



Larvik kommune

Utkast

**Boligsosial handlingsplan
(2002-2007)**

FORORD

Hva er en boligsosial handlingsplan?

*Det er en plan som omhandler boliger og botiltak for de grupper av befolkningen som har vansker med å skaffe seg eller beholde en tilfredsstillende bolig på egen hånd
Fellesnevneren for disse gruppene er lav eller ingen inntekt og mangel på egenkapital*

Hvorfor lage en boligsosial handlingsplan?

*Fordi en del grupper i befolkningen ikke klarer å skaffe seg tilfredsstillende bolig i det åpne markedet
Fordi boligprisene har steget mye og gjort etablering vanskeligere for mange grupper
Fordi mangel på tilfredsstillende bolig rammer hardt de det gjelder, blant annet barn
Fordi mangel på tilfredsstillende bolig slår bena under mange menneskers forsøk på rehabilitering
Fordi mangel på bolig medfører dyre og dårlige innlosjeringløsninger
Fordi staten satser tungt på å bedre boligsituasjon for unge og vanskeligstilte på boligmarkedet og har tilrettelagt gode finansieringsordninger gjennom Husbanken*

Leserveiledning

Innholdet i denne planen er relativt omfattende, selv om teksten er forsøkt gjort så kortfattet som mulig. Ikke alle vil ha tid til å lese alt. Leserveiledning gir hjelp til å finne det stoffet du ønsker:

1. Sammenfattende del inneholder det mest sentrale stoffet, herunder hovedutfordringene og forslagene til tiltak. **Denne delen bør leses av alle.** Den inneholder imidlertid ikke stoff om *behovene*. Dette finnes under avsnittet *boligsosial kartlegging, Kap.3*.

2. Om forslag til tiltak

I denne delen gis det nærmere begrunnelser for og kommentarer til de *tiltakene* som foreslås i planen. Når man har lest forslagene til tiltak i den sammenfattende delen av planen, kan du gå hit for å hente mer informasjon om hvert enkelt forslag.

3. Oppsummering av boligsosial kartlegging

Her beskrives funnene fra kartleggingen av vanskeligstilte på boligmarkedet som ble foretatt i juni 2001. Denne delen forteller leseren mye om hvilke særskilte boligbehov som foreligger i Larvik kommune. Kapitlet inneholder ellers en vurdering av de ulike grupperes behov, også utover det som fremkommer direkte av kartleggingen. Mye av dette er basert på brukerpanel, samtaler med 5 forskjellige grupper med boligbehov. Referat fra møtene med brukerpanelene følger planen som vedlegg.

4. Befolkning og boliger i Larvik gir leseren en del bakgrunnstoff om prisutvikling, boligmarkedet i Larvik, hva slags boliger som er bygd og hvordan vi bor.

5. Virkemidlene beskriver hvilke kommunale og statlige virkemidler som finnes for å løse de spesielle boligbehovene til utsatte grupper.

6. Vedleggene inneholder:

1. Informasjon innhentet gjennom dialog med målgrupper
2. Oversikt over boliger Larvik kommune har tildelingsretten til.
3. Oversikt over aktørr i boligarbeidet
4. Eksempler på finansiering av boutgifter
5. En enkel innføring i utbyggingsøkonomi
6. Notat om utbyggingsavtaler som virkemiddel

Henvisninger

Her er notert henvisning til sentrale offentlige dokumenter av nyere dato som har gitt innspill og føringer til denne planen.

Forkortelser:

LK Larvik kommune

INNHALDSFORTEGNELSE

1	SAMMENFATTENDE DEL.....	5
1.1	VISJON FOR DET SOSIALE BOLIGARBEIDET.....	5
1.2	HOVEDUTFORDRINGER.....	5
	HOVEDUTFORDRING I:	6
	HOVEDUTFORDRING II:	7
	HOVEDUTFORDRING III:.....	8
	HOVEDUTFORDRING V:.....	8
	OPPFØLGING AV PLANEN.....	9
1.3	BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET.....	9
1.4	PROSJEKTMÅL OG ORGANISERING AV ARBEIDET.....	9
1.5	OVERSIKT ESTIMERT BEHOV FOR NYE BOLIGENHETER I 4 ÅRSPERIODEN.....	12
1.6	OVERSIKT FORSLAG TILTAK I PERIODEN 2002 - 2005.....	12
2	OM FORSLAG TIL TILTAK.....	13
2.1	KOSTNADER OG ØKONOMISKE BETRAKTNINGER.....	13
2.2	GENERELT OM BOTILTAKENE.....	14
2.3	OM FORSLAGENE.....	14
3	OPPSUMMERING AV BOLIGSOSIAL KARTLEGGING.....	21
3.1	OM KARTLEGGINGEN.....	21
3.2	HVA VISER FUNNENE - HVEM ER DE VANSKELIGSTILTE PÅ BOLIGMARKEDET?.....	21
3.3	NÆRMERE OM MÅLGRUPPENES SITUASJON OG BEHOV.....	25
4	BEFOLKNING OG BOLIG I LARVIK.....	31
4.1	BEFOLKNINGSUTVIKLING I LARVIK KOMMUNE 2000-2010.....	31
4.2	INNTEKT- OG TRYGDESTATUS FOR LARVIK KOMMUNE.....	32
4.3	BOLIGSTRUKTUR OG BOLIGBYGGING.....	32
4.4	SAMMENSETNING AV HUSSTANDER.....	34
5	VIRKEMIDLENE.....	35
5.1	KOMMUNALE UMLEIEBOLIGER OG OMSORGSBOLIGER.....	35
5.2	ORGANISERING AV BOLIGTILDELING I LARVIK KOMMUNE.....	35
5.3	HUSBANKENS LÅNEORDNINGER.....	36
5.4	HUSBANKENS BOSTØTTEORDNING.....	39
5.5	BRUK AV UTBYGGINGSAVTALER.....	40

1 Sammenfattende del

1.1 Visjon for det sosiale boligarbeidet

Larvik der det gode liv lever.

Visjonen inkluderer at det er bolig for alle. Boligen utgjør et fundament i menneskers livskvalitet.

1.2 Hovedutfordringer

Kartleggingen viser at Larvik kommune har 433 husstander som er vanskeligstilte på boligmarkedet. Av disse er 135 bostedsløse. 148 barn under 19 år har utilfredsstillende boforhold. Basert på kartleggingen, innhentede data og analyse av dagens situasjon, gir dette for en 6 års periode følgende hovedutfordringer:

I	Fremskaffe og finansiere nøkterne rimelige boliger til vanskeligstilte grupper og førstegangsetablerende ungdom.
II	Gi tilstrekkelig hjelp og oppfølging til vanskeligstilte grupper for å gjøre dem i stand til å bo og beholde en egnet bolig.
III	Finne løsning på midlertidig innkvartering.
IV	Oppfølging av planen.

Forslag til tiltak har fokus på at familier med barn, vanskeligstilte grupper og førstegangsetablerende ungdom skal få dekket sitt boligbehov.

Forslag og tiltak i handlingsplanen må samordnes med opptrappingsplanene i forhold til psykiatri og handlingsplan for pleie og omsorg.

Hovedutfordring I:

Fremskaffe og finansiere nøkterne og rimelige boliger til vanskeligstilte grupper og førstegangsetablerende ungdom

1.2.1 Forslag 1:

Bygging av 166 kommunale utleieboliger i løpet av kommende 6-års periode.

Boligene fordeles på følgende størrelser: 45 % 2-roms, 15 % 3-roms, 40% 4- roms og større. Finansieres med lån og 30 % tilskudd fra Husbanken.

Utgifter til å betjene kommunens låneopptak dekkes gjennom husleie.

1.2.2 Forslag 2:

Økt opptak av etableringslån i Husbanken

Foreslått låneopptak i planperioden:

2002 – 52 mill. kroner

2003 – 52 mill. kroner

2004 – 52 mill. kroner

2005 – 52 mill. kroner

2006 – 52 mill kroner

2007 – 52 mill kroner

Økt låneopptak gir mulighet for større grad av finansiering til førstegangsetablering for ungdom og andre grupper med svak økonomi. 52 mill. kr i årlig utlånsramme innebærer at det kan innvilges ca. 28 flere lånesøknader pr. år for etablering i bolig enn i år 2000.

1.2.3 Forslag 3:

Innkjøp av utleieboliger

Innkjøp av ca. 16 boenheter pr. år for kommunalt utleie, når målsettingen med utleie av boligen faller inn under boligsosial handlingsplan. Totalt ca 100 boliger i 6-års perioden.

Forutsetter 100 % finansiering gjennom Husbanken, med minimum 30 % boligtilskudd. Låneutgifter dekkes gjennom husleie.

1.2.4 Forslag 4:

Innleie av private boliger for framleie med ca. 20 boenheter pr. år, ca 120 boliger i 6-års perioden.

Innleie baseres på vanlige anbudsprinsipper. Finansieres gjennom husleiebetaling fra den enkelte beboer, evt. omdisponerte midler til økonomisk sosial hjelp.

1.2.5 Forslag 5:

Omdisponering/rehabilitering av ca. 30 trygdeboliger til andre grupper

Forslaget er en oppfølging av tidligere vurderinger, der det er slått fast at en del av trygdeboligene ikke er hensiktsmessige for den gruppa de er beregnet for.

Det foreslås at omdisponering utredes i egen sak. Arbeidet foreslås med oppstart i 2002 for gjennomføring fra 2004.

1.2.6 Forslag 6:

Samarbeide med private aktører om utvikling av ungdomsboliger.

Det foreslås samarbeid med private aktører for bygging av 20 boenheter årlig, dvs 120 boenheter i planperioden. For å utløse Husbankens boligtilskudd skal LK ha tildelingsrett til boligene, direkte eller gjennom vedtekter.

1.2.7 Forslag 7

Økt utnyttelse av Husbankens bostøtteordning.

Økt satsning på publikumsmottak og saksbehandling av bostøttesøknader vil kunne gi flere husstander bostøtte, og bidra til at de kan betjene sine bostøttekostnader uten kommunal støtte. Forslaget vil kreve at det brukes økte ressurser til bostøttearbeidet.

1.2.8 Forslag 8

Bedret publikumsrett og intern informasjon om kommunens og Husbankens ulike boligvirkemidler

Behovet for informasjon gjelder eksternt så vel som internt. De ulike aktører i boligarbeidet og alle som er i kontakt med potensielle brukere av de ulike låne- og støtteordningene må gis nødvendig kunnskap til å informere når det er aktuelt.

1.2.9 Forslag 9

Kommunen bruker utbyggingsavtaler som virkemiddel

Det foreslås at det utarbeides en "standard" for utbyggingsavtaler der kommunen har utpekingsrett/tildelingsrett, samt krav om mulighet for husbankfinansiering for en viss andel av tomtene.

Utpekingsretten kommer til uttrykk i områder som bygges ut i privat regi og kan defineres som den rett kommunen har til å utpeke kjøpere til en nærmere bestemt andel av tomtene i private områder/prosjekter.

Utbyggingsavtaler, som foreslått, vil sikre kommunen mulighet for en utbygging med sosial profil, samtidig som utbygging kan foregå i privat regi.

Hovedutfordring II:

Gi tilstrekkelig hjelp og oppfølging til vanskeligstilte grupper for å gjøre dem i stand til å bo og beholde egen bolig

1.2.10 Forslag 10

Opprettelse av 2 samlokaliserte boliger med til sammen 16 boenheter for personer med behov for miljøarbeidertjeneste.

Tiltaket vil kunne finansieres med lån og tilskudd fra Husbanken. Til denne type tiltak vil det kunne innvilges tilskudd utover 30% av investering.

Forslag om opprettelse av den første enheten med 8 – 10 boliger er allerede lagt inn i forslag til økonomiplan med oppstart i november 2002. Det er lagt til grunn at det skal være døgnbemanning tilknyttet leilighetene.

Driftsutgifter til bemanning er beregnet til 520.000 kroner i 2002 og 2.860.000 kroner i 2003. Disse driftsutgiftene består av lønnskostnader og andre driftsutgifter.

1.2.11 Forslag 11

Utvidelse av nåværende miljøarbeidertjeneste.

For å bidra til at husstander som har og blir tildelt bolig settes i stand til å beholde boligen, er det viktig å gi bistand og veiledning i den enkeltes hjem/ bomiljø. En tverrfaglig miljøarbeidertjeneste vil være en viktig forutsetning for at enkelte kan beholde sin bolig.

Forslaget foreslås utredet i egen sak og innarbeides i strategidokumentet for 2003-2006.

1.2.12 Forslag 12

Styrke gjeldsrådgivertjenesten.

For å bistå husstander som har store problemer med å betjene gjeld og som står i fare for å miste boligen, er det viktig å gi råd, veiledning og bistand på et tidlig stadium. Dette krever økt innsats.

Hovedutfordring III:

Finne løsning på midlertidig innkvartering

1.2.13 Forslag 13:

Opprettelse av et innlosjeringstiltak med totalt 12 midlertidige boenheter.

Tiltaket baserer seg på å løse akutte situasjoner hvor personer midlertidig er uten egen bolig for perioder fra 0 – 3 mnd.

Det bør søkes samarbeid med frivillige/ideelle organisasjoner for samarbeid i forhold til etablering og drift.

Driftskostnader kan delvis finansieres ved omdisponering av midler som i dag nyttes til økonomisk sosialhjelp til midlertidige boløsninger for denne gruppen boligsøkende, delvis ved egenbetaling.

Hovedutfordring V:

1.2.14 Forslag 14

Rullering av planen

Planen rulleres hvert år ved behandlingen av strategidokumentet samtidig som det sørges for nødvendig koordinering med psykiatriplanen og handlingsplanen for pleie og omsorg.

