå en behovsprøving.

Slike ekstraordinære virkemidlene er relevante for å realisere eksisterende planer for eldreomsorg og psykiatri, men ikke det gjenstående boligbehovet.

7.3.2. Utbedring

Etter den betydelige nedgangen i offentlige stimulanser til planmessig byfornyelse foregår det så å si ikke samlet innsats for utbedring av bomiljøer i kommunal regi.

Utbedringslån

Utbedringsprosjekter kan grunnfinansieres i Husbanken. Utbedringslån kan gis kommuner (utbedring av kommunens egne boliger og videreutlån til utbedring av boliger for husstander med et sosialt behov), borettslag, sameier, selskaper, stiftelser, enkeltpersoner. Lånene benyttes til større utbedringsprosjekter og byfornyelse, til enøk-tiltak, til boliger med antikvarisk verdi og som selektive lån til enkeltpersoner. Private eiere og boligbyggelag har i betydelig grad benyttet seg av dette. Slike søknader går gjennom kommunen. Kommunene har beslutningsmyndighet dersom søknaden er på under 100 000 kr. Ved høyere beløp må søknaden til Husbanken for behandling og vedtak. Kommunenes aktivitet begrenser seg vanligvis til mindre individuelle tilpasninger innrettet mot funksjonshemmede og eldre. Denne virksomheten må karakteriseres som selektiv, behovsprøvet virksomhet.

Virkemiddelet er lite benyttet i Kongsberg, men kan være et viktig virkemiddel for at flere skal kunne finne sin boligløsning i det ordinære boligmarkedet framfor en kommunalt tildelt bolig. Utbedringslån kan kvalifisere for å søke om bostøtte, og dermed gjøre det lettere å betjene lånet. Bruk av utbedringslån bør inngå som en del av vurderingsgrunnlaget for tildeling av boliger.

Boligtilskuddet

Boligtilskuddet kan benyttes i forbindelse med boligutbedring, men bevilgningsrammen er såpass begrenset i forhold til mange formål, at denne ordningen i realiteten er mindre aktuell i utbedringssammenheng.

Byfornyelsestilskuddet og kvalitetstilskuddet

Ramme for byfornyelsestilskuddet er kraftig redusert, og Husbankens tilskudd er først og fremst forbeholdt de tre største byene. Virkemiddelet er derfor ikke relevant for Kongsberg.

Husbankens kvalitetstilskudd benyttes i en viss utstrekning til utbedringsformål. I dette arbeidet er kommunene bare i begrenset grad involvert, kommunikasjonen går i hovedsak

direkte mellom gårdeier eller borettslag og Husbanken. Virkemiddelet er derfor mindre relevant for Kongsberg kommune, men det bør informeres om ordningen.

7.4. Selektiv boligpolitikk

7.4.1. Økonomiske virkemidler

Virkemidlene omfatter etableringslån, kjøpslån og boligtilskudd, samt bostøtte. Etableringslån og kjøpslån er fra 1. januar 2003 slått sammen til startlån. Utbedringslån har også en selektiv innretning, men hovedformålet er generelt, og ordningen omtales ikke her. Tilsvarende med oppføringslånet, som også kan sies å ha selektive målsettinger knyttet til etableringsproblemer i kombinasjon med andre virkemidler. Kommunenes bruk av særskilt opprettede tilskuddsordninger i forbindelse med prosjektrettede satsinger er omtalt under generelle ordninger, selv om slike satsinger er innrettet for å løse spesielle gruppers boligproblemer.

Kommunene har i tillegg egne ordninger, mest utbredt er den kommunale utleievirksomheten. Enkelte kommuner har også egenfinansierte bostøtteordninger. I utgangspunktet skal ikke sosialhjelpen benyttes til permanent bolighjelp, men det er likevel relativt utbredt.

Når det gjelder anskaffelse av boliger til husstander som trenger slik bistand opereres det med et skille mellom bistand til individuelt kjøp av boliger og utleieboliger– eller en selektiv markedspolitikk (jf boligpolitisk strategi 2) og en selektiv tildelingspolitikk (jf boligpolitisk strategi 3). Kommunal utleievirksomhet er i hovedsak innrettet mot de mest vanskeligstilte husholdningene, de som ikke er i stand til å kjøpe sin egen bolig. De mest vanskeligstilte er en sammensatt gruppe, tilbudet omfatter alt fra vernede boliger og ulike hospitsløsninger til ordinære utleieboliger integrert i vanlige bomiljøer.

Bistand til individuelt kjøp av bolig

Bistand til kjøp av egen bolig ved bruk av etableringslån har vært en viktig og omfattende strategi for kommunene (jf boligpolitisk strategi 2 om at det skal ytes behovsprøvet bistand, slik at flest mulig kan ivareta sin boligsituasjon i det ordinære boligmarkedet).

Kommunene har stått økonomisk ansvarlig for eventuelle tap innenfor ordningen med etableringslån. Historisk har tapene vært ubetydelige, men på slutten av 80-tallet og begynnelsen av 90-tallet førte fallet i markedet til at enkelte kommuner måtte ta store tap, i tillegg til at svært mange husholdninger havnet i alvorlige gjeldssituasjoner. Det er opp til hver kommune å utvikle særskilte tiltak for å redusere konsekvensene for gjeldsbelastede husholdninger. Svært mange kommuner har etter dette etablert egne ordninger for gjelds- og misligholdshåndtering. Samtidig gikk det ut sterke oppfordringer til kommunene om å utvise forsiktighet i vurderingen av betjeningsevne og sikkerhet. I praksis medførte dette at ordningen i mindre grad ble benyttet til vanskeligstilte boligsøkere. I ettertid har statlige myndigheter kommet kommunene noe i møte. Det er gitt anledning til å avsette inntil 20% av bevilgningen til boligtilskudd til å dekke slike tap. Så å si samtlige kommuner som benytter seg av ordningen foretar maksimale tapsavsetninger, slik at det på landsbasis pr utgangen av 2001 står samlet ca 150 mill. kr. på kommunale tapskonti. Tilskuddet kan brukes til å dekke realiserte tap på etableringslån, ikke misligholdte lån. Med det nye startlånet gis det anledning til å bruke pengene på tapsfondet til boligtilskudd.

Pr 31.10.02 så er det 191 løpende lån i Kongsberg med en samlet hovedstol på til sammen kr. 15.836.036,71 hvorav pr. samme dato 30 lån er misligholdt og er på restanseliste og hvor

Samlet hovedstol er på kr.2.420.946,27 mens restgjelden er oppført med kr.1.719.377,33. Lindorff forvalter lånene for Kongsberg kommune, men det vurderes å ta dette i egen regi på grunn av kostnadsbildet. Kommunen realiserte tap på noen mill. for en del år tilbake. Det er ikke bokført tap på etableringslån i perioden 1997-2001, og utgående saldo på tapsfond har i perioden økt fra ca 400 000 kroner til drøyt 1 100 000 kroner. Det anses ikke aktuelt å realisere tap på etableringslån.

I motsetning til etableringslånet er det Husbanken som har hatt vedtaksmyndighet når det gjelder kjøpslånet. Dette innebærer at det også er Husbanken som har hatt garantiansvaret. For kommunene har det vært formålstjenlig å henvise lånesøkere til Husbanken, eller sy sammen ”lånepakker” ved å kombinere kjøpslån og etableringslån. På denne måten har man strukket lånemidlene lenger og tar mindre risiko for hvert lån. Kongsberg har bevisst satset på å sende de fleste søknadene til Husbanken som kjøpslån for at Husbanken skulle gi grunnfinansieringen og at kommunen skulle ta et mindre topplån.

Samlet for etableringslån og kjøpslån lånte Kongsberg kommune ut bortimot 16 mill kr i 2001. Dette tilsvarer 346 000 kr pr bolig og 709 kr pr innbygger. Beløpet pr bolig er i perioden 1997-2001 omtrent det samme som for landet som helhet, gjennomsnittet i Buskerud, samt Drammen og Ringerike kommune. Beløpet pr innbygger er generelt lavere enn for landet som helhet, men høyere enn for gjennomsnittet i Buskerud og omtrent det samme som for Drammen og Ringerike.

Å se etableringslån og kjøpslån under ett er mest relevant for å vurdere søknadsnivået for startlån. Kongsberg kommune brukte i underkant av 6 mill kr i 2001 til etableringslån, men tar man med kjøpslån, ble det brukt bortimot 16 mill kr til etableringsformål. I budsjett 2003 er det tatt høyde for et beløp på ca 10 mill kr. Det betyr at man bør øke lånet underveis i 2003.

Fra 1. januar 2003 erstattes etableringslån og kjøpslån av startlån. Et av formålene med omleggingen er forenkling for lånekundene. Heretter skal lånekundene kunne henvende seg til en offentlig instans, mot to i dag; kommunen og Husbanken. Målet er også at startlånet vil virke mer fleksibelt til å løse lokale etableringsproblemer. Startlånet skal være et samarbeid mellom Husbanken, kommunene og private bankvesen. Hensikten er å gjøre det lettere for unge og vanskeligstilte som mangler egenkapital å få lån ved at det offentlige tar topprisikoen.

Startlån skal bidra til at husstander med boligetableringsproblemer skal få mulighet til å etablere seg og bli boende i nøkterne og gode boliger. Lån kan gis fra Husbanken til:

- a) Kommuner til videreutlån til enkeltpersoner til boligformål når husstanden er vanskeligstilt.
- b) Kommuner til kjøp av kommunale utleieboliger
- c) Selskaper, stiftelser og lignende til kjøp av utleieboliger.

Boligen skal være egnet for husstanden, rimelig og nøktern i forhold til prisnivået på stedet. Det er en forutsetning at boligen ikke er dyrere enn at søker kan klare å betjene boutgiftene over tid og fortsatt ha nødvendige midler igjen til livsopphold. Det er ikke satt begrensninger om inntektsnivå, egenkapital etc. verken i forskriften eller de sentrale retningslinjene. Ved vurdering av søkerens betalingsevne, må kommunen også ta hensyn til øvrig gjeld. I Kongsberg har man benyttet SIFOs satser for beregning av livsopphold når en har vurdert søkerens betalingsevne. Disse satsene vil fortsatt benyttes av praktiske årsaker, men en er villig til å ta noe større risiko. Blant annet følger dette: Av de saker som økonomisk rådgiver i sosialtjenesten arbeidet med i 2002, var det 32 saker hvor etableringslån til refinansiering og i forbindelse med bytte av bolig kunne vært nyttige virkemidler. Bare i

fire av disse sakene har en oppnådd løsninger innenfor Husbankens etableringslånsordning som kommunen forvalter.

En skal kunne gå ned til sosialhjelpsatsen for beregning av livsopphold. Denne ligger lavere enn SIFO-satsen, noe som innebærer at det beregningsmessig er mer igjen til å dekke boutgiftene og annen gjeld. Plan- og næringstjenesten skal sammen med sosialtjenesten vurdere hvorvidt, og i tilfelle i hvilket omfang, et eventuelt mislighold kan tilskrives at en ved innvilgelse av lån la til grunn satser for betalingsevne som er lavere enn SIFOs satser.

Kommunen kan gi lån til husstander for kjøp av bolig, utbedring av bolig, topplån ved oppføring av ny bolig og refinansiering av dyre lån. Utbedringslånet vil fortsatt ha egne retningslinjer.

Kommunen kan velge å bruke startlånet til å fullfinansiere boligen eller som topplån der det private eller Husbanken gir grunnfinansiering. Kongsberg velger å bruke startlånet som topplån der det private eller Husbanken gir grunnfinansiering på 60-80%. Det medfører at midlene som disponeres av kommunen vil dekke et større antall lån. Som prinsipp kan kommunen legge til grunn at jo mer vanskeligstilt husstanden er, jo større andel av finansieringen bør være startlån. For særlig vanskeligstilte husstander kan startlånet brukes i kombinasjon med boligtilskudd.

Videreutlån til enkeltpersoner skal tilbys med utgangspunkt i Husbankens rentevilkår. Kommunen gis anledning til å påplusse husbankrenten inntil 0,25 prosentpoeng til dekning av administrative kostnader, eller tilby lempeligere vilkår uten at dette får virkning for lånevilkårene mellom kommunen og Husbanken. Kongsberg benytter anledningen til å påplusse husbankrenten med 0,25 prosentpoeng til dekning av administrative kostnader. Kommunen kan også tilby andre avdragsplaner enn det som gjelder for Husbankens utlån til kommunen. Kongsberg velger å tilby gunstigere avdragsplaner, med avdrag på 25 år istedenfor 20 år. Kongsberg kommune kan etter individuell vurdering innvilge avdragstid med inntil 30 år. Kommunene kan i tillegg innkreve gebyr for å dekke de faktiske utgiftene ved forvaltningen av låneordningen. Gebyr vil først være aktuelt for Kongsberg dersom kommunen forvalter låneordningen i egen regi.

Kommunen har tapsrisikoen for de første 25 prosent av startlånets restgjeld på tapstidspunktet. Staten har tapsrisikoen for de siste 75 prosent. Tap på lån til utleieboliger dekkes, som for ordinære husbanklån, av staten.

Kommunene kan sette av inntil 20% av årlig utbetalt boligtilskudd fra Husbanken for å bygge opp tapsfond. Fondets størrelse skal ikke overstige det som anses å være rimelig i forhold til tapsrisikoen i porteføljen. Kommuner som har opparbeidet seg store fond oppfordres til å utnytte en del av fondet til tildeling av boligtilskudd. I Kongsberg anses det som rimelig at fondets størrelse utgjør minst 10% av låneporteføljen. Dagens størrelse tilsier at det ikke er grunnlag for å bruke fondet til boligtilskudd.

Kommunene kan tilpasse retningslinjene til lokale forhold, men de må ikke komme i strid med formålet og hovedintensjonen for startlån. Kongsberg ser ingen grunn til å utarbeide egne retningslinjer.