1.3 *Bakgrunn for planarbeidet*

Det er enhver innbyggers ansvar å skaffe seg sin egen bolig. Økonomiske, sosiale, psykiske og fysiske problemer gjør at en del mennesker likevel har problemer med å klare å skaffe seg bolig eller beholde sin bolig.

Planutkastet har utgangspunkt i at det er en del grupper som trenger tilrettelegging og hjelp for å klare å skaffe seg, og beholde, egen bolig. Planutkastet omhandler hvordan en kan dekke disse gruppenes behov.

I tillegg fokuseres på førstegangsetablerende ungdom og tiltak for at de lettere skal kunne etablere seg i boligmarkedet.

1.4 *Prosjekt mål og organisering av arbeidet*

1.4.1 Prosjekt mål:

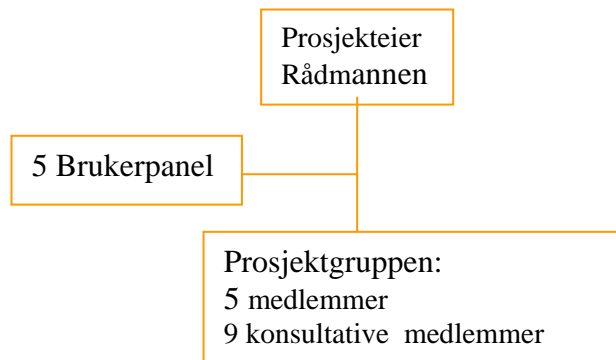
Den overordnede målsettingen har vært å lage en samlet plan for kommunens arbeid for at unge og vanskeligstilte skal kunne etablere seg og bli boende i en leilighet. Prosjektperiode 01.01.01. – 31.12.01.

1.4.2 Milepæler i arbeidet:

- 15.03.2001 Prosjektgruppen, oppstart prosessen
- 05.04.2001 Oppstartkonferanse
- Juni 2001 Registrering boligsosiale behov
- Aug. 2001 Brukerdialoger – samtaler med brukerpanel
- 27.08.2001 Idedugnad
- 24.10.2001 Planutkast boligsosial handlingsplan 2002 - 2007
- 14.11.2001 Komitebehandling
- 28.11.2001 Kommunestyret

1.4.3 Organisering:

Arbeidet med boligsosial- handlingsplan har vært prosjektorganisert:



Prosjektleder:

Kari Krogsbøl Kristoffersen (Rådmannsfunksjonen).

Prosjektgruppen, faste medlemmer:

Sissel Brathagen (Sosialtjenesten), Tove Lisbeth Vasvik (Servicesenteret), Turid Løsnæs (Sosialtjenesten), Carl Erik Mathisen (2-1 sengs prosjektet), Terje Røsjorde (Konsulent BI – Høyskolen i Vestfold).

Prosjektgruppen, konsultative medlemmer:

Tom Aasrum (Plan- og byggesak), Bjørg Graven (Flyktningekontoret), Trond Nilsen (Boligtjenesten for funksjonshemmede), Aase Karine Nakjem (Eiendomskontoret), Ronald Nilsen (Psykiatrikoordinator), Mette Quille (Larvik psykiatriske senter, Furubakken), Sissel Tindeland (gjeldsrådgiver), Lillian Kristiansen (Labo), Thor-Henry Thorød (Pleie- og omsorg, sone Hedrum).

1.4.4 Prosjektprosessen

I planprosessen har det vært bred medvirkning. Det er gjennomført oppstartseminar og idedugnadsseminar med bred deltagelse. Det er benyttet brukerpanel. Gjennom disse dialogene er det gitt mange og viktige innspill til planen.

Organisering av prosjektgruppen med konsultative medlemmer fra sentrale enheter og brukerdialogene har gjort at høringen har vært en del av prosessen.

Et mål med arbeidet har vært å få fram en god beskrivelse av situasjonen og behovene til gruppene som faller utenfor det ordinære boligmarkedet. Det er derfor gjennomført en omfattende kartlegging i Larvik kommune i juni måned. De som inngår i kartleggingen har vært i kontakt med hjelpeapparatet siste 6 måneder. Kartleggingen bygger på innhentede opplysninger fra hjelpeapparatet.

1.4.5 Kort om boligosiale forhold

Noen husstander trenger mer bistand enn kun *bolig*. Kartleggingen i Larvik viser at ca 40 % av de kartlagte husstandene trenger ulik bistand og oppfølging i tillegg til selve boligen. Som regel dreier dette seg om praktisk hjelp, opplæring og veiledning for å bedre den enkeltes evne til å bo for seg selv.

Det er først og fremst disse tiltakene som representerer driftsutgifter, primært i form av bemanning. Noen av disse tiltakene er avgjørende viktige for at man skal kunne lykkes med et boligtiltak, både for den enkelte og for omgivelsene.

Det ligger en forpliktelse for kommunen til ikke bare å bistå med selve boligen, men også med den oppfølging som er nødvendig for at integreringen i det øvrige bomiljø skal gå bra.

For de aller vanskeligst stilte har man opplevd at private utleiery og borettslag i noen tilfeller sier stopp for videre utleie på grunn avvikende adferd eller manglende betaling.

Noen personer har brukt opp sine muligheter i boligmarkedet. I slike tilfeller er det nødvendig at kommunen har et sikkerhetsnett av egne boliger for å unngå at man må ty til utilfredsstillende og uforholdsmessig dyre løsninger med innkvartering.

Det er derfor viktig at kommunen selv eier et tilstrekkelig antall med boliger som man fullt ut råder over og kan disponere på en slik måte at man får dekket de behovene man ikke uten videre kan løse i det private markedet.

1.5 Oversikt estimert behov for nye boligenheter i perioden 2002 - 2007

Registrert boligbehov pr. juni 2001-antall husstander	433		
Beregnet løst gjennom tiltak i "Handlingsplan for pleie- og omsorg	-65		
Beregnet løst gjennom tiltak i "Psykiatriplanen for LK"	-10		
Beregnet løst ved utbedringstiltak i boligen/ kontraktfornyelser	-35		
Registrert restbehov for nye boligenheter pr. 010701			= 323
Beregnet økt behov for nye boligenheter i planperioden 2002-2007, fordelt på:			= 407
- økt behov innenfor psykiatri området		50	
- økt behov – ulike målgrupper		77	
- økt behov – etablering flyktninger/gjenforening		120	
- økt behov – ungdom i etableringsfasen		160	
Behov for å etablere nye boligenheter/boligtiltak i planperioden, tilsvarende:			730 boliger

1.6 Oversikt forslag boligitiltak for målgruppen i perioden 2002 - 2007

Forslag nr.	Tiltak	2002	2003	2004	2005	2006	2007	Sum
1	Bygging kommunale utleieboliger	23	23	30	30	30	30	166
2	Økt opptak etableringslån	28	28	28	28	28	28	168
3	Innkjøp utleieboliger	16	16	16	16	16	16	96
4	Innleie private boliger	20	20	20	20	20	20	120
5	Omdisponering/rehab. trygdeboliger			16	16			32
6	Samarbeid private aktører	20	20	20	20	20	20	120
10	Samlokaliserte boenheter	8		8				16
13	Innlosjeringstiltak		6		6			12
	SUM	115	113	138	136	114	114	730

Dette medfører ikke at det må bygges nye kommunale boliger i dette omfang. Nye kommunale boliger, uten bemanning, utgjør 39, hvorav 23 er nybygg, pr. år de to første årene. Forslaget indikerer et samlet nivå for en økning av tilgjengelige boliger i det boligsosiale arbeidet.

2 Om forslag til tiltak

2.1 *Kostnader og økonomiske betraktninger*

Til en del av de foreslåtte tiltakene knytter det seg kostnader som ikke eksplisitt er kommentert eller beregnet. Dette kan være kostnader til forvaltning og administrasjon m.m. Det forutsettes i planen at disse kostnadene innarbeides som utgifter knyttet til det enkelte boligprosjekt og dekkes inn via de fastsatte husleier eller fastsatte gebyrer.

Alle investeringsutgifter som foreslås i planen skal dekkes inn via husleier.

Husbanken virkemidler gjør at man kan redusere boomkostningene hovedsakelig på tre måter:

- Ved en rimelig lånefinansiering
- Ved tilskudd til nybygging eller innkjøp
- Ved at finansieringen utløser rett til bostøtte når husstanden for øvrig oppfyller vilkårene.

Dersom man bygger eller kjøper nøkterne boliger og tar i bruk disse virkemidlene er det vår vurdering at beboernes boutgifter i gjennomsnitt ikke bør øke i forhold til hva de har av boutgifter i dag, i beste fall reduseres.

Usikkerhetsmomenter i disse betraktningene kan være hvordan de statlige bevilgninger til boligformål blir i kommende år, hvordan rente- og prisutviklingen blir, hvordan byggekostnadene og det generelle boligmarkedet utvikler seg.

Når det under flere av forslagene til tiltak heter at driftsutgiftene ikke forventes å øke, gjelder dette boutgiftene knyttet til det enkelte botiltak.

I alle tiltakene som foreslås bør det søkes utnyttet konkurransemessige forhold ved gjennomføringen.

Angitte investeringsbehov må betraktes som rammer for aktivitet. Forhold i markedet kan gjøre at det vil være fornuftig eller nødvendig i perioder å legge aktiviteten lavere (eller høyere).

Spesielt om flyktninger

Behovet for boliger til flyktninger vil avhenge av hvor mange Larvik kommune inngår avtale med UDI/KS om å bosette hvert år framover. Pr. i dag er flyktninger bosatt i Larvik kommune etablert i Stiftelsen flyktningeboliger, Larvik kommunale boligstiftelse, i borettslagsleiligheter og i privatmarkedet forøvrig. Boligene i Stiftelsen flyktningeboliger blir brukt som sirkulasjonsboliger. Her er nettopp foretatt en utskifting med unntak av noen få leiligheter. Planen er også å få til en sirkulasjon i de siste leilighetene.

Strategien i bosettingsarbeidet er:

- Å bruke flyktningeboligene i stiftelsen som sirkulasjonsboliger.
- Søke etableringsboliger for ungdom.
- Bevisstgjøre flyktningene til å bruke egne muligheter til kjøp av egen bolig.
- Aktiv bruk av låne- og tilskuddsmidler.

Utfordringene ligger i bosetting av nye flyktningkvoter og i familiegjenforeningsaker.

Larvik kommune vil i 2001 – 2002 bosette 22 voksne og 60 barn hvis samtlige familiegjenforeningssaker blir realisert. Dette blir familier med fra 3 - 7 barn. Det er familier med ungdommer som etter hvert bør etablere seg for seg selv. I tillegg legges det nå fram en sak til behandling i kommunestyret om bosetting av nye flyktninger i 2002. Det anmodes om bosetting av 80 flyktninger. Innstillingen fra rådmannen er 40 flyktninger i 2002.

Det er vanskelig å estimere behovet for bosettinger i årene som kommer. Det ser ikke ut til at flyktningestrømmen stopper med det første, og vi kan vel forvente at behovet vil vedvare framover.

Behovet for boliger antas å bli 30 familieeiligheter (med 3 – 4 soverom) pr. år. Disse kan fordeles med 20 i stiftelsene, evt. kommunalt eide, og 10 boliger i privat eie med lån og tilskudd fra Husbanken.

2.2 Generelt om botiltakene

Når den boligsosiale handlingsplanen skal realiseres, bør det legges vekt på en spredt lokalisering og et begrenset antall boenheter på hvert enkelt sted, tilpasset lokale forhold, enten dette gjelder nybygde, innkjøpte eller innleide boliger. Kommunen må være seg bevisst sitt ansvar for oppfølging av beboerne i boligene, slik at man får en god dialog med naboer og lokalmiljø. Forslaget om en utvidet miljøarbeidertjeneste er derfor svært viktig å gjennomføre (se forslag 12).

I utvikling av boligene må det legges vekt på kostnader, både av hensyn til den enkelte beboer og i forhold til kommunen som i mange tilfeller indirekte blir bærer av kostnadene. Boligene bør ha nøktern, men god standard, tilpasset husstandstørrelsen til de grupper som har størst behov.

Andre tiltak enn de foreslåtte vil kunne være aktuelle. Omdisponering og omgjøring av offentlige eller private bygninger til boligformål er eksempel på dette. Man bør derfor være åpen for å vurdere andre løsninger, dersom nye muligheter og fornuftige løsningsalternativer dukker opp. Slike muligheter kan være situasjonsbetinget.

Boligarbeidet i Larvik er fordelt på mange enheter. Det er mange aktører i aktivitet.

Arbeidet med denne planen har synliggjort at bedret tverrfaglig samhandling og utnyttelse av kompetanse, koordinering av tiltak, m.v kan bidra til bedret utnyttelse av den samlede boligmassen og de virkemidler Larvik kommune disponerer. Det vises til vedlegg 3 som gir en oversikt over aktører i boligarbeidet.

2.3 Om forslagene

2.3.1 Om forslag 1 - Bygging av kommunale utleieboliger

Det er i planen foreslått at Larvik kommune bygger 166 boenheter i kommende 6-års periode, dvs. 23 - 30 enheter pr. år.

For å få boutgiftene ned på et nivå som gjør at leietakerne kan betjene sine boutgifter uten økonomisk hjelp fra kommunen, bør utleieboligene bygges på kommunale tomter som inngår i de totale prosjektkostnadene til selvkost. Dette kan utløse høyere tilskudd

fra Husbanken. Dette betyr at kommunen må kunne tilby flere tomter enn den disponerer i dag. Det er få kommunale byggeklare tomter.