De selektive låneordningenes innretning mot sikre betalere og kommunenes forsiktighet med å ta risiko, utelater en gruppe boligsøkere med lave inntekter fra ordningene. I slike tilfeller,

som særlig i pressområdene er hyppig forekommende, kan lånet kombineres med boligtilskudd. Dette tilskuddet kan gis til enkeltpersoner, til kommuner, selskaper, stiftelser og lignende for å skaffe innskuddsfrie utleieboliger til husholdninger som selv kvalifiserer for ordningen. Kommunene har selv anledning til å administrere ordningen med tildeling av individuelle tilskudd, herunder fatte vedtak om tildeling. Over halvparten av kommunene har tatt dette ansvaret, deriblant Kongsberg.

Regelverk og forskrifter i boligtilskuddsordningen er utformet av statlige myndigheter, og det legges føringer på kommunenes bruk og prioritering av midlene med hensyn på å ny nasjonale målsettinger. Midlene er begrenset, majoriteten av kommunene har en ramme som kun tillater tildeling av et svært lite antall tilskudd. Behovsprøvingen er svært streng. Kongsberg har ikke egne retningslinjer for tildeling av tilskudd, hvilket innebærer at kriteriene endres automatisk når det skjer endringer i regelverket. I Kongsberg synes det som det søkes lite boligtilskudd i forhold til de fleste andre kommuner.

Boligtilskudd til *etablering* er ment å gå til de mest vanskeligstilte kjøpegruppene. Tilskuddet kan gis til (1) kommuner for etablering av egne innskuddsfrie utleieboliger og videretildeling til enkeltpersoner, (2) selskaper, stiftelser og lignende for etablering av innskuddsfrie utleieboliger og (3) enkeltpersoner for etablering eller utbedring av egen bolig. Boligtilskudd skal normalt dekke inntil 10-30 %. Funksjonshemmede og særlig vanskeligstilte kan iflg. retningslinjene få dekket inntil 30 % av godkjente kostnader. Unge i etableringsfasen får normalt 10-20 % av kostnadene. Tilskuddet er behovsprøvet. Men hver søknad blir individuelt vurdert ut fra kjøpesum, inntekt, framtidig inntekt mm. Kommunen kan selv utarbeide nærmere regler for behovsprøving. Husbanken skal godkjenne tildelingskriteriene. Tilskudd til kommunen og enkeltpersoner saksbehandles av Kongsberg kommune.

Boligtilskuddsordningen omfatter også tilskudd i forbindelse med *boligtilpasning*. Boligtilskudd til tilpasning av bolig skal bidra til at eldre og funksjonshemmede får en bolig som over tid fungerer godt i forhold til bevegelsesvansker eller annen funksjonshemming. Tilskuddet kan gis til kommuner for viderefordeling etter regler kommunen selv fastsetter. Boligtilskudd til tilpasning gis i kombinasjon med utbedringslån eller det gis selvstendig. Kriteriet for å få slikt tilskudd er at et medlem i husstanden er funksjonshemmet, over 60 år eller sosialt vanskeligstilt. Av boligtilskuddet til tilpasning brukes langt under halvparten av midlene som står til disposisjon i Kongsberg – i 2001 kun 13%. Det har vært få søknader. Midlene er i all hovedsak brukt til utbedring av brukte boliger, svært lite til spesialtilpasning av nye boliger. Det varierer fra år til år om midlene brukes til eldre, funksjonshemmede eller sosialt vanskeligstilte. Kommunen har ikke andre prioriterte grupper enn det Husbanken opererer med. Det er en større andel med husstandsinnkomst under enn over 150 000 kroner. Tilskuddet saksbehandles av Kongsberg kommune. En mulig årsak til den lave andelen til spesialtilpasning kan være at hjelpemiddelformidlingen har hatt fokus på hjelpemidler fra Rikstrykdeverket og ikke på økonomiske virkemidler fra Husbanken. I så fall vil det være aktuelt med informasjon til aktuelle parter om de økonomiske virkemidlene. Det er kun kartlagt behov for tilpasning til en boenhet.

Boligtilskuddsordningen omfatter også tilskudd i forbindelse med *oppføring av utleieboliger*. Her er det Husbanken som har saksbehandlings- og beslutningsansvaret. Det er primært borettslag og kommuner som benytter seg av denne ordningen.

Med innføringen av det nye startlånet vil det være hensiktsmessig med informasjon om mulighetene om de boligøkonomiske virkemidlene til både saksbehandlere og det ytre

tjenesteapparatet ved både pleie- og omsorgstjenesten og sosialtjenesten, samt til innbyggerne, utbyggere etc.

Prosjekteringstilskudd

Prosjekteringstilskudd skal bidra til at husstander med spesielle boligbehov, særlig funksjonshemmede og eldre, kan skaffe seg hensiktsmessige boligløsninger. Det gis inntil 15 timers arkitektbistand, med mulighet for ytterligere bistand i spesielle tilfeller. Tilskuddet tildeles enkeltpersoner som kvalifiserer til oppføringslån, startlån eller utbedringslån. Tilskuddet tildeles av Husbanken etter anbefaling fra kommunen. Det har vært svært få søknader om prosjekteringstilskudd i Kongsberg. Muligheten til å søke om prosjekteringstilskudd bør legges inn som vurderingsgrunnlag for tildeling av bolig fra pleie- og omsorgstjenesten, på lik linje med boligtilskudd til tilpasning.

Kommunalt utleie

Mange boligsøkere har for lav inntekt, eller manglende egenkapital, til å mestre et boligkjøp etableringslån alene. Tilgjengelige tilskuddsmidler strekker ikke på langt nær til. I denne sammenheng er kommunenes tilbud av utleieboliger et viktig virkemiddel. Deler av dette tilbudet skal betjene personer med store og sammensatte problemer, personer for hvem en bolig alene sjelden er tilfredsstillende. Boligtilbudet til slike problemer må knyttes sammen med forskjellige former for personlig støtte og oppfølging.

De kommunale utleieboligene som brukes til søkere fra sosialtjenesten er generelt av nokså dårlig standard. Nær samtlige av trygdeboligene er egnet i forhold til søkerne fra pleie- og omsorgstjenesten, med unntak for ca 20 boenheter i Hansolla (Christian Sindings vei), hvor det er manglende tilgjengelighet til boligen, manglende tilpasning til bevegelseshemming i boligen, manglende trygghetsbehov (ikke mulig med personalbase).

Husleiene i kommunale bygg fastsettes fortsatt vanligvis enten på basis av historiske beløp som oppjusteres, som tilnærmet kostnadsdekkende leie eller antatt markedsleie. Mange har endret prinsippene for husleiefastsettelse de siste årene eller har planer om å gjøre det. Det gjelder i første rekke større kommuner. I 2002 ble det vedtatt å innføre gjengs leie, og vedtaket vil bli realisert i løpet av 2003.