Det er viktig for kommunen å ha tilstrekkelig med boliger som man disponerer selv. Kommunen har i mange tilfeller behov for å ha boliger der man selv har full råderett over virkemidlene. Det er dessverre slik at noen har brukt opp sine muligheter i borettslag og leiemarked. Kommunen har et spesielt ansvar etter Sosialtjenesteloven for å avhjelpe situasjonen for disse.

Ved beregning av Larvik kommunes investeringskostnader for bygging er det tatt utgangspunkt i følgende:

- 60 kvm. (2-roms leilighet) koster 1 million kr. i 2001.
- Arealer ut over 60 kvm. beløper seg til 10.000 kr. pr. kvm.
- Fordelingen av leiligheter er som i forslag 1 foran.
- Boligtilskudd fra Husbanken med 30% av totalkostnader

Kostnadene baserer seg på opplysninger gitt av Labo.

Tabellen under viser foreslåtte utbyggingskostnader i 2002 med utgangspunkt i Labos opplysninger.

Type	Antall	Låneopptak	Tilskudd	Totalkostnad
2-roms	10	7.000.000	3.000.000	10.000.000
3-roms	4	3.080.000	1.320.000	4.400.000
4-roms	8	6.720.000	2.880.000	9.600.000
5-roms	1	910.000	390.000	1.300.000
Sum	23	17.710.000	7.590.000	25.300.000

Dagens regelverk vil med 100% husbankfinansiering, utløse et tilskudd på 30 %.

Beregnet utbyggingsvolum det første året omfatter et boareal på 1.610 kv.m., bruttoareal 1.863 kv.m. Fordelt på beregnet totalkostnad gir dette en gjennomsnittlig kv.m.pris på 13.580 kroner. Beregningene omfatter ikke at det bygges på kommunal tomt.

Blant de innspill som fremkom under idekonferansen den 27.08.01, der flere potensielle utbyggere møtte, var at det er mulig å bygge atskillig rimeligere utleieboliger enn det bygges i dag.

Bygging av boliger til målgruppen med både psykiske lidelser og rusmisbruk (dobbeltdiagnose) vil kunne utløse omsorgsboligfinansiering. Dette er en meget gunstig finansiering og bør søkes utnyttet så langt som mulig.

Liste over kommunale ubebygde arealer som muligens nyttes til boliger

Eiendom ubebygde arealer	Plankrav
Verningen, omgjøring av industri til bolig	Krever regulering
Valby, Arealer til 4-6 boenheter	Krever regulering
Fosserødåsen, Kvelde, Tomt for 4 boenheter	Krever bebyggelsesplan + byggemelding
Kvelde, flere områder, men som krever grunnlagsinvesteringer.	Krever regulering
Kvelde, en tomt som ikke er solgt.	Ingen krav
”Sodoma” tomte	Krever byggemelding (hvis samme tiltak som før)
Torpefeltet	Reguleringsplan ferdig, krever bebyggelsesplan og byggemelding

2.3.2 Om forslag 2 - Opptak av etableringslån

Den foreslåtte økningen forventes å kunne bidra til at ca. 30 flere lånsøkere enn i 2001 kan få rimelig finansieringsbistand. At antallet ikke blir høyere, skyldes at det er behov for et forholdsvis stort antall større familieleiligheter (jfr. bl.a. familieegjenforeninger).

Økningen foreslås delvis for i større grad å kunne imøtekomme unge husstanders behov for finansiering av førstegangsbolig. En del andre i de kartlagte gruppene vil ved hjelp av en rimelig finansiering kunne kjøpe borettslagsleiligheter.

Økt låneramme gjør det også mulig å bistå flere personer ved å gi utbedringslån (som ytes fra samme pott), slik at de kan bli boende i nåværende bolig, samt refinansiering av boliglån, der dette er realistisk og nødvendig for at husstanden skal beholde boligen (se forslag 12).

Lånene kan gis i kombinasjon med tilskudd for å redusere boutgiftene. Boligtilskudd til etablering og tilpasning tildeles kommunen med 40 % vekt på antall innbyggere og 60 % vekt på fra kommunens forbruk av etableringslån. Jo mer som lånes ut, jo mer boligtilskudd får kommunen tildelt.

Det gis kun 100 % lånefinansiering dersom det anses som sikkert at søkerene ikke får betalingsproblemer. Det gis boligtilskudd til etablering som toppfinansiering, for å redusere boutgiftene til den enkelte. Dette har også den effekten at kommunens risiko blir svært liten.

Larvik kommune avsetter hvert år, fra og med 2.halvår 2001, 20 % av tildelte tilskuddsmidler til å dekke eventuelle framtidige tap. Pr. 1.7.01 utgjør avsetningen ca. 1,4 millioner. Størrelsen på tapsfondet vil øke betraktelig med økt låneopptak. Låneopptak til videreutlån var i 2000 16 millioner kr., i 2001 32 millioner kr. og foreslås fra 2002 øket til 52 millioner kr. Denne økningen krever økt saksbehandlerkapasitet.

2.3.3 Om forslag 3 - Innkjøp av utleieboliger.

Når kommunen kjøper inn boliger for videre utleie til vanskeligstilte, vil disse normalt kunne finansieres med 70% lån og 30% tilskudd. Overfor noen målgrupper vil boligtilskuddet kunne fastsettes betydelig høyere. Hvor høyt tilskuddet blir, avhenger av hvilke målgrupper botiltaket retter seg mot og på hvilken måte botiltaket drives. Når kommunen selv skal kjøpe leiligheter, må søknadene i hvert enkelt tilfelle fremmes for Husbanken.

Det foreslås at det kjøpes 16 boliger pr. år for utleie.

Tabellen under viser foreslåtte investeringskostnader i 2002

Antall	Kjøpesum gj.snitt	Totalkostnad	Tilskudd 30 %	Låneopptak
16	1.000.000	16.000.000	4.800.000	11.200.000

Evt. prisstigning er ikke hensyntatt.
Låneutgiftene dekkes inn gjennom husleier.

2.3.4 Om forslag 4 - Innleie av private boliger for fremleie

Larvik kommune har i noen grad leid inn boliger til spesielle grupper, bl.a. flyktninger. Boligene er hovedsakelig leid inn i enkeltsaker og man har så langt ikke gått ut med anbud for å få til konkurranse på pris.

Sosialtjenesten har i det alt vesentlige måtte henvise den enkelte klient til selv å gå ut i markedet og prøve å skaffe seg bolig. Kontraktene har i disse tilfellene blitt inngått mellom leietaker og utleier. Det er kun stilt sikkerhet for depositum. Dette har gjort at mange utleiere har kviet seg for å inngå kontrakter, fordi de har vurdert at usikkerheten ved leieforholdet har vært for stor. Resultatet av dette er at det for mange vanskeligstilte er vanskelig å få leid seg bolig.

For at man skal få tilgang til flere leiligheter i markedet og samtidig få til konkurranse på pris foreslås følgende:

Larvik kommune går ut med anbudsinnbydelse på innleie av boliger på gitt størrelse og standard. Det utarbeides tilstandsrapport i samarbeid med utleier og Larvik kommune stiller nødvendig sikkerhet for tap, for eksempel ved skade, i henhold til Husleielovens bestemmelser. Slike tilstandsrapporter blir allerede i dag utarbeidet av eiendomskontoret.

2.3.5 Om forslag 5 - Omdisponering av kommunale trygdeboliger

Leilighetene er 1-roms leiligheter uten eget soverom. Disse leilighetene dekker i mange tilfeller ikke de krav som settes. Det kan derfor skje at leilighetene for en periode blir stående ledige.

Etter hvert som det har blitt bygd flere omsorgsboliger og bofellesskap, har behovet for denne typen trygdeboliger avtatt. Det bør derfor vurderes om disse 1-roms leilighetene skal omdisponeres til grupper med spesielle behov.

Det må arbeides med en avklaring av eierforhold og kommunens juridiske adgang til disponering av en del av disse leilighetene. Før denne gjennomgangen er avsluttet er det ikke mulig eksakt å avgjøre hvilke og hvor mange leiligheter som kan omdisponeres eller overtas av kommunen. I denne planen legges frem en ambisjon om at 32 trygdeleiligheter omdisponeres til grupper med spesielle behov. Hvorledes dette skal skje må det tas stilling til når den juridiske avklaringen har funnet sted.

Noen av leilighetene er eldre og har behov for rehabilitering for å tilpasses ny bruk. Dette må utredes nærmere i hvert enkelt prosjekt. Det er grunn til å regne med at det kan utløse tilskuddsmidler fra Husbanken.

2.3.6 Om forslag 6 - Samarbeid med private aktører om utvikling av ungdomsboliger

Ved hjelp av dialog med mulige utbyggere, samt vurdering og anbefaling av deres lånesøknader til Husbanken, kan det tilrettelegges for bygging av flere ungdomsboliger. For å få husleiene så lave at ungdom kan betjene disse sammen med andre utgifter (studielån, barnehageutgifter og lignende), kan det være nødvendig å søke Husbanken

om boligtilskudd. For å få innvilget boligtilskudd med 30 % av utbyggingskostnadene, må kommunen som et minimum av engasjement, ha tildelingsretten til boligene og ha plass i et evt. styre. Dette må nedfelles i avtale mellom utbygger og kommunen. Dersom private aktører bygger boliger for ungdom med innskudd, må det kunne gis etableringslån til dette.

Det vurderes ikke å være noen primær oppgave for kommunen selv å bygge og/eller forvalte boliger for ungdom. Kommunen bør nytte de virkemidlene som skal til for å gjøre boutgiftene så lave som mulig.

Stiftelsen ungdomsboliger disponerer i dag 38 leiligheter. Det er stor etterspørsel etter disse leilighetene og behov for flere. Larvik boligbyggelag oppgir at de har opsjonsrett på tomter som kan disponeres. Dersom det bygges flere boliger i regi av boligstiftelsen, vil denne reserven av regulerte boligtomter utgjøre en ressurs som kan nyttes.

Dialogen med brukerpanelene viste at det er ønskelig med større muligheter for egeninnsats. Kommunen må medvirke til at prosjektene gir mulighet for at ungdom kan utføre noe av arbeidet selv slik at egeninnsats kan utgjøre noe av egenkapitalen.

2.3.7 Om forslag 7 - Økt utnyttelse av Husbankens bostøtteordning.

Sammenlignet med enkelte andre kommuner er den gjennomsnittlige utbetaling av bostøtte pr. innbygger lav. En av de kommuner det er sammenlignet med er Holmestrand, som i 2000 har 660 kroner pr. innbygger i bostøtte. Dersom det gjennomsnittlige nivået i Larvik hadde vært det samme, ville sum bostøtte i Larvik vært over 7 mill. kroner høyere i 2000.

Tabellen i avsnitt 4.2 – Sammenligningstall for 3 byer i Vestfold, viser at de undersøkte parametere ikke gir forklaring på forskjellen. Den mest sannsynlige forklaringen på forskjellene er at Larvik og Holmestrand har ulik kommunal ressursbruk.

Økt utnyttelse av bostøtteordningen vil redusere boutgiftene for svært mange, også sosialhjelpmottakere. Dette vil gi en gevinst i form av redusert utbetaling av sosialhjelp.

2.3.8 Om forslag 8 – Bedret publikumsrettet informasjon

Det er grunn til å tro at kunnskap om finansierings- og støtteordningene for bolig er liten eller mangelfull i mange deler av befolkningen. Årsakene til dette kan være mange. Finansieringsformene er mange og til dels lite oversiktlige. Endringene i betingelser er raskt skiftende. Også Husbankens finansieringsmuligheter er sammensatte og for mange vanskelige å sette seg inn i. Husbanken har i mange år vært opptatt av dette og har bl.a. nylig igangsatt en informasjonsprosjekt overfor ungdom.

Servicesenteret er en viktig aktør i forhold til å formidle informasjon til innbyggere i kommunen. Det er likevel mye som tyder på at publikum ofte ikke vet hvor man skal henvende seg med sine boligspørsmål. Dette rammer informasjonen ut til publikum.

Ansvarer i boligsaker er fordelt på mange enheter, vedlegg 3 med oversikt over aktørene i boligarbeidet.

Informasjonen om Husbankfinansiering og øvrige boligvirkemidler i kommunen bør forbedres. I forhold til den yngre generasjonen ligger det en spesiell utfordring i å forbedre informasjonen via internett og kommunens hjemmesider.

En bedret informasjon om boligfinansiering for ungdom og andre grupper må også følges opp av økte utlånsrammer, slik det foreslås i denne planen.

Også internt må det formidles mer kunnskap om muligheten for låne- og støtteordninger, særlig til de som daglig møter brukere. Mange ansatte er i kontakt med brukere som kan benytte ordningene dersom de får kjennskap til dem. Alle ansatte i sosialtjenesten, boligjenesten og hjemmetjenesten bør ha så gode kunnskaper om ordningene at de kan ta del i den publikumsrettede informasjonen.

2.3.9 Om forslag 9 - Utbyggingsavtaler

I Larvik kommune utarbeides utbyggingsavtaler i forbindelse med regulerings- og bebyggelsesplaner. Avtalene skal, etter vedtak i Planutvalget, foreligge i underskrevet stand fra utbyggers side før 2. gangs behandling av planen. Plandirektøren underskriver avtalen på vegne av kommunen etter at planen er endelig vedtatt i Kommunestyret

For Larvik er det utarbeidet en mal for utbyggingsavtaler som brukes som utgangspunkt i forhandlingene. Utbygger vet da på et tidlig stadium, og før de igangsetter regulering, hvilke rammebetingelser kommunen kan tenkes å kreve når fremtidige forhandlinger om utbyggingsavtale skal gjennomføres.