Det er tilsvarende en økende tendens til at de kommunene som hever husleienivået kompensere for husholdningenes merutgifter med egne kommunale bostøtteordninger. Fra 2003 innføres en kommunal bostøtteordning i Kongsberg som skal kunne tildeles de som bor i bolig eiet av kommunen eller i borettslag der kommunen har utpekingsrett til boligene. Den kommunale bostøtten dekker deler av merkostnadene som følge av "gjengs leie". Deler av merkostnaden vil også dekkes av statlig bostøtte, siden gjengs leie innebærer at man kommer opp i taket for tildeling av statlig bostøtte.

Kommunene bruker forskjellige forvaltningsmodeller. Det vanligste er å eie byggene og boligene selv. Også dette kan gjennomføres på forskjellige måter. I noen av de store kommunene overlates forvaltningsoppgavene til kommunalt selskap, mens tildelingen av boligene skjottes av boligkontorene. I Kongsberg er det vedtatt opprettet et heleid kommunalt selskap, Kongsberg Bolig AS, som skal overta store deler av boligforvaltningen fra Kongsberg Kommunale Eiendom. Kongsberg Bolig AS vil rendyrke sin portefølje med kjøp og salg av boliger, utbedring og nybygging.

Boligtildelingen ivaretas av to ulike tildelingsutvalg. Tildelingen av kommunalt eide trygdeboliger og omsorgsboliger (i borettslag) er delegert fra Rådmannen til leder av Forvaltningsavdelingen (i UFA). Tildelingen skjer i Fordelingsutvalget etter en totalvurdering basert på følgende:

- Søkeren er hjemmeboende i Kongsberg kommune og er alders- eller uføretrygdet.
- Søker har behov for en tilrettelagt bolig grunnet fysisk/psykososial funksjonshemming og/eller helsesvikt.
- Søkeren har betydelige vanskeligheter med å fortsette å bo i egen bolig, av hensyn til livskvalitet og bruk av egne ressurser.
- Nåværende boligs beliggenhet og kommunikasjonsmuligheter er ikke egnet i forhold til beboers helsetilstand og funksjonshemming.
- Nåværende bolig fører til at beboer har økt behov for tjenester og/eller institusjonsplass
- Nåværende bolig kan ikke tilrettelegges hensiktsmessig ved utbedringer. Dette vurderes i henhold til Husbankens ordning for "Boligtilskudd til tilpasning".
- Ved tildeling av trygdebolig tas det hensyn til søkerens økonomiske forhold som inntekt og formue. Det tildeles ikke trygdebolig dersom søker har økonomi til å kjøpe/leie annen bolig. I særlige tilfeller kan bolig tildeles midlertidig.

I vurderingen for tildeling av bolig bør man også vurdere bruk av utbedringslån og prosjekteringsstilskudd i tillegg til boligtilskudd til tilpasning.

Tildelingen av midlertidige boliger etter Lov om sosiale tjenester §4-5. "Midlertidig husvære" er delegert fra Rådmannen til sosialsjefen. Et boligutvalg der også Kongsberg Eiendom KF er representert tildeler boligene. Kriteriet for tildeling av bolig er generelt at søker ikke har mulighet til å skaffe bolig på egen hånd. De andre får beskjed om å kontakte boligkontoret, men svært få gjør det i praksis.

Det alt overveiende flertallet av kontraktene vedrørende trygdeboligene gjelder ny husleielov. Alle kontrakter vedrørende boliger disponert av sosialtjenesten har kontrakter etter ny husleielov. Ved kontraktsfornyelse er det boligtildelingsmøtet som foretar en prioritering av boligbehovet mellom aktuelle boligsøkere.

De fleste kommuner er av den oppfatning at behovet for utleieboliger er større enn de kan dekke. Av de kommunene som ser behovet for å foreta endringer i sin utleiemasse, vil flertallet øke tilbudet – ikke nødvendigvis ved flere enheter i kommunalt eie, men slik at kommunen disponerer over flere tildelingsretter. Kommunen kan skaffe seg slike tildelingsretter på ulike måter:

- Oppføring av utleieboliger i egen regi med husbankfinansiering (lån og tilskudd) på egen tomt
- Oppføring av utleieboliger i samarbeid med private (for eksempel boligbyggelag) med husbankfinansiering på subsidiert tomt
- Kjøp av boliger i markedet med husbankfinansiering (lån og tilskudd) for videreutleie (både sameie og borettslag)
- Innleie fra det private utleiemarkedet for videreutleie
- Innleie av private hospitsplasser mv
- Dekning av individuell leie med sosialhjelpsmidler

De ulike framgangsmåtene er ikke bare alternativer, men må også sees på som supplement. Valget mellom ulike modeller kan være rasjonelt begrunnet i forhold til markedsbetingelser,

men kan også henge sammen med tradisjon og politiske forhold. I Kongsberg er valget mellom kjøp, salg og nybygging av boliger overlatt Kongsberg Bolig AS, slik at valget mellom disse alternativene skal være begrunnet i forhold til markedsbetingelser. Dette betinger at kommunen utformer klare bestillinger om antall og form ut fra faglige premisser, og at det er klare bestillings- og oppfølgingsrutiner.

Det er i tillegg en rekke kommuner som ikke finner det rasjonelt å foreta forbedringer i utleietilbudet på tross av at de erkjenner et behov for offentlig bistand til vanskeligstilte boligsøkere. I mange tilfeller henger dette sammen med at finansieringsbistand til individuelt kjøp vurderes som en mer effektiv strategi for både kommunen og boligsøkeren. Kommunens vurderinger av risikoen tilknyttet de ulike alternativer vil ofte være utslagsgivende for de virkemidler en velger å bruke. Dersom kommunene benytter startlån som forutsatt, er det sannsynlig å regne med at risikomomentet for kommunen er minst ved bruk av dette alternativet. Dette henger sammen med endret holdning til tilbakebetalingsevne, bedret tilbud av gjeldsbistand, og til anledningen til å avsette til tapsfond. Mange kommuner er av den oppfatning at risikoen for å tape penger (misligholdet), er større når det gjelder innbetaling av husleie enn tilbakebetaling av lån. Også for Kongsberg er det en viktig strategi å yte finansieringsbistand til individuelt kjøp.

Når det gjelder innleie fra det private utleiemarkedet for videreutleie, har sosialtjenesten gode erfaringer med dette. Økt bruk av det private utleiemarkedet forutsetter tiltak som øker boevnen (eller utleiers oppfatning av boevne). Dersom en fikk tilgang på flere boliger, mangler sosialtjenesten anslagsvis 2,5 mill kr til å dekke de økte boutgiftene. Husleienivået er på ca 5 500-6000 kr i gjennomsnitt, men alle boliger med husleie over 4 500 kr i gjennomsnitt må til politisk behandling. En økning av grensen for politisk behandling vil øke effektiviteten, men kan samtidig bidra til å presse utleieprisene i været. Enkelte grupper er dog ikke egnet for det private leiemarkedet.

Husleien på det private utleiemarkedet vil trolig være dyrere for kommunen enn hvis kommunen eier utleieboligen, fordi kommunen går glipp av 30% boligtilskudd som ved kjøp av egne boliger er med på å senke boutgiftene. En overgang fra bruk av det private utleiemarkedet til bruk av eide kommunale utleieboliger er også med å øke leietilbudet for andre grupper. Ut fra et økonomisk synspunkt bør en derfor redusere bruken av det private utleiemarkedet til fordel for økt bruk av kommunalt eide utleieboliger.