Malen for utbyggingsavtaler omhandler bl.a.:

- Geografisk avgrensning
- Grunnerverv
- Tekniske planer, planer for opparbeidelse av friområder etc. samt ansvarsfordeling i opparbeidelsen.
- Utbyggingstakt.
- Økonomiske betingelser (fastsettelse av bidrag, forfall, garantier etc.).
- Overtakelse av grunn og anlegg.

Utbyggingsavtalene i Larvik omhandler ikke temaer knyttet til utpekingsrett og/eller tildelingsrett, krav om mulighet for husbankfinansiering osv. som har betydning i forhold til den boligsosiale handlingsplanen. For å ivareta de hensyn kommunen må ta i sin boligpolitikk, foreslås det derfor at malen for utbyggingsavtaler skal utvides for også å omfatte:

- Utpekingsrett/tildelingsrett
- Krav om mulighet for husbankfinansiering

Utbyggingsavtaler er rettet mot private utbyggere og skal brukes til å sikre bl.a.:

- At kommunen får en rett til å tildele boliger eller tomter, eventuelt kjøp av tomter eller boliger innenfor utbyggingsområdet.
- At utformingen av bygningene blir slik at de er egnet for ulike brukergrupper med spesielle behov (funksjonshemmede m.fl.).
- At størrelse og utforming blir slik at boligene blir billige nok for førstegangsetablerere, for eksempel ved at de tilfredsstillt kravene til husbankfinansiering.

Det vises til vedlegg 6.

2.3.10 Om forslag 10 - Opprettelse av to samlokaliserte boenheter, med behov for miljøarbeidertjeneste

Det foreslås opprettet to enheter i perioden, til sammen med 16 boenheter.

Slike enheter må ha en grunnbemanning for å kunne fungere, både for den enkelte beboer og for nærmiljøet. Det er mulig å tenke seg en bolig med døgnbemanning og en bolig der bemanningoppgavene i hovedsak ivaretas av miljøarbeidertjenesten,

alternativt en kombinasjon av fast bemanning/miljøarbeidertjeneste. Det vises for øvrig til neste avsnitt.

2.3.11 Om forslag 11 - Utvidelse av Miljøarbeidertjenesten

En miljøarbeidertjeneste er en gruppe av fagpersoner som har ansvar for å følge opp den enkelte beboer i sin leilighet. I tillegg må miljøarbeideren rykke ut og bistå i akutte situasjoner dersom det skulle oppstå konflikter eller uro i forhold til omgivelsene. Dette er et helt sentralt tiltak for at en del beboere kan beholde sine boliger og få bomiljøene til å fungere tilfredsstillende.

Stavanger Kommune er blant de større kommuner som har lang erfaring med en slik miljøarbeidertjeneste. De beskriver den som krumtappen i systemet eller som oljen i maskineriet. Man må ha stor grad av tilgjengelighet for den enkelte og for deres bomiljø til å kunne henvende seg når spørsmål eller vanskelige situasjoner dukker opp. Dette behovet er også pekt på av mange i Larvik i forbindelse med bygging av boliger til vanskeligstilte grupper.

Organisering av en slik miljøarbeidertjeneste er en utfordring til tverrfaglig tenkning og profesjonalisering av tjenesten. Dimensjonering og organisering må utredes nærmere.

Forslaget vil kreves økte driftsutgifter. Disse vil delvis kunne dekkes inn ved mindre utgifter til midlertidige boliger.

2.3.12 Om forslag 12 - Styrke gjeldsrådgivertjenesten

Forslaget krever ingen ytterligere utdypning.

2.3.13 Om forslag 13 - Innlosjeringstiltak

Med innlosjeringstiltak menes tiltak for dem som har et akutt eller midlertidig behov for bolig, det være seg f.eks. etter plutselige samlivsbrudd eller utskrivning fra institusjon eller fengselsopphold.

Antallet med behov for akutt eller midlertidig innlosjering øker, samtidig som innlosjeringsalternativene er få og dyre. Behovet for å tilrettelegge innlosjering på en forsvarlig og om mulig rimeligere måte er påtrengende.

2.3.14 Om forslag 14 - Rullering av planen

Arbeidet med planen har vist at det vil være viktig å rullere planen regelmessig. Boligmarkedet er i rask endring og behovene endres også raskt. En hyppig rullering kan høyne bevisstheten om hvordan det går med iverksatte tiltak, hvordan behovene har endret seg og hvordan virkemidlene bør justeres. Planen foreslås rullert hvert år i forbindelse med årlige behandlingen av strategidokument med økonomiplan.

3 Oppsummering av boligsosial kartlegging

3.1 Om kartleggingen

Kartleggingen i Larvik kommune er gjennomført i juni måned 2001, etter metode og opplegg utarbeidet av Husbanken.

Kartleggingen av vanskeligstilte på boligmarkedet Larvik omfatter i alt 433 husstander. Registreringen er basert på at husstandene oppfyller minst ett av følgende kriterier:

- At husstanden er uten egen eid eller leid bolig
- At husstanden har et leieforhold som står i fare for å opphøre
- At husstanden har en åpenbart uegnet bolig
- At husstanden har store bistands- og oppfølgingsbehov som krever annen bolig eller særlig oppfølging for å beholde nåværende bolig

Kartleggingen bygger på innhentede opplysninger fra ulike tjenesteytere i kommunen, fra annenlinjetjenesten, Labo, Kriminalomsorg i frihet, namsmannen.

Opplysninger fra ulike tjenestesteder er sammenholdt for å sikre at hver husstand bare er registrert én gang.

Registreringen er gjennomført med tillatelse av Datatilsynet. Alle persondata er slettet etter gjennomføringen. Opplysningene om husstandene er registrert ut i fra den informasjon som var tilgjengelig for tjenesteyterne på registreringstidspunktet. I mange tilfeller vil dette være sikre og dokumenterte opplysninger. I andre tilfeller har tjenesteyterne vært henvist til å gjøre egne anslag.

Opplysninger om behov for bolig eller tiltak er tjenesteyters vurdering.

De registrerte husstandene utgjør 10,6 husstander pr. 1000 innbygger i kommunen.

Det er i alt registrert 433 husstander som omfatter totalt 657 personer. Av disse er 148 personer under 19 år. Det er viktig å være oppmerksom på at de som inngår i kartleggingen er personer som har vært i kontakt med hjelpeapparatet i løpet av de siste 6 mnd. Man kan derfor ikke se bort i fra at det finnes mange personer med boligproblemer som ikke er med i registreringen, fordi de ikke er kjent for hjelpeapparatet.

Registreringen begrenser seg videre til husstander med umiddelbare og/eller store problemer. En må derfor anta at denne kartlegging og analyse beskriver de mest synlige boligtrengende husstandene, men at en rekke boligsosiale utfordringer ikke er fanget opp av materialet.

Det vises i denne forbindelse til dialog med brukergruppene, der bl.a. brukergruppen psykiatriske pasienter peker på mørketall.

3.2 Hva viser funnene - hvem er de vanskeligstilte på boligmarkedet?

I det følgende presenteres en del nøkkeldata fra kartleggingen. De ulike husstandene i kartleggingen er registrert med et primærkjennetegn. Med det menes det kjennetegnet ved husstanden som er mest fremtredende.

Kartleggingen viser at ca 1/3 av alle de registrerte husstandene er bostedsløse.

Dataene viser også at de gruppene som har åpenbart utilfredsstillende bosituasjon er grupper med lav eller ingen inntekt. Mange av dem er unge. De fleste er enslige. Svært mange har behov for ulik bistand for å mestre egen bosituasjon. Gruppenes oppfølgingsbehov er svært varierende.

Informasjon innhentet gjennom dialog med målgrupper

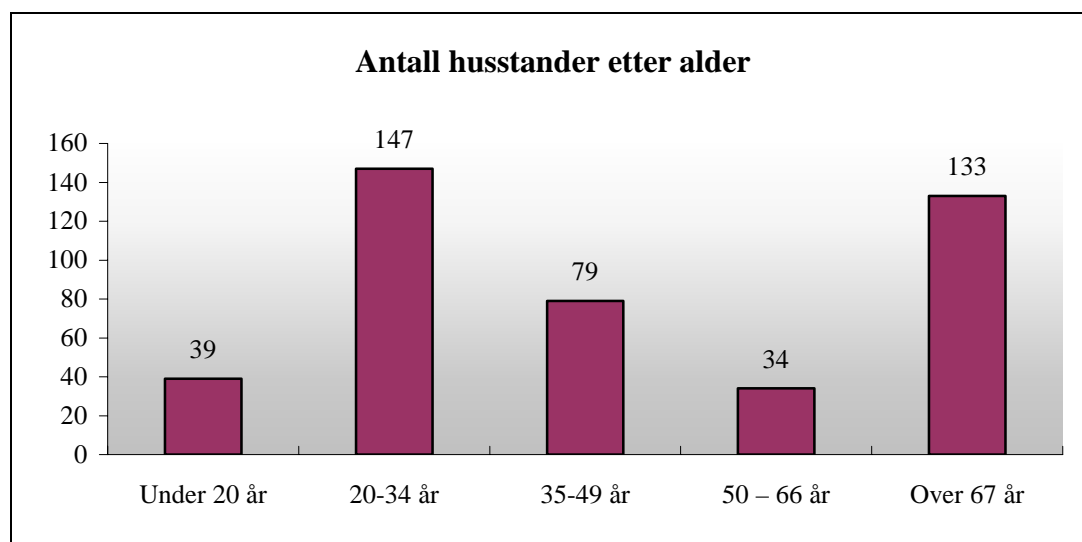
Larvik kommune har også innhentet *informasjon* fra personer som er, har vært i, eller har førstehåndskjennskap der problemene har vært å anskaffe/beholde en egnet bolig. Dette er gjort gjennom å benytte brukerpanel/dialog som metode. Dette bygger på en erkjennelse av at boligsøkere som her omhandles er **”eksperter på eget liv og eget behov”**. I løpet av august ble det gjennomført brukerdialoger med 5 grupper boligsøkere som ansees som sentrale i forhold til planens innhold.

Konklusjoner/tilrådinger som de enkelte grupper har kommet frem til, er tatt inn i planen. Referatene fra brukerdialogene følger planen som trykte vedlegg 1.

Hensikten med denne typen dialog har vært flere:

- **Å etterprøve registreringsresultatene.**
- **Å sikre tilstrekkelig kunnskap om de enkelte gruppenes behov og særpreg, slik at**
- **beslutningsgrunlaget blir godt nok til å treffe ”de riktige” beslutninger og prioriteringer.**
- Gjennom prosess med brukergruppene bidra medvirkning og eierskap til planen.

3.2.1 Aldersfordeling



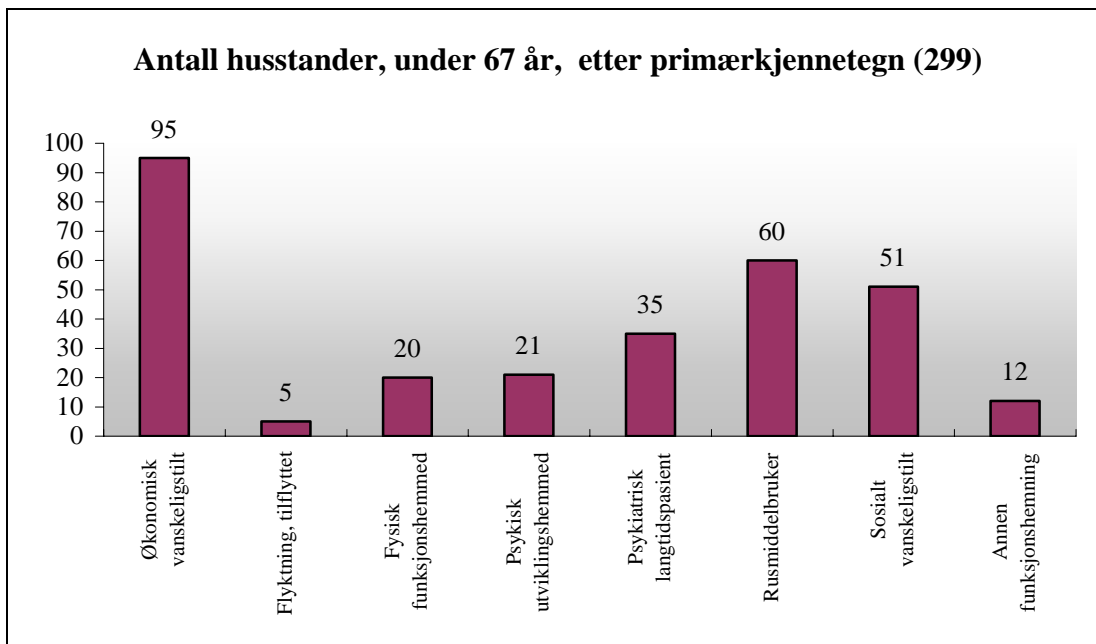
Hovedtyngden (43 %) er yngre mennesker under 35 år.

Ungdom i etableringsfase og andre førstegangsetablerere er kun registrert dersom de siste 6 måneder har vært i kontakt med hjelpeapparatet eller Labo (stiftelsen etableringsboliger for ungdom).

Kommunens kartlegging omfatter alle grupper boligtrengende uavhengig av alder og diagnose. I kartleggingen er registrert 133 husstander over 67 år. De utgjør ca. 1/3 (32,5 %) av alle registrerte. 85% av disse er registrert med funksjonshemming.