I hver sak må det foretas en individuell vurdering av hvorvidt leieforhold eller eierforhold kan anbefales. I denne vurdering skal det blant annet legges vekt på søkers evne til å forvalte egen økonomi, betalingsevne, og hva som sett ut fra et helhetlig perspektiv fra kommunen synes mest gunstig.

Kartleggingen av vanskeligstilte på boligmarkedet viser at det er behov for ytterligere 22 boenheter til fysisk funksjonshemmede, hovedsakelig eldre. Noen er anbefalt annen ordinær bolig med oppfølging fra hjelpeapparatet, mens andre er anbefalt samlokalisert bolig, særlig med dag/kveldsbemannning, men også med døgnbemannning. Trolig har samtlige mulighet til å eie boligen selv med finansieringsbistand.

Kartleggingen har vist at det er behov for ytterligere fire samlokaliserte boliger med døgnbemannning for psykisk utviklingshemmede.

Det er behov for 18 nye boliger for psykiatriske pasienter, 16 i ordinær bolig med oppfølging fra hjelpeapparatet og to i samlokalisert bolig med dag/kveld eller døgnbemanning.

Kartleggingen viser også at 35 rusmisbrukere har behov for annen bolig, og disse har ikke økonomi til å eie egen bolig. 25 av disse har behov for annen ordinær bolig med oppfølging fra hjelpeapparatet, nærmere bestemt leiligheter og enkeltmannsboliger. 1 har behov for samlokalisert bolig uten bemanning. 9 har behov for samlokalisert bolig med dag/kveldsbemanning, i form av langtidsbolig for dobbeltdiagnoseklinter. I tillegg er det behov for natthjem for 6 stykker, hvorav 1 krise/overdoseplass.

Det er behov for 9 nye boliger til sosialt vanskeligstilte. En har behov for ordinær bolig uten oppfølging og 5 har behov for ordinær bolig med oppfølging. Det er her snakk om 2 treningsboliger, 1 treningsbolig/ettervernsbolig uten oppfølging og 2 treningsboliger/ettervernsboliger med oppfølging. Videre har en behov for samlokalisert bolig uten bemanning, en samlokalisert med dag/kveldsbemanning og en samlokalisert med døgnbemanning. Alle disse tre er treningsboliger/ettervernsboliger.

Det er behov for tre nye boliger til økonomisk vanskeligstilte, alle ordinære boliger, hvorav to med oppfølging. Her er det snakk om treningsboliger/ettervernsboliger.

En bør søke stabile boforhold når tilbudet av kommunale utleieboliger øker. En bør i større grad tilpasse tjenestetilbudet til nåværende bolig enn å flytte beboerne til tilpassede boliger.

Statlig bostøtte

Bostøtten skal bidra til at eldre, uføre og barnefamilier med svak økonomi skal kunne anskaffe, eller bli boende, i en god og hensiktsmessig bolig og til å utjevne inntektsforskjeller mellom pensjonistgrupper som følge av forskjeller i boutgiftene.

For å kunne motta bostøtte stilles det krav til både boligen og de personer som bor i den. Bostøtten er behovsprøvd ut fra forholdet mellom boutgifter og inntekter. I tillegg må minst én i husstanden enten være under 18 år, over 65 år, være trygdet eller ha sosialhjelp som eneste ytelse til livsopphold med en forventet varighet på minst ett år. Det stilles krav til boligens størrelse, utforming og finansiering. Det stilles ingen krav til boligen når mottaker er pensjonist med en inntekt lavere enn minstepensjonen pluss 30%, når boligen er i borettslag eller når boligen er for barnefamilier.

All informasjon, veiledning og saksbehandling av søknader foregår i kommunene, i all hovedsak ved kommunenes boligadministrasjoner eller sosialkontor. Husbanken beregner og utbetaler bostøtten til søker, og foretar også klagebehandlingen. Ordningen er rettighetsbasert og kommunene har ingen direkte innvirkning på regelverket, for eksempel med mulighet for å foreta lokale tilpasninger. Bostøtte utbetales 3 ganger per år.

Bostøtten utgjør 70% av forskjellen mellom godkjente boutgifter og rimelig boutgift. Det er fastsatt øvre grense for godkjente boutgifter. Rimelig boutgift er det beløpet som husstanden selv antas å kunne betale. Beløpet beregnes som en prosent av inntekten avhengig av inntektsstørrelse og antall husstandsmedlemmer.

Øvre inntektsgrense for eldre, uføre og etterlattepensjonister for å kunne bli innvilget bostøtte er 154 000 kr pr år for enpersons-husstand og 165 000 kr for topersons-husstand. Tilsvarende tall for barnefamilier er 141 600 kr for en- og topersons-husstander.

Maksmalt godkjente boutgifter er 55 000 kr pr år (4 583 kr pr måned) hvis inntekten er over minstepensjon + 30% (ca 112 000 kr) for enpersons-husstand og 60 300 kr pr år (5 025 kr pr måned) hvis inntekten er under minstepensjon + 30%.

I Kongsberg er det besluttet at saksbehandlingen/søknad om bostøtte forvaltes av kommunens boligadministrasjon, fordi det er en fordel å se bostøtten i sammenheng med søkerens totale lån.

Når det gjelder utbetalt statlig bostøtte fra Husbanken til kommunens innbyggere så ligger Kongsberg lavere enn gjennomsnittet av Buskerud fylke, som også ligger lavt i forhold til landsgjennomsnittet.

For å øke bruken av bostøtte vil det være aktuelt å både se på krav til bolig og krav til personen som bebor den. I forhold til krav til boligen, vil det være aktuelt å øke andelen boliger finansiert av husbanklån. Et tiltak her er å refinansiere private lån til husbanklån, og stille som vilkår i tilsagnsbrevet at de som får refinansiert sitt privatlån søker statlig bostøtte. Dersom det ikke bor folk i boligen på den faste søknadsdatoen, går man glipp av fire måneder statlig bostøtte. Det må derfor være rutiner for at søkerne er registrert som beboere på søknadstidspunktet. Tildelingsutvalgene har ansvaret for å gi informasjon om og følge opp søknader om statlig bostøtte.

I forhold til krav til personen som bebor boligen, sitter en del av de aktuelle søkerne med formue som gjør at de faller utenfor ordningen. Lave brutto husleiepriser i kommunale utleieboliger har gjort at man ikke har kommet opp mot maksimal grense for statlig bostøtte, og dermed ikke kunnet benytte bostøtten fullt ut. En økning av husleieprisene i kommunale utleieboliger vil derfor gjøre at man kan benytte statlig bostøtte mer aktivt enn i dag.

De fleste aktuelle søkerne kommer via pleie- og omsorgstjenesten og sosialtjenesten. Ved begge disse tjenestene er det god kjennskap til bostøtteordningen, og det skulle derfor ikke være behov for kompetanseheving om dette virkemiddelet. Pleie- og omsorgstjenesten stiller vilkår for tildeling av bolig at man søker om statlig bostøtte. Sosialtjenesten stiller vilkår i tildelingen av bolig og for utbetaling av sosialhjelpsmidler til boligformål, at man søker om statlig bostøtte.