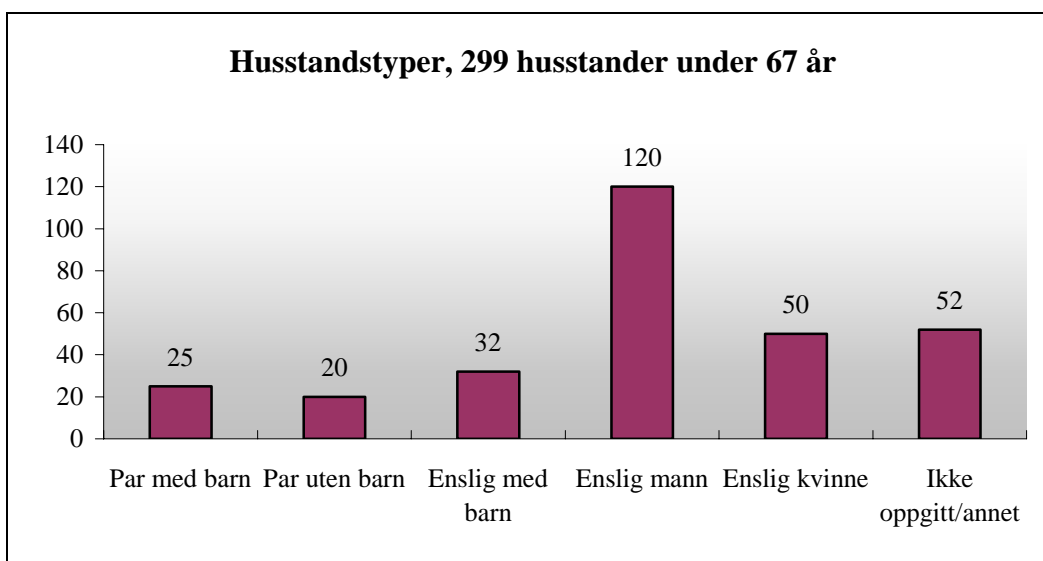
Det ble i 2000 vedtatt Handlingsplan for pleie og omsorg 2000 - 2003, som spesielt tar for seg tiltak for aldersgruppen over 67 år. Derfor fokuseres det i fortsettelsen på kartleggingen og tiltaksutvikling i forhold til av husstandene med hovedpersoner under 67 år.

3.2.2. Primærkjennetegn



Iflg registreringen er det fire større grupper husstander med boligsosiale problemer; de som er økonomisk vanskeligstilte, sosialt vanskeligstilte, rusmiddelbrukere og psykiatriske langtidspasienter.

3.2.3. Husstandstyper



Det er verdt å merke seg at 57 husstander har barn.

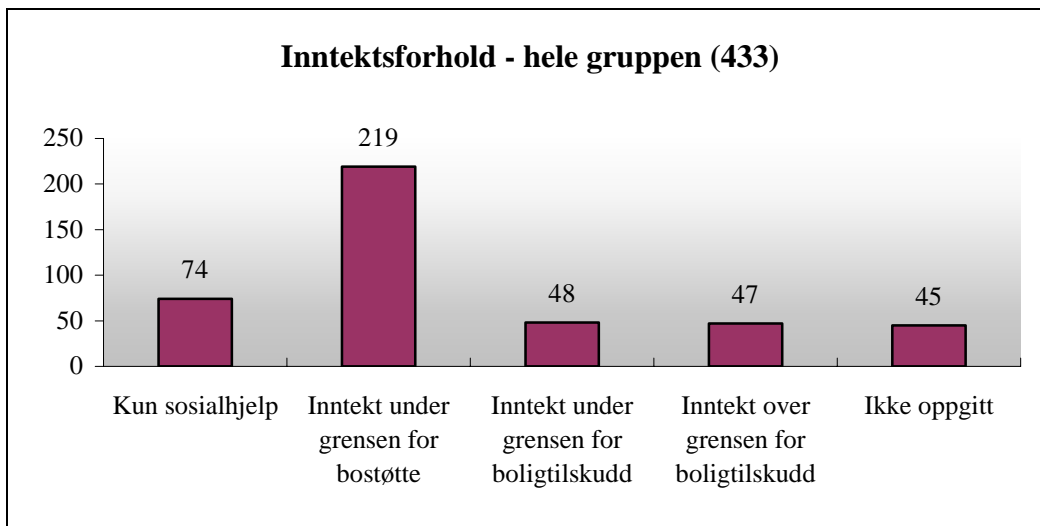
Registreringen viser at dette dreier seg om til sammen 109 barn under 18 år.

I tillegg kommer barn og unge som er registrert som egen husstand.

Dette utgjør i tillegg 6 barn under 16 år og 33 unge mellom 16 og 19 år. Til sammen 148 barn under 19 år inngår derved i registreringen.

Utviklingen går i retning av at man får flere enslige og enslige med barn. Enslige personer utgjør mer enn halvparten (56,6%) av gruppen, hovedtyngden er enslige menn, 40 %.

3.2.4 Inntektsforhold



Forklaring inntektsgrenser:

Kun sosialhjelp: Sosialhjelp er eneste inntekt.

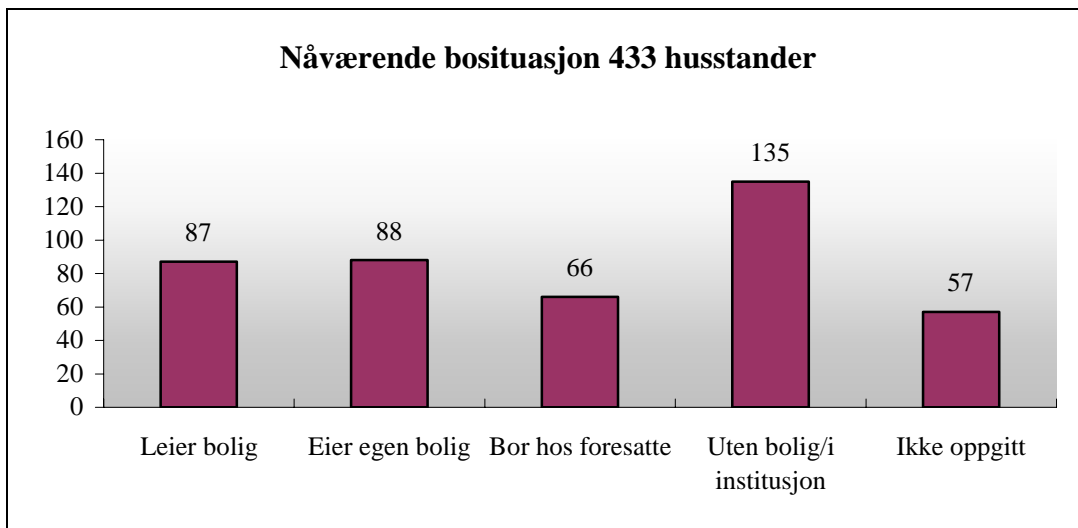
Inntekt under grense for statlig bostøttetak: Inntekt inntil ca. kr 135.000 for 1- til 2-person husholdninger, inntil kr 150.000 for en 3-person husholdning, og inntil ca. kr 160.000 for 4-person husholdning.

Inntekt under grense for boligtilskudd: Inntekt ca. kr 180.000. For hvert ekstra husstandsmedlem stiger denne grensen med ca. kr 20.000. Det vil si at en husstand med to personer til sammen kan ha en inntekt på ca. kr 200.000 uten å overstige grensen for boligtilskudd.

Inntekt over øvre grense for boligtilskudd: Husstander som ikke passer inn i de øvrige kategoriene, kartlegges i kategori 4.

Tabellen viser at inntektsforholdene for registrerte husstander med boligsosiale behov er så lav at husstandene av den grunn vil ha betydelige problemer med å kunne etablere seg i en egen bolig uten bistand fra det offentlige, i form av finansieringshjelp og bostøtte.

3.2.5 Nåværende boligforhold



135 husstander er uten bolig. Etter lov om sosiale tjenester er kommunene forpliktet til å hjelpe dem som ikke selv klarer å skaffe seg tak over hodet.

Supplerende opplysninger om bosituasjonen

Av registreringsmaterialet kan man lese at bl.a.:

- 22 husstander mangler bad/WC (3 av disse eier egen bolig)

- 19 husstander har dårlig standard (7 av disse eier egen bolig)
- 81 boliger er ikke tilpasset funksjonshemming (42 av disse eier egen bolig)
- 20 husstander mangler tilgjengelighet (12 av disse eier egen bolig)

Det er rimelig å anta at problemene for en del av disse husstandene kan løses gjennom utbedring/utnyttelse av Husbankens utbedringslån/tilskudd.

Bistandsbehov i egen bolig:

Registreringen viser at 136 husstander er vurdert til å trenge annen bolig på grunn av bistand eller oppfølgingsbehov. Av disse eier 43 husstander sin egen bolig, mens 28 personer bor hos foresatte.

28 husstander vil ”klare seg” med fysisk tilpasning av nåværende bolig og med oppfølging fra hjelpeapparatet.

3.3 Nærmere om målgruppens situasjon og behov

For den enkelte fører manglende eller dårlig bolig til en rekke konsekvenser for livet for øvrig. Det rammer forholdet til familie, oppvekstvilkår for barn, arbeid, utdanning, helse, utfoldelsesmuligheter og livskvalitet. Også for kommunen som produsent av tjenester, får en slik situasjon innvirkning. Arbeidet til bl.a. pleie- og omsorg, sosialtjenesten, psykiatrien og barneverntjenesten forenkles og gir bedre resultater når boligen er tilfredsstillende.

De ulike målgruppens behov er svært forskjellige. I det følgende trekkes frem en del særtrekk ved gruppens behov, i den grad dette har betydning for planleggingen av botiltak for gruppen. Fremskrivningen av behov er svært vanskelig å si noe om, i det dette bl.a. i sterk grad er avhengig av den generelle boligbyggingen. For noen grupper, som f.eks. flykninger, kjenner vi i dag til omtrentlig i hvilket omfang kommunen vil bli pålagt å gjennomføre bosetting.

Husstander med langvarige psykiske lidelser har størst behov for oppfølging. Økonomisk vanskeligstilte husstander har minst oppfølgingsbehov.

Kartleggingen har registrert primærkjennetegn og evt. sekundærkjennetegn ved de enkelte personer eller husstander. Det er viktig å merke seg at mange av husstandene kunne vært registrert med *mange* kjennetegn, f.eks. kombinasjon av både rusmisbruk, langvarig psykisk lidelse, økonomisk vanskeligstilte, flyktning, etc. Hovedsakelig er kartleggingen basert på *det mest fremtredende kjennetegnet* ved husstanden. Dette representerer en forenkling av behov som i mange tilfeller er mere sammensatt. For øvrig vil enkeltmenneskes behov alltid variere i stor grad, selv om man i denne kartlegging er ført opp under samme målgruppe.

3.3.1 Ungdom

Kartleggingen i Larvik tar for seg det som er benevnt som *vanskeligstilte* husstander. Det er i liten grad innhentet informasjon om ungdoms boligbehov, utover den dialog prosjektgruppen har hatt med brukerpanelene, søkerlister til etableringsboliger for ungdom og søknader om etableringslån. Prisen på inngangsbilletten for ungdom til boligmarkedet blir stadig høyere. Mange av de unge husstandene er i ferd med å etablere seg med arbeid, familie og barn, de har moderat inntekt og ofte liten eller ingen egenkapital. Disse forhold er inngående gjennomgått i stortingsmeldingene om *Boligetablering for unge og vanskeligstilte (nr. 49, 1997-98)* og *Utjamningsmeldinga (nr.50, 1998-99)*.

Dialogen med de unge avdekket forhold i tråd med stortingsmeldingene:

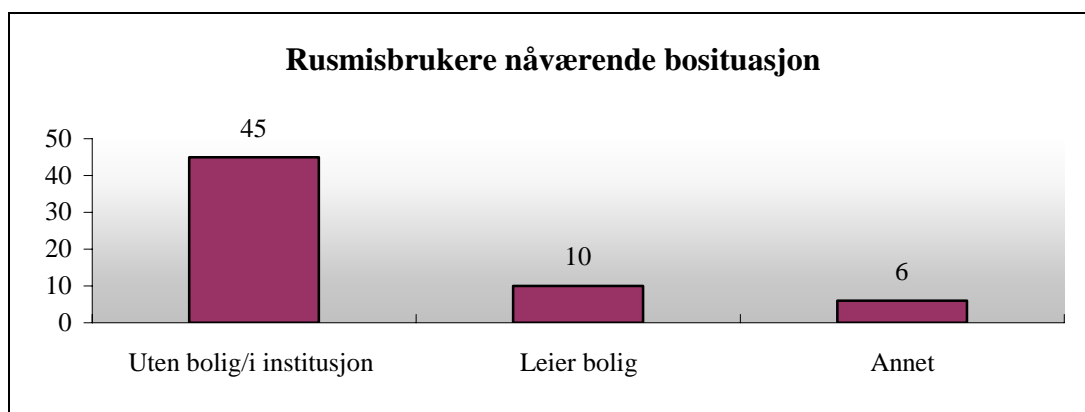
- Boliger i lavere og midlere prisklasser som passer til familier med barn, finnes nesten ikke.
- Prisen på inngangsbilletten til boligmarkedet er for høy.
- Prosjekter der egeninnsats kan utgjøre egenkapitalen er mangelvare.
- Oppussingsobjekter kjøpes opp av utbyggere og selges videre til høy pris. Ungdom har i liten grad adgang til dette markedet.

Larvik kommune bør legge til rette for at det blir bygget ut boliger tilpasset unge familier, med en pris og finansiering som gjør boutgiftene mulige å klare med egen inntekt.

Det bør legges til rette for å imøtekomme ønsket om å kunne gjøre en egeninnsats, for å få ned lånebehovet/krav til egenkapital i form av penger.

Det vises til vedlegg 1, referat fra brukergrupper.

3.3.2 Rusmisbrukere



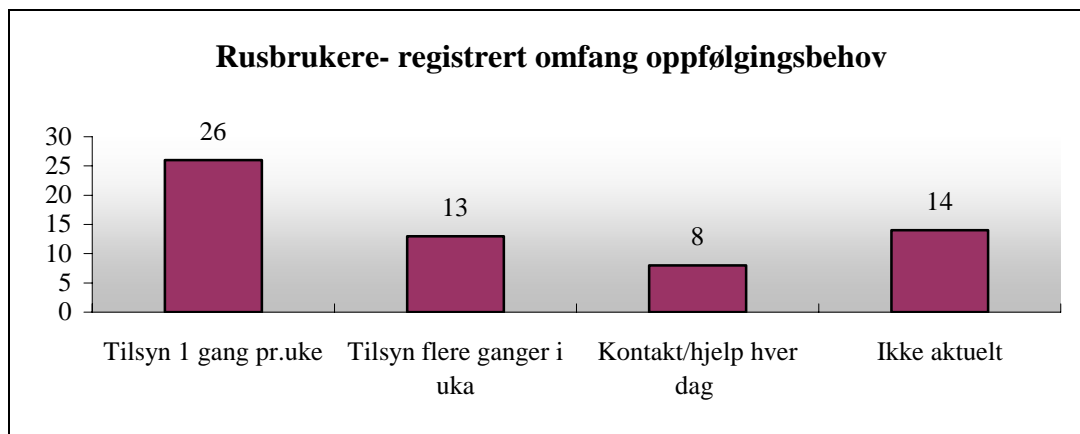
45 rusmisbrukere er uten bolig. Noen av disse er for tiden i institusjon, men vil trenge bolig ved løslatelse/utskrivning.

Gruppen kjennetegnes også ved at mange er unge.

Ca 60 % er under 35 år, derav 3 under 20 år. Ca. 35 % er mellom 35 og 50 år.

Gruppen er ut over rusmisbruket også kjennetegnet av svært lav inntekt, 26 % har kun økonomisk sosial hjelp som eneste inntektskilde, de øvrige (med ett unntak) har inntekt under 135.000 kroner.

Behov for tiltak



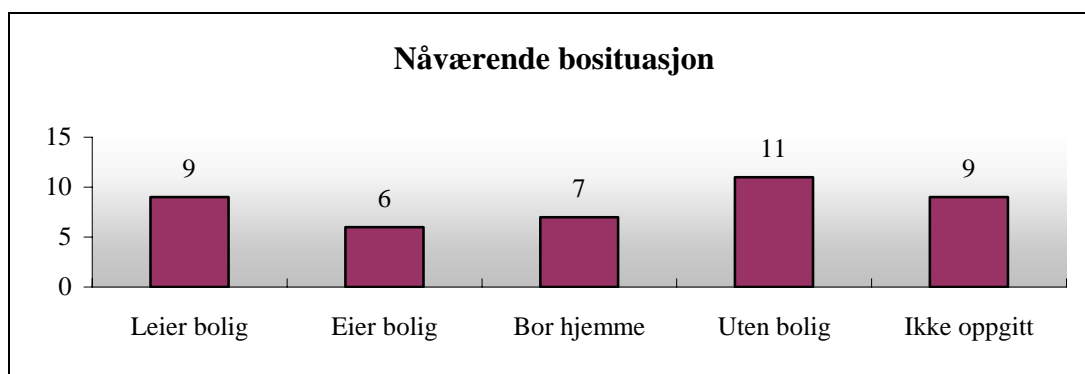
Bare 20 % av gruppen er i behov av en ordinær bolig uten krav til spesiell oppfølging. Nesten 60 % er i behov av oppfølging i boligen, i større eller mindre grad. Gruppen har svært ulike og sammensatte behov. Når det gjelder utforming av boligen, trenger denne gruppen i hovedsak små boliger med nøktern standard, hovedsakelig beregnet for *en* person. Denne gruppen har også behov for dag-/nattlosji hvor man kan tilby husvære under tilsyn for kortere perioder.

I dialog med rusbrukerne peker de selv på at de ønsker spredte boliger rundt i hele kommunen og at det er ok med boliger også utenfor sentrum, idet integrering i vanlige bomiljø kan øke motivasjonen til å gjøre noe med livet sitt. De peker også på at det må være tilpassede boliger for rusbrukere idet flere i gruppen er HIV-positive/har utviklet aids og på sikt også vil utvikle fysiske funksjonshemninger.

Gruppen peker videre på viktigheten av at rusbrukere med barn gis en bosituasjon som gjør det mulig å ta imot besøk, slik at de ikke mister muligheten for å ha besøk av sine barn. Brukerpanel bestående av pårørende og frivillige hjelpere til rusbrukere deler denne oppfatningen. De peker på at det ikke bør være for mange bosatt på samme sted.

3.3.3 Psykiatri

Registreringen viser at det er totalt 60 psykiatriske langtidspasienter med behov for en eller annen form for boligbistand. Av disse er det 42 som har psykiatrisk langtidspasient som hovedproblem.

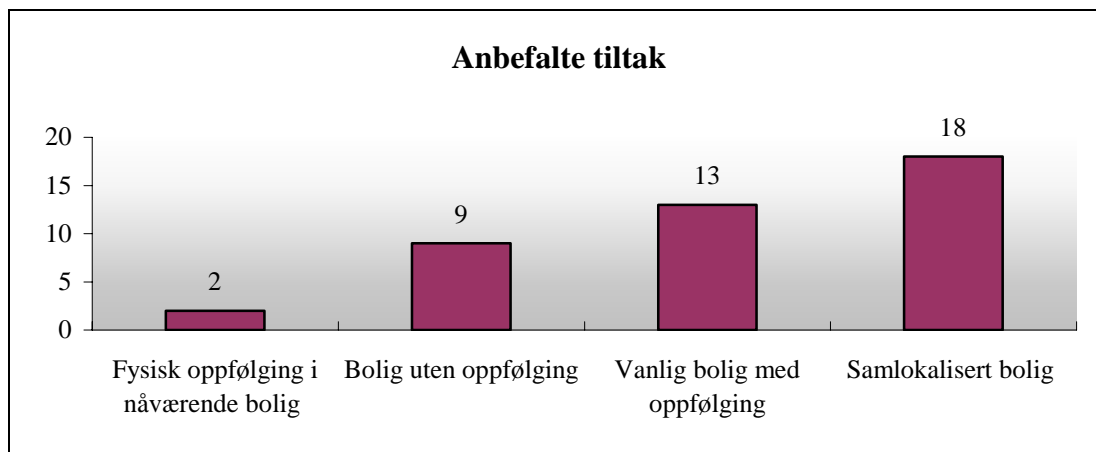


Av 42 langtidspasienter med behov for bolig er 15 over 67 år. Mange av disse vil få løst sitt boligproblem gjennom Handlingsplan for pleie og omsorg.

15 er under 35 år, 12 mellom 35 og 50 år, og 15 er over 50 år. Gruppen er preget av svak økonomi. De aller fleste vil ha vansker med å betjene store boutgifter.

I dialog med brukergruppen (se vedlegg) peker gruppen på at registreringen viser for lave tall og at det er store mørketall for denne gruppen. Personer med psykiske problemer vegrer seg med å oppsøke hjelpeapparatet, spesielt mener brukerpanelet at dette dreier som om personer 35 – 50 år. De mener også at det er flere psykiatriske langtidspasienter med boligbehov enn det som er registrert, som bor hjemme hos sine foreldre.

Behov for tiltak



Som det fremgår vil de aller fleste ha behov for oppfølging i en eller annen form, dvs. enten i en samlokalisert bolig eller vanlig bolig. Også i denne målgruppa består husstandene nesten utelukkende av enslige personer.

Brukerpanelet peker spesielt på følgende, som bør vektlegges:

- Bolig som virkemiddel for å bevare/ vedlikeholde psykisk helse er ikke vektlagt nok for gruppen med psykiske problemer.
- Boligproblemer er en større belastning for denne gruppen enn for andre fordi toleransen for belastninger og stress er mindre og det skal lite til for å utløse nye sykdomsepisoder.
- Det bør bygges boliger der det er lov til å ha dyr, det å ha dyr kan være god terapi for denne gruppen
- Det er behov for boliger også sentralt, flere har pga angst problemer med å benytte offentlig transport.

I vedtatt handlingsplan for pleie og omsorg og i psykiatriplanen for Larvik kommune er det planlagt omsorgsboliger for personer med langvarige psykiske lidelser. Gjennom oppfølging disse planene vil gruppens behov for tilrettelagte boliger delvis bli ivarettatt. Det vil i tillegg til dette være behov for ordinære boliger av nøktern standard tilpasset hovedsakelig 1-personers husholdninger med rimelig sentral beliggenhet og stor grad av trygghet for den enkelte. Dette søkes dekket gjennom tiltak i denne planen.

3.3.4 Rusmisbruk og psykiatri

I sosial og helsedepartementets rundskriv I-36/2001 anslår helsetilsynet at det i Norge er ca 4000 med alvorlig kombinasjon av rus og psykiatri som trenger spesialiserte tjenester, særlig i forhold til å bo.

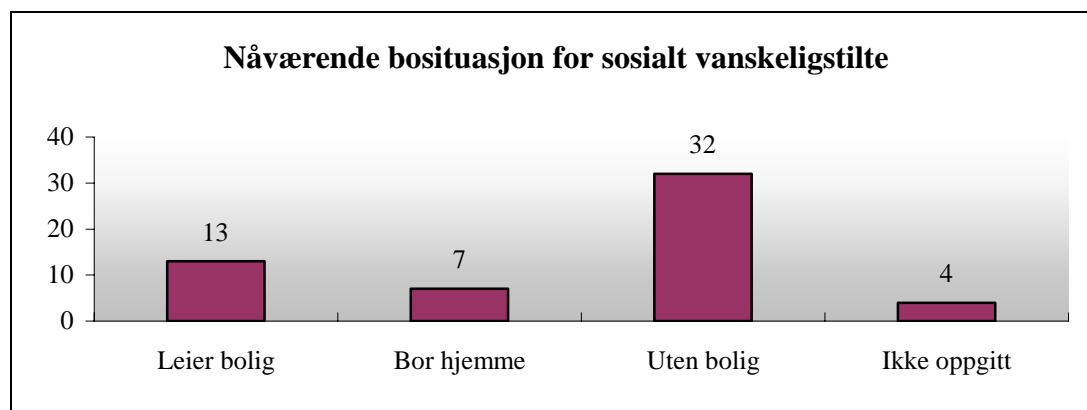
Iflg. Larvik kommunes registrering er antallet 18. (Det er registrert 55 rusmisbrukere hvorav 11 er psykiatriske langtidspasienter og 26 psykiatriske langtidspasienter hvorav 7 er rusmisbrukere, til sammen 18 personer.)

3.3.5 Økonomisk vanskeligstilte/Økonomi som hovedårsak til boligproblemet

Gruppen, som utgjør 1/5 av alle registrerte, fordeler seg i alle aldre, men hovedtyngden (57 %) er mellom 20 – 34 år. De aller fleste i denne gruppen (96 %) har behov for en ordinær bolig *uten* noen form for oppfølging. I denne gruppen er det en del større husstander med barn som har behov for store boliger. Gruppens behov kan alt vesentlig avhjelpes gjennom tilrettelegging av rimelige nøkterne boliger med varierende størrelse og utnyttelse av statlige låne- og tilskuddsordninger.

3.3.6 Sosialt vanskeligstilte

Denne gruppen kjennetegnes ved at de ikke naturlig hører inn under kategoriene over, men har boligproblemer. Kan være for eksempel personer som diskrimineres på boligmarkedet på grunn av adferd, utseende m.v.



Det mest karakteristiske ved denne målgruppen er at nesten 60 % av husstandene er uten egen bolig. Nesten 2/3 av gruppen har inntekt under grensen for rett til bostøtte.

3.3.7 Flyktninger

Det er så å si ikke registrert flyktninger i denne kartleggingen. For allerede førstegangsetablerte er behov for bolig hovedsakelig ivaretatt. Når flyktninger er etablert blir de behandlet og registrert på linje med øvrige innbyggere i Larvik. Den klart største utfordringen når det gjelder denne målgruppa er de flyktningene som skal bosettes i kommende år. Larvik kommune vil i 2001 – 2002 bosette 22 voksne og 60 barn hvis samtlige familiegjenforeningsaker blir innvilget. Dette blir familier med fra 3 - 7 barn

I tillegg legges det nå fram en sak til behandling i kommunestyret om bosetting av nye flyktninger i 2002. Behovet for boliger antas å bli 30 familieeiligheter (med 3 – 4 soverom) pr. år. Disse kan fordeles med 10 i stiftelsen evnt. kommunalt eide, 10 borettslagsleiligheter og 10 boliger i privat eie med lån og tilskudd fra Husbanken.

3.3.8 Fysisk funksjonshemmede

Både brukerpaneler og ansatte peker på at det er *en liten gruppe som har det særdeles vanskelig på boligmarkedet*. Familier med barn, der en av foreldrene er funksjonshemmet og i behov av en tilrettelagt bolig, har ikke alltid mulighet for selv å kunne bygge en. For denne gruppa er det viktig at det bygges noen omsorgsboliger med større areal enn de som bygges i dag. Behovet anslås til 3-4 enheter pr. år med minimum tre soverom. Dette bør det tas hensyn til når det planlegges nye omsorgsboliger, utleieboliger og ved kjøp av boliger.