Det er sentralt å myndiggjøre folk til å forvalte egen økonomi. Men i noen tilfeller vil det være aktuelt at kommunen tar transport på bostøtten. Med transport, vil bostøtten fra staten gå til Kongsberg kommune, som trekker inn det som er forskuttert i sosialhjelpsmidler til boligformål. Dette vil særlig være aktuelt for brukere som en forventer vil være langtidsmottakere av sosialhjelp. Det skal i Kongsberg ikke utbetales sosialhjelp der man kan oppnå bostøtte. Dersom bostøtte kan oppnås, skal denne inngå i beregningsgrunnlaget for eventuell ytelse fra sosialtjenesten, eventuelt ved at det tas transport i bostøtten.

Sosialhjelp

For de aller mest vanskeligstilte foreligger det imidlertid i praksis ikke særskilte boligpolitiske virkemidler. Verken bostøtte, boligtilskudd eller etableringslån er i realiteten aktuelt for disse gruppene, og kommunene havner i en situasjon der sosialhjelp og bruk av kostbare, midlertidige boplasser (for eksempel hospits) er eneste alternativ. Situasjonen peker på helt spesielle utfordringer i grenselandet mellom sosialpolitikken og boligpolitikken.

I henhold til formålet med sosialhjelp til boligformål skal den benyttes i forbindelse med kortvarige problemer. I realiteten anvender en rekke kommuner sosialhjelp som en permanent bolighjelp. Dette gjelder først og fremst kommuner med pressproblemer og et høyt prisnivå.

På 80-tallet økte utbetalinger til sosialhjelp dramatisk, og rundt 1990 begynte av den grunn mange kommuner å stramme inn på regelverk og praksis, for eksempel ble det satt snevre rammer for de boligutgiftene som en var villig til å dekke. Det foreligger ingen nasjonal statistikk over totalbruken av sosialhjelpsutbetalinger til boligformål, men det er antatt at den ligger oppimot 50% av totale utbetalinger i storbyene. Av sosialhjelpsutgiftene i 2002 ble det i Kongsberg utbetalt vel 10 mill. kr til dekning av husleie, boutgifter, etablering og campinghytter. Dette tilsvarer ca 46% av de totale sosialhjelpsutbetalinger for 2002. Dersom en ytterligere tar med utgifter til strøm og oppvarming, utgjorde utgifter til boligformål hele 54% av de samlede sosialhjelpsutbetalinger i 2002.

Kommunal bostøtte

Enkelte kommuner har tatt konsekvensene av at sosialhjelp er kostnader som kommunene uansett må bære, og utviklet egne kommunale bostøtteordninger som supplement til den statlige. Slike ordninger finansieres med midler fra sosialhjelpsbudsjettet, dvs sosialhjelpsmidlene budsjetteres tilsvarende lavere som det bostøtteordningen budsjetteres med. Det er antatt at prinsippet totalt sett vil innebære en besparelse for kommunene, i tillegg til at en unngår klientifisering av husholdninger med boligproblemer.

I Kongsberg er det vedtatt at det fra 2003 skal innføres en kommunal bostøtteordning som skal kunne tildeles de som bor i bolig eiet av kommunen eller i borettslag der kommunen har utpekingsrett til boligene. I første omgang dvs. fra 01.10.02 vil kun 10 beboere kunne omfattes av ordningen. Så vil ytterligere 12 kunne omfattes fra vår 2003, og antallet vil kunne øke trinnvis i takt med endring til "gjengs leie"/markedsleie og nybyggingen av omsorgsboliger.

Ordningen er ikke tenkt benyttet i stedet for sosialhjelpsutbetalinger til boligformål. En ser det ikke som hensiktsmessig å utvide ordningen så kort tid etter vedtaket om å innføre kommunal bostøtte. Men i en evaluering av ordningen, vil en komme tilbake til spørsmålet om å utvikle den kommunale bostøtteordningen til også å omfatte sosialhjelpsutbetalinger til boligformål for å unngå klientifisering av husholdninger med boligproblemer og for å synliggjøre kostnadene til bruken av sosialhjelpsmidler til boligformål.

Det er besluttet at den kommunale bostøtten skal forvaltes av boligkontoret ved plan- og næringstjenesten. Administrasjon av bostøtteordningen vil kreve anskaffelse/ eller bruk av eksisterende hensiktsmessig arbeidsverktøy for beregningen. Forutsatt dette vil selve beregningen og innhenting av relevante opplysninger kunne gjøres som relativt enkle operasjoner, med minimalt med skjønn. For forskuttering av statlig bostøtte - som også ble en del av kommunestyrevedtaket - må det etableres både rutine og verktøy for også slik oppfølging. Ordningen vil imidlertid også kreve en "kundebehandlerfunksjon" dvs. svare på forespørsler og en mer utvidet "saksbehandlerfunksjon" knyttet til at bostøtten blir enkeltvedtak med klagemulighet. Ordningen skal evalueres etter 3 år og erfaringer vil innebære mulighet for forenklinger.

I budsjett for 2003 ble det vedtatt at det første halvår 2003 skal fremmes sak for formannskapet om å etablere et samarbeid mellom Kongsberg kommune og andre offentlige instanser, som trygdekontor og A-etat for å styrke servicetilbudet til innbyggerne. I den

forbindelse vil det være aktuelt å belyse muligheten for et servicetorg med fysisk samlokalisering av sosialkontoret, trygdekantoret, Aetat, boligkontoret ved plan- og næringstjenesten og formidlingsdelen av Kongsberg Bolig AS. Vanskeligstilte på boligmarkedet har ofte behov for flere offentlige tjenester, og de bør møte det offentlige på ett sted. En fysisk samlokalisering legger til rette for å samordne virkemidlene.

7.4.2. Juridiske virkemidler

Norsk boligpolitikk har beveget fra å være lovstyrt og planstyrt til å bli målstyrt. Boliglovene er i dag begrenset til visse rettigheter og plikter i forbindelse med sameie (eierseksjonsloven), utleie (lov om husleieavtaler) og innskuddseie (borettslagslov, boligbyggelagslov). Den enkeltes rett til bolig er kun indirekte hjemlet i lov om sosiale tjenester. Leiegårdsloven (lov om kommunal forkjøpsrett til leiegårder) kan i tillegg sees på som et virkemiddel for kommunene til å oppnå selektive formål. Dette gjelder også i en viss forstand gjeldsordningsloven.

Lov om sosiale tjenester

Lov om sosiale tjenester har stor boligpolitisk betydning. Loven regulerer fordelingen av sosialhjelp til boligformål, som er den mest omfangsrige økonomiske ytelsen til vanskeligstilte på boligsektoren. Loven pålegger kommunene ”å medvirke til å skaffe bolig til personer som ikke selv kan ivareta sine interesser på boligmarkedet, herunder boliger med særlig tilpasning og med hjelpe- og vernetiltak for de som trenger det på grunn av alder, funksjonshemming eller av andre årsaker”. Videre heter det at kommunene ”er forpliktet til å finne midlertidig husvære for dem som ikke klarer det selv”. Lovtekstene er upresise og overlater mye til kommunenes skjønn. Loven stiller ikke krav om at det er nødvendig for det offentlige å skaffe til veie boligløsninger. Hospits, eller andre midlertidige oppholdssteder, kan være tilstrekkelig.