En rimelig måte å tilrettelegge for denne gruppen kan være at det bygges/kjøpes leiligheter og installeres heis i en av oppgangene, alternativt at det tilrettelegges for funksjonshemmede i 1. etg. ved planlegging av boliger i flere etasjer.

Gruppen fysisk funksjonshemmede karakteriseres av at nesten alle er over 35 år. 82 % er over 67 år. Det legges opp til at de over 67 år i all hovedsak vil få ivaretatt sitt behov gjennom tiltakene i Handlingsplan for pleie og omsorg. 52 % av gruppen eier sin egen bolig, i motsetning til de øvrige målgruppene, der få eier sin egen bolig. Mange av de funksjonshemmedes behov kan løses ved:

- At de selv kjøper annen og mer tilpasset bolig.
- At de selv utbedrer nåværende bolig
- At de selv kjøper omsorgsbolig.

Husbankens låne- og tilskuddsordninger i særlig grad er innrettet mot disse behov, både når det gjelder etableringslån, utbedringslån og boligtilskudd til tilpasning

3.3.9 Psykisk utviklingshemmede

Målgruppen er liten og utgjør i underkant av 5 % av registreringen og er spredt i alle aldre, med hovedtyngden mellom 20 og 34 år. Over 80 % bor hjemme hos foresatte. 12 personer oppgis å ha behov for samlokalisert bolig med bemanning, mens 9 kan bo i ordinær bolig, men hovedvekten av disse vil trenge oppfølging fra hjelpeapparatet. Dette må utredes og planlegges særskilt, der man ser tiltakene i sammenheng med eksisterende og planlagte botiltak for psykisk utviklingshemmede. For øvrig vil de som kun har behov for en ordinær bolig kunne nyttiggjøre seg foreslåtte utleieboliger i denne planen eller gjøre bruk av Husbankens vanlige finansiering for kjøp av bolig.

4 Befolkning og bolig i Larvik

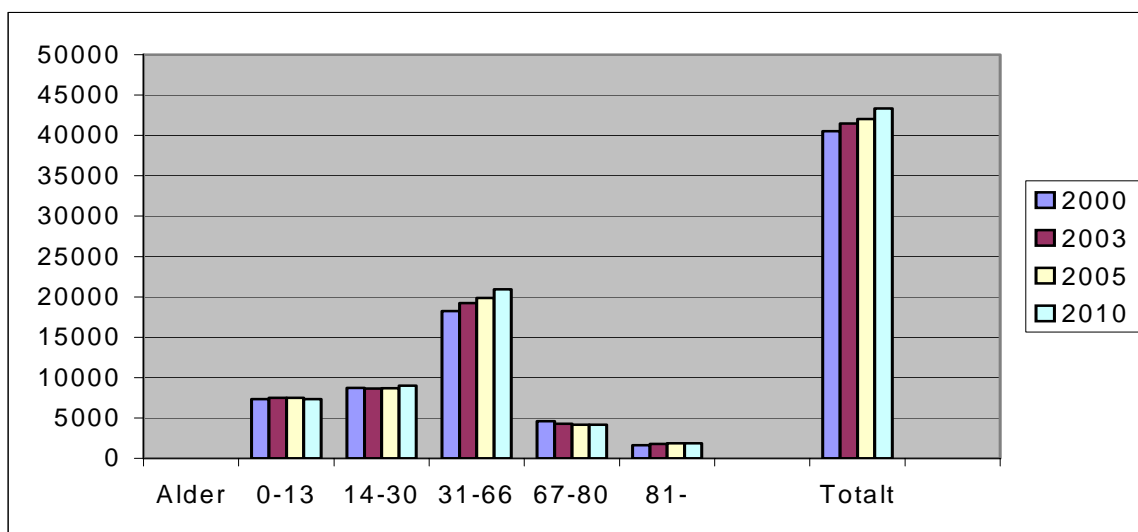
Stortingsmelding 49 (1997-1998) om boligetablering for unge og vanskeligstilte konkluderer med at de fleste hushold med stabile vanlige inntektsforhold kan skaffe seg en passende bolig, men at økonomisk vanskeligstilte grupper har til dels alvorlige vansker med å etablere seg, spesielt i de større byene. Vestfold, derunder Larvik har en prisutvikling på boliger/press på boligmarkedet som gjør forholdene i Larvik tilsvarende vanskelig som i de større byene. For noen grupper er situasjonen så vanskelig at den fører til bostedsløshet over tid.

4.1 Befolkningsutvikling i Larvik Kommune 2000-2010

Kunnskap om demografiske data, d.v.s. ombefolkningens sammensetning og utvikling, er viktig for å forutse og tilpasse utviklingen i boligmarkedet. Befolkningens alder, husholdningenes størrelse og innflyttingsmønster er sentrale data med stor betydning for å planlegge fremtidig boligproduksjon og andre tiltak i den boligsosiale tiltakskjeden.

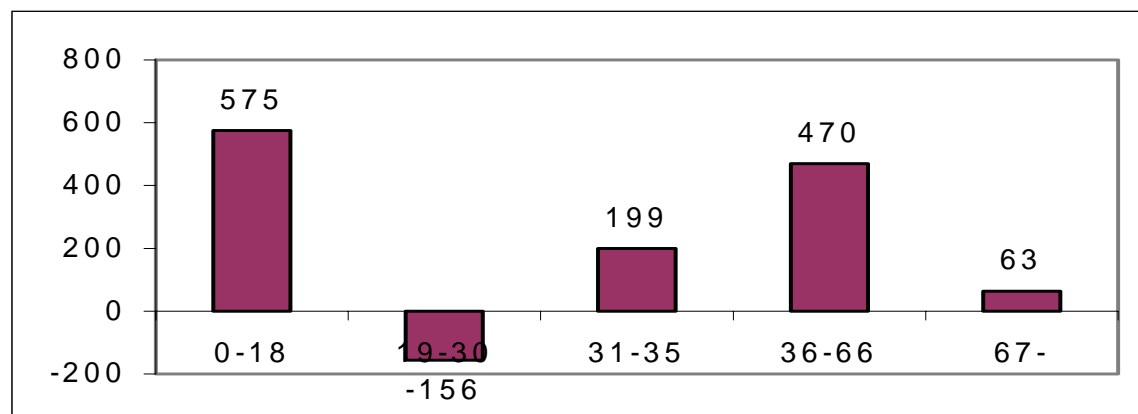
I perioden 1996-1999 har den gjennomsnittlige befolkningstilveksten i Larvik utgjort 0,9% pr. år. Prognosen fram til år 2010 viser en utvikling på 0,7% pr. år og 7,3% for perioden som helhet. (Kilde: Statistisk sentralbyrå) Økningen i folkemengden vil legge et økt press på boligmarkedet. Det er flere faktorer som vil kunne forsterke denne situasjonen, for eksempel økt bosetting av flyktninger, endringer i arbeidsmarked etc.

Diagrammet nedenfor viser prognosen for befolkningsutviklingen i perioden 2000-2010:



Befolkningsveksten frem til 2005 vil etter prognosen bli størst for aldersgruppen 31-66 år (+8,2%), samt gruppen 81 år og oppover (13,7%).

Netto innflytting fordelt på aldersgrupper til Larvik perioden 1996-1999:



Det har vært en netto innflytting til kommunen i perioden. Det er ikke grunn til å anta at denne utviklingen vil endre seg vesentlig i perioden 2000-2005. Den største økningen er i aldersgruppene 0-18 år og 36-66 år.

Tabellen viser en nettoutflytting av ungdom mellom 19-30 år. Årsakene er sammensatte, men det antas at manglende høgskole- og videreutdanningstilbud er en hovedårsak til dette.

Vanskeligheter med å etablere seg på boligmarkedet kan også være en av hovedårsakene til denne utviklingen. Dette bekreftes også gjennom dialog med aktuelle alders-/interessegrupper.

Dersom denne trenden endrer seg vesentlig i planperioden, vil behovet for flere og mer tilpassede boligtilbud for denne aldersgruppen øke.

4.2 *Inntekt- og trygdestatus for Larvik kommune*

Sammenligningstall for 3 byer i Vestfold:

	Andel eldre 67 år og over i %	Uføre pr. 1000 innb. 16-66 år	Reg. arb.ledige 25-66 år - andel av arb.styrken %	Andel befolkning 16 år + høyere utdanning %	Brutto inntekt pr. innbygger over 16 år.
Larvik	15,2	117	2,1	18,2	208.655
Tønsberg	15,4	106	2,3	24,6	219.329
Holmestrand	14,3	136	1,8	18,1	209.607

Inntekt og trygdestatus for innbyggere i Larvik viser ikke store avvik i fhv byer det er valgt å sammenligne seg med i Vestfold.

Sammenlignbare indekstall for levekårsproblemer (fra ”Styrings-og informasjonshjulet”) viser heller ikke spesielle problemer eller utfordringer for kommunen sammenlignet med både landsgjennomsnittet og Vestfold som helhet. Som følge av disse funnene er det ingen grunn til å anta at boligsøkere i kommunen har spesielle behov utover de kartleggingene som er gjort.

Kommunen representerer i så måte en gjennomsnittskommune, der andre faktorer enn inntekt- og trygdestatus er avgjørende i forhold til å etablere seg i egen bolig.

4.3 *Boligstruktur og boligbygging.*

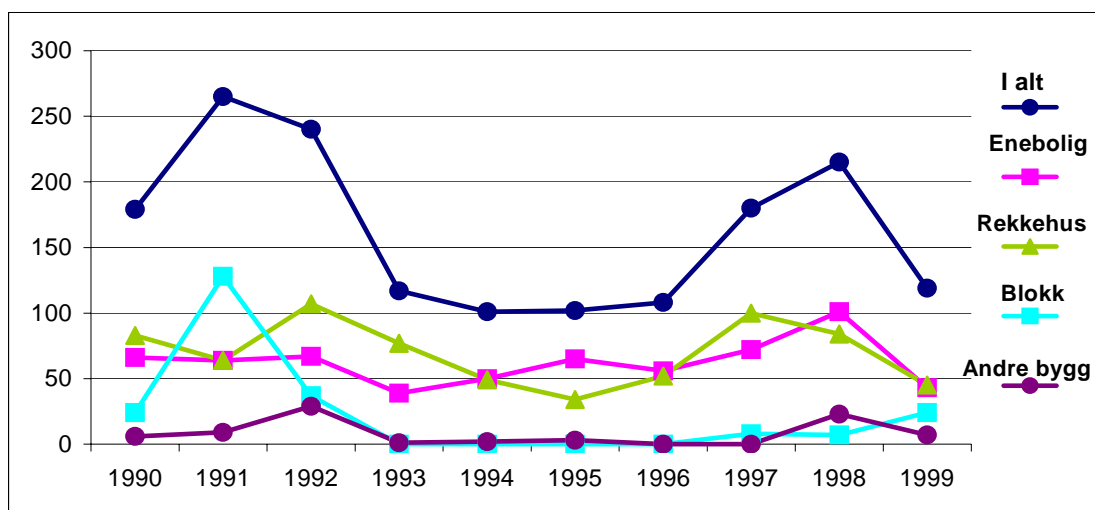
Utviklingen i antall fullførte boliger siden 1991 har vært meget ujevn. I 1991 ble det ferdigstillet 265 boliger, 1992 med 240 boliger og 1993 med 117 boliger. Antallet fram til 1997 var stabilt ca 180. I 1998 var det igjen vekst med 215 nye boliger.

Gjennomsnittstallet for denne perioden var 160.

Antallet og sammensetning av nye boliger er av stor betydning for de grupper den boligsosiale handlingsplanen fokuserer på, både utfra et leie-/eieperspektiv og utfra den enkeltes betalingsevne.

Påfølgende tabell gir en oversikt over hvor mange nye boligheter som ble ferdigstilt i kommunen i perioden 1990-1999 og hvordan disse fordelte seg på de ulike kategoriene enebolig, rekkehus, blokk og andre bygg. Tabellen gir et klart bilde av at mesteparten av nye boligheter i denne perioden besto av rekkehus og eneboliger.

Tabell: Oversikt over antall nye ferdigstilte boligheter, Larvik Kommune 1990-1999.



I 1991 (265 ferdig stilte boliger) utgjorde ca 50% leiligheter i blokk, mens eneboligene utgjorde 24%. Resterende del ca 25% var rekkehusleiligheter.

I perioden 1992-96 ble det praktisk talt ikke ferdigstillet noen nye mindre leiligheter i blokk. Denne utviklingen har i hovedtrekk fortsatt frem mot år 2000. De blokkleilighetene som er ferdigstilt fra 1997 til år 2000 er i tillegg ikke innrettet mot målgruppene beskrevet i denne planen, verken prismessig eller størrelsesmessig.

Dette er et særtrekk for boligutviklingen i Larvik kommune som man ikke finner igjen i andre sammenlignbare kommuner.

4.3.1 Boligmarked og prisutvikling

Prisutviklingen i boligmarkedet akselererer stadig med stor etterspørsel og stadig høyere krav til betalingsevne. Det er lavinntektsgruppene som får størst problemer med å skaffe seg bolig når boligprisene stiger i en slik takt. Når boligprisene eksempelvis stiger raskere enn inntekts utviklingen, får flere vansker med finansiering av boligkjøp, og behovet for utleieboliger i ulike størrelser øker.

Utleiemarkedet er ikke stort i Larvik kommune og er primært regulert av det private markedet. Dette gjør at mulighetene for iverksetting av ulike markedsreguleringstiltak som kunne redusere prisveksten, ikke er optimale.