Forkjøpsrett

I henhold til Lov om kommunal forkjøpsrett har kommunene anledning til å benytte seg av forkjøpsrett ved omsetning av utleieeiendommer som har minst fem boliger, og hvor mer enn halvparten av arealet er innredet til beboelse. Forkjøpsretten kan benyttes på egne vegne, på beboernes vegne eller på vegne av en studentsamskipnad. Hensikten med loven må sees på bakgrunn av målsettingen om at folk skal kunne eie den boligen de bor i. Loven vil imidlertid også kunne være et virkemiddel for å skaffe flere kommunale utleieboliger. Det foreligger ingen samlet oversikt over bruken av virkemidlet, men det antas at det benyttes relativt marginalt. Departementet forbereder en revisjon av loven.

Virkemiddelet er i liten grad benyttet i Kongsberg, men det vil kunne være et aktuelt virkemiddel, som bør forvaltes av Kongsberg Bolig AS.

Boligkjøp i borettslag og sameie

Eierseksjonsloven og Borettsloven gir kommunene, på bestemte vilkår, anledning til å eie inntil 10% av boligene i sameier og borettslag (10%-regelen). Hensikten er å sikre kommunene tilgang til utleieboligere for vanskeligstilte grupper. Kommunene er pålagt å opprette samarbeidsorganer med boligbyggelagene, dersom dette kreves, for å bidra til å forhindre manglende kommunal oppfølging av leietakerne.

Storbykommunene benytter seg av regelen i relativt stor utstrekning. Omfanget synes å være mindre i små kommuner. I en kartlegging foretatt av Byggforsk oppgir et stort flertall av

borettslagene og sameiene at de har kommunale leieboere med behov for særlig oppfølging. Nesten halvparten mener kommunene følger opp leieboerne sine dårlig, og til dels svært dårlig.

Kongsberg kommune praktiserer 10%-regelen lite og tilfeldig. Det bør være grunnlag for økt bruk av virkemiddelet, under forutsetning av at det opprettes samarbeidsorganer med boligbyggelagene og at det er en tilfredsstillende oppfølging av leietakerne.

7.5. Bomiljø og oppfølging

7.5.1. Bomiljø

Bomiljø

Med bomiljø forstås her de fysiske og sosiale sidene knyttet til et avgrenset geografisk område og/eller en juridisk enhet som for eksempel et borettslag eller sameie.

Det er vanlig at vanskeligstilte på boligmarkedet bor konsentrert i enkelte områder. Ved utbygging av større områder legges det også ofte opp til en ensidig boligstruktur. Områdene utvikler seg til ghettoer, hvor sosial bakgrunn er ensidig sammensatt. Et område kan få et negativt stempel på grunn av befolkningssammensetningen. Dette kan føre til at de som har økonomi til det flytter, noe som igjen kan forsterke et negativt rykte. En konsentrasjon av kommunale boliger kan være uheldig.

I ulike fagmiljøer er det en pågående debatt om ”riktig” boligtype. Alle verken kan eller vil bo i såkalte ordinære boliger, men har behov for spesielle løsninger eventuelt i nærhet med andre en kan identifisere seg med. Boligprosjekter for beboere med spesielle behov kan planlegges og tilrettelegges slik at de i større grad hører sammen med og glir inn i omgivelsene.

Et mål bør være å få til en variert befolkningssammensetning i forhold til alder, økonomi og sosial bakgrunn i ulike områder av kommunen. Dette bør være et utgangspunkt for ny utbygging. Det er viktig å ta hensyn til at en del grupper, som for eksempel bevegelseshemmede, har problemer med å komme fram i sitt eget bomiljø. Det bør også vurderes om det er områder med behov for ekstra fokus og oppmerksomhet.

Dagens situasjon

Kommunen har ikke utarbeidet områdeplaner og har heller ikke satt i gang sosiale tiltak rettet mot et område. Kommunale utleieboliger ligger spredt over hele kommunen, mens trygdeboligene er mer samlet. Det har vært vanskelig å finne egnede tomter til enkeltmannsboliger for ”vanskeligstilte”, men dette vil trolig bedres når Kongsberg Bolig AS er etablert. Det har også vært vanskelig å få ”vanskeligstilte” inn i borettslag. Men byggingen av psykiatriboliger viser at det går an å integrere uten naboproblemer.

Ser en på ulike områder i kommunen ut fra fysiske omgivelser, sosiale nettverk/organisering og lokal service, kan det anmerkes følgende: Området Raumyr/Madsebakken/Hindtåsen har noe dårlig tilgjengelighet når det gjelder gang- og sykkel og kollektivtransport. Også utenfor sentrum er det dårlig tilgjengelighet med hensyn til kollektivtrafikk. Både i Svartås,

Stertebakke og på Skavanger er det noe manglende tilgjengelighet på grunn av manglende heiser. Kongsberg Boligbyggelag bør informeres om Husbankens ordninger for utbedring av eksisterende boliger. I Hvitvingfoss er det grunn til å være oppmerksom på en tiltakene vekst i rusproblematikk. Sosialtjenesten oppretter en filial i Hvitvingfoss.

Vurdering

Det virker ikke som det er behov for så omfattende tiltak i et område at det er behov for en områdeplan, med et mulig unntak for Hvitvingfoss i forebyggende øyemed. Her kan det dog være mer hensiktsmessig å med ekstra fokus og oppmerksomhet i forbindelse med rulleringen av kommuneplanen, som bygger på de positive utviklingstrekkene i området.

Det kan være grunn til å sette inn mer begrensede tiltak i enkelte områder. En kan vurdere tiltak for bedre kollektivtransport til Madsebakken/Hindtåsen og utenfor sentrum. Videre kan det være hensiktsmessig å etablere heiser i Svartås og Skavanger.

Erfaringene fra byggingen av psykiatriboliger viser at det bør legges vekt på informasjon og trygghet for nærmiljøet ved etablering av større prosjekter.

Nye prosjekter

Det generelle boligtilbudet i Kongsberg skal dekkes innen nye boligfelt, spredt boligbygging utenfor byområdet og fortetting i Kongsberg by og i Hvitvingfoss. I byområdet i Kongsberg skal omlag halvparten av boligforsyningen dekkes i feltutbygging, resten gjennom fortetting og utbygging i sentrum.

7.5.2. Oppfølging

Et vellykket boforhold for sosialt vanskeligstilte er ofte avhengig av at det blir tatt fatt i andre sider av en persons livssituasjon som daglige aktiviteter, nettverk og problemer knyttet til eksempelvis psykiske vansker eller rusmisbruk. Booppfølging og botrening er sosiale tiltak som har som formål å bidra til at beboer i større grad skal klare seg selv, og medvirke til styrket integrering blant beboerne.

Ved tildeling av boligene blir behovet for oppfølging vurdert. Sosialtjenesten prøver så langt ressursene strekker til å følge opp leietakere ved behov. Imidlertid er sosialtjenestens ressurser ikke tilpasset de store behov som sosialtjenesten møter.

I pleie- og omsorgstjenesten følger miljøterapeuter og miljøarbeidere opp beboere i tilrettelagte boliger. Omkring 150 årsverk er satt av til dette formålet. Det er relativt mange stillinger på et lite antall brukere. Det kan være grunn til å tro at man kan få mer effekt ut av en bedre organisering av ressursene. For øvrig er det hjemmehjelp og hjemmesykepleie som følger opp etter enkeltvedtak.

Ved inngåelse av leiekontrakt har kommunen ingen faste rutiner som ivaretar leietakers eventuelle oppfølgingsbehov. Oppfølging skjer eventuelt gjennom leietakers kontaktperson i hjelpeapparatet. Ved innflytting i kommunale boliger blir kontrakten gjennomgått enten med leietaker direkte eller gjennom kontaktperson i hjelpeapparatet. Eventuelle husordensregler blir gjennomgått samtidig. Må det utvises særskilte hensyn pga naboer (alder, sykdom e.l.), blir dette opplyst samtidig. Etter innflytting tar kommunen ingen rutinemessig kontakt med leietakeren utenom gjennom hjelpeapparatet. Kontakten er da som regel initiert på bakgrunn av forhold utenom selve leieforholdet.

Henvendelser om klager på kommunale leietakere skjer til eiendomsforetaket eller gjennom hjelpeapparatet. Kommunen fører ikke register over klager på kommunale leietakere. Oppfatningen er at det er få klager. Klagene er knyttet til bråk hos leietakeren og uro/engstelse hos naboene. Kommunen følger opp klager på kommunale leietakere ved at leietaker blir tilskrevet om forholdet og hjelpeapparatet blir informert. De siste tre årene er det iverksatt 3 utkastelser, hvorav 1 er trukket tilbake. Det er økonomiske årsaker til utkastelsene.

Et godt bomiljø forutsetter at kommunen blant annet vurderer lokalisering og beboersammensetning. Det er et mål i den statlige boligpolitikken å få til områder med variert beboersammensetning. Samarbeid med boligsamvirke eller private kan være aktuelt både på kommunale og private eiendommer.

Kongsberg kommune driver ikke aktiv informasjon overfor nærmiljøet om sitt arbeid med å bosette vanskeligstilte på boligmarkedet. Kommunen har ikke etablert et fast samarbeid med borettslag/sameier/boligbyggelag, men samarbeider med Kongsberg Boligbyggelag om omsorgsboligene og noen trygdeboliger.

Erfaringene fra bosetting av psykiatriske pasienter i ordinære boliger viser at informasjon og trygghet i nærmiljøet bidrar til at det ikke skapes naboproblemer.

Blant de som er kartlagt og som er anbefalt nåværende bolig med oppfølging, finner vi 5 psykiatriske pasienter, 7 rusmisbrukere, 4 sosialt vanskeligstilte og 1 økonomisk vanskeligstilt. Eksisterende ressurser benyttes. I regi av barnevernstjenesten vil det i årene som kommer bli etablert flere lokale næromsorgstiltak som vil kreve bemanningsressurser enn det er rom for innen eksisterende rammer.

7.6. Organisering og samarbeid

7.6.1. Intern organisering

En betingelse for en helhetlig kommunal boligpolitikk er at det finnes institusjonelle enheter eller klare rutiner som sørger for samordning av politikken i kommunen. Det synes i liten grad å være tilfelle i de kommunene som NIBR har studert i rapport 2002:5. Det samme bildet tegnes i NOU 2002:2.

Et mindretall av kommunene har eget boligkontor hvor de fleste virkemidlene er samlet. De fleste kommunene opererer med et skille mellom den utbyggingsrettede og den boligsosiale delen av boligpolitikken, og dette reflekteres i organisasjonsforholdene. De færreste kommuner har tradisjon for effektivt samarbeid på området.

I Kongsberg er ansvaret for utbyggingspolitikken lagt til Kommunestyret, Formannskapet og Utvalg for miljø og utvikling, og den gjennomføres av AS Kongsberg Tomteselskap, rådmannen og plan- og næringstjenesten. Ansvaret for den boligsosiale politikken ivaretas av Formannskapet, Utvalg for helse og sosial og Utvalg for miljø og utvikling, og den gjennomføres av rådmannen, politisk byggekomite, pleie- og omsorgstjenesten, sosialtjenesten, plan- og næringstjenesten (lån, tilskudd og bostøtte) og Kongsberg Bolig AS.

Det foreslås noen mindre justeringer, men det forutsetter rutiner for samordning av politikken. Boligsosial handlingsplan vil bidra til å utvikle et samhandlingskart mellom de kommunale

institusjonene. I forbindelse med den årlige rulleringen av den boligsosiale handlingsplanen vil det også være en gjennomgang av samordningsrutinene med sikte på en optimal samhandling mellom bestiller, utfører, forvalter og tilbyder. Gjennomgangen skal også fokusere på behovet for informasjon og kompetanseutvikling i organisasjonen.

7.6.2. Eksternt samarbeid

Samarbeid med private aktører og boligsamvirket i utbyggingspolitikken har vært voksende. Dette samarbeidet er i stor grad ivaretatt i rutiner for plansaker, blant annet ved sterk vektlegging av forhåndskonferansen som den formelle møteplassen mellom utbygger og kommunen. Det er foreslått at en innarbeider boligsosiale formål i eksisterende rutiner for samarbeid med eksterne aktører, både i forhold til saker etter plan- og bygningsloven og utbyggingsavtaler.

Samarbeid med private aktører i det boligsosiale arbeidet er foreløpig lite utbredt, men voksende. Særlig bankteknisk låne- og tilskuddsbehandling og forvaltning av utleieboliger er relativt hyppig forekommende. I forbindelse med innføringen av startlånet, vil det bli større behov for samarbeid med private kredittinstitusjoner. Det er tatt initiativ fra kommunen til et slikt samarbeid. Boligsamvirket har en unik posisjon som samarbeidspartner for kommunene. I den grad det er ønskelig å utvide tilbudet av boliger som er skjermet for vanlige markedsmekanismer i pris og tildeling, blir boligsamvirket viktig. Det er foreslått en opprettelse av et samarbeidsorgan mellom kommunen og boligsamvirket dersom kommunen benytter seg av 10%-regelen.

Kilder og litteratur

A-etat Kongsberg.

Aftenposten 30.11.02.

Eiendomsmeglere i Kongsberg.

NIBR-rapport 2002:5 Kommunal boligpolitikk – fragmentert og reaktiv. Trine M. Myrvold, Arvid Strand, Arne Holm og Thorbjørn Hansen.

NOU 2002:2 Boligmarkedene og boligpolitikken.

Statistisk sentralbyrå.

Årsmeldinger Kongsberg kommune.