Oversikt over gjennomsnittspris for omsatte brukte leiligheter: (opplysninger innhentet fra Larvik boligbyggelag) viser at gjennomsnittsprisen for brukte leiligheter har steget med ca. 50% i perioden 1996-2001.

Tabell: Prisutvikling for brukte borettslagsleiligheter.

ÅR	1-roms	2-roms	3-roms	4-roms	5-roms
1. hv år 2001	302.000	568.000	738.000	774.000	972.000
2000	294.000	540.000	628.000	737.000	666.000
1999	206.000	438.000	506.000	674.000	596.000
1998	170.000	375.000	488.000	532.000	531.000
1997	133.000	315.000	435.000	516.000	595.000
1996	113.000	300.000	406.000	460.000	467.000

Denne tabell er satt opp på grunnlag av LABO's statistikk over omsetning av brukte leiligheter i angjeldende år, og omfatter både innskudd og fellesgjeld.

Tallene gir forskjellige utslag alt ettersom hvilke og hvor mange leiligheter av denne type som har vært solgt i dette året. Det er 2-roms, 3-roms og 4-roms leiligheter spredt over hele kommunen, med forskjellig byggeår og forskjellig standard. 1-roms og 5-roms leiligheter er det ikke så mange av, slik at disse tall blir enda mer tilfeldige i statistikken i forhold til beliggenhet og standard.

Utvikling i gjennomsnittlig kvadratmeter- pris ved kjøp av boliger i Vestfold fra 1995-2000:

	År: 1995	År: 2000
Gj.pris pr. kvm enebolig:	4.815	8.073
Gj.pris pr. kvm blokkleilighet:	6.840	12.022

Utviklingen av prisene i boligmarkedet i Vestfold er, etter storbyene og Akershus, raskest voksende i landet i perioden 1995-2000 (Kilde: SSB)

De viktigste faktorene til at prisene på boliger har steget de siste 10 år:

Press i boligmarkedet. Det bygges for få boliger i fht. behov- og for lite boliger der etterspørselen er størst (mindre leiligheter med moderat prisnivå).

Økende betalingsevne og villighet i deler av markedet.

Økte tomtekostnader og kostnader ved planlegging, prosjektering og bygging.

Økte finanskostnader som følge av høyere rentenivå.

Det antas at økte byggekostnader i denne sammenheng er den faktoren som minst har bidratt til den kraftige prisstigningen.

Vestfold er i tillegg blitt et attraktivt boalternativ for stadig flere grupper av boligsøkende- sentralt beliggende i forhold til Oslo /sentralt Østland og utdannings-/arbeidsmarkeder.

Kommunen, både som utbygger og tilrettelegger i markedet, kan bidra til å finne løsninger som på sikt kan redusere den prisen som boligkjøper må betale. Dette kan gjøres ved reguleringer av tomtepris, senking av byggekostnadene eller uttak av redusert fortjeneste. For å få dette til i forhold til private utbyggere må en eller annen form for kommunal medvirkning bli iverksatt, enten i form av at utbygger tilbys rimelig tomt eller ved tiltak knyttet til opparbeidelseskostnader av tomt. Dersom kommunen selv står som utbygger vil enkelte av disse faktorene lettere kunne innarbeides i prosjektene. Det vises til vedlegg 5 som viser hvilke faktorer det er som påvirker boligprisen.

4.4 Sammensetning av husstander.

Stadig flere mennesker bor alene. På landsbasis består ca. 40% av alle husstander av enslige personer. Lavest andel en- personhusholdninger finnes i Sogn og Fjordane med 34%, høyest i Oslo med 55%. For Larvik kommune finnes ingen oppdaterte tall på dette. Det synes likevel riktig å anta at stadig flere mennesker bor alene, også i Larvik kommune.

I forhold til boligmarkedet vil en slik utvikling kreve tilpasninger og justering av tilbudene, både i henhold til boligens utforming, størrelse og pris. Som vist tidligere i dette kapittelet er det på 1990-tallet bygget et altfor lavt antall mindre boligheter i kommunen.

I kartleggingen av vanskeligstilte husstander i Larvik kommune består til sammenligning 62% av husstandene av enslige voksenpersoner med eller uten barn.

På den annen siden vil det i fremtiden bli et øket behov for store familieleiligheter grunnet mottak av nye flyktninger og familiegjening (30 boenheter pr. år)

5 Virkemidlene

5.1 Kommunale utleieboliger og omsorgsboliger

Larvik kommune disponerer totalt 815 boliger, inkl. 27 innleide, de aller fleste til eldre og funksjonshemmede (vedlegg 2). Kommunen eier selv 143 leiligheter som leies ut uten innskudd, i hovedsak til eldre. 349 er organisert i stiftelser uten innskudd, mens 296 er borettslagsleiligheter, der det betales innskudd. Kommunen har tildelingsrett i alle boligene, også borettslagsleilighetene. Antall boliger som leies ut uten krav til innskudd, er 492.

Leiligheter tilhørende stiftelsen etableringsboliger for ungdom er ikke med i tallene overfor, da Larvik kommune ikke har tildelingsretten til disse boligene. De er likevel et viktig bidrag for å hjelpe førstegangsetablerere i Larvik. Antall etableringsboliger er 38.

5.2 Organisering av boligtildeling i Larvik kommune

Etterspørselen etter kommunale boliger av ulike slag er stor. For til en hver tid å ha en samlet oversikt over søkere og deres behov, er det viktig at søkerne finner fram dit de skal henvende seg og at det finnes en samlet oversikt over søkerne. Dette vil føre til at

Larvik kommune får bedre oversikt over søkermassen og derav om antall og fordeling av boliger er slik den bør være.

Dagens ordning synes komplisert og uoversiktlig. Det er en fare for at enkelte søkergrupper blir sendt fra instans til instans og/eller at boligbehov ikke blir registrert. Det vises til vedlegg 3.

5.3 Husbankens låneordninger

Husbanken har ulike låne- og støtteordninger, noen som den administrerer selv, og noen som kommunen administrerer. Sistnevnte blir omtalt i senere avsnitt. Både enkelthusstander og kommuner kan benytte Husbankens låneordninger. De kan utgjøre grunnfinansieringen i nøkterne boliger, både selveier og utleieboliger. Boligene kan kjøpes, bygges eller utbedres. Ordningene kan meget kortfattet oppsummeres slik:

5.3.1 Oppføringslån:

Kan gis til kommuner, enkeltpersoner, selskaper, stiftelser og lignende for å bygge boliger, lokaler og anlegg tilhørende et bomiljø, garasjer for funksjonshemmede, barnehager og omsorgsboliger. Normalt skal ikke lånet overstige 80 % av godkjente anleggskostnader.

5.3.2 Kjøpslån:

Kan gis til kommuner, enkeltpersoner, selskaper, stiftelser og lignende for å kjøpe av nøkterne boliger til helårsbolig. Normalt gis inntil 80 % av lånegrunnlaget og innenfor 85 % av antatt omsetningsverdi.

5.3.3 Utbedringslån:

Kan gis til byfornyelse, utbedring av boliger for prioriterte grupper, utbedring for ENØK-formål og utbedring av boliger med kulturhistorisk og antikvarisk verdi. Som hovedregel gis maks 95 % av utbedringskostnadene.

5.4.4 Boligtilskudd:

Dersom kommunen bygger eller bidrar til bygging av utleieboliger, vil det være mulig å få tilskudd av Husbanken til toppfinansieringen. Med tilstrekkelig kommunalt engasjement vil tilskuddene kunne bli så store at behovet for låneopptak reduseres i forhold til det som er nevnt ovenfor. Dette vil være viktig for å få husleiene lavest mulig, slik at målgruppene har anledning til å bo der.

5.4.5 Prosjekteringstilskudd:

Husbanken kan gi tilskudd til eldre og funksjonshemmede for å få til en god planlegging ut fra hver enkelts særlige behov. Dette er et bidrag til å dekke utgiftene til en arkitekt for å få best mulig tilpasning av boligen. Tilskuddet kan gis i forbindelse med utbedring, kjøp eller bygging av ny bolig.

5.4.6 Kommunens låne- og tilskuddsordninger.

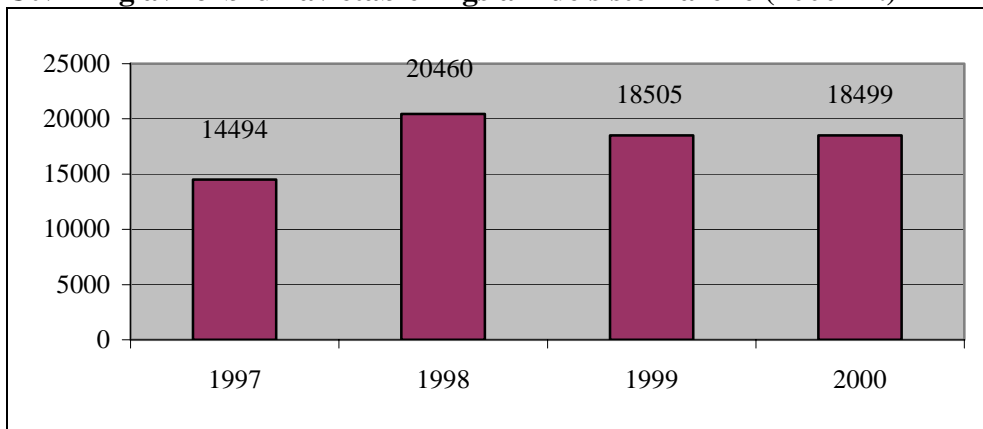
5.4.6.1 Etableringslån

Larvik kommune er blant de kommuner som foretar låneopptak i Husbanken til videreutlån. Lånene benyttes i hovedsak til å finansiere boliger til husstander som er i behov av en nøktern bolig, og som har problemer med å få og/eller betjene ordinære banklån. Midlene nyttes også i noen grad til utbedringslån. I tillegg kan etableringslån

gis som toppfinansiering der for eksempel Husbanken har gitt grunnfinansieringen og til refinansiering.

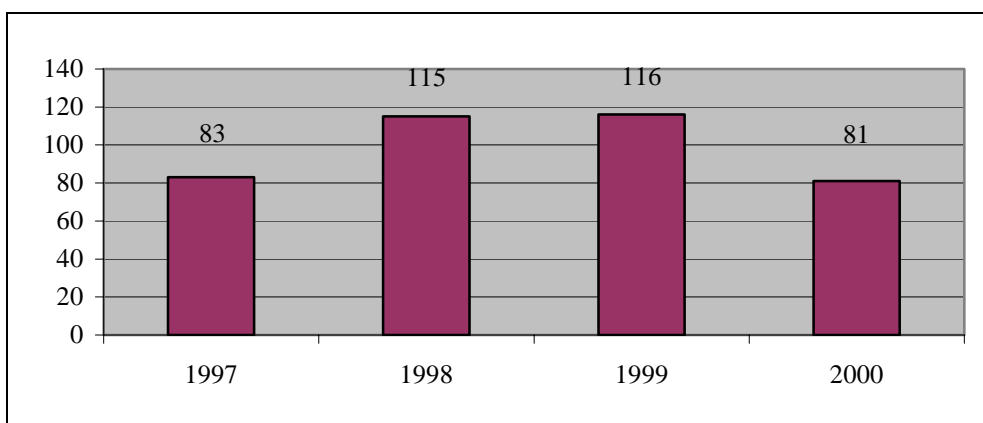
Fra statens side satses det nå særskilt på etableringslån til ungdom, og alle kommuner som ønsker å oppta høyere beløp til videreutlån enn det tidligere er søkt om, kan regne med å få dette innvilget.

Utvikling av forbruk av etableringslån de siste 4 årene (1000 kr.)



Forklaringen på det høye forbruket i 1998 ligger i at det i tidligere år var innvilget, men ikke utbetalt, etableringslån med kr. 7.761.000. Disse ble tilbakeført og lånt ut i 1998.

Antall innvilgede etablerings- og utbedringslån



Det er verdt å merke seg at selv om det i 1999 og 2000 ble lånt omtrent like stort beløp, rakk dette i 1999 til 116 boliger, mens det i 2000 kun ble finansiert 81 boliger for dette beløpet. Dette illustrerer prisøkningen i boligmarkedet. Selv med økningen i samlet utlånsbeløp for inneværende år, vil ikke antall utlån øke på langt nær i samme grad.

Forbruket i inneværende år t.o.m. september viser at 66 husstander har til sammen lånt 24.755.000 kroner til etablering i bolig, 8 husstander har lånt 1.618.000 kroner til refinansiering og til utbedring har 8 husstander fått låne 510.000 kroner. Til sammen har 82 husstander fått låne 26.883.000 kr.

For å møte økte behov for rimelig finansiering, må lånerammen økes ytterligere. Sammen med boligtilskudd til etablering, vil dette føre til at flere av de som er i behov av en nøktern bolig, kan eie den selv.

5.4.6.2 Boligtilskudd til etablering

Kommuner som administrerer låneordningene på vegne av Husbanken, får også tildelt midler til boligtilskudd til etablering og tilpasning. Disse fordeler kommunene videre til enkeltpersoner i h.h.t. Husbankens retningslinjer. D.v.s. at ordningen er behovsprøvd og kan gis til husstander med svak betalingsevne. Boligtilskuddet kan utgjøre den toppfinansieringen som gjør at husstanden får lave nok boutgifter til at de kan betjene dem i en nøktern bolig. Dette er et svært viktig virkemiddel som gjør at flere husstander blir i stand til å skaffe seg sin egen bolig. Grunnfinansieringen kan være både husbanklån og etableringslån.

Størrelsen på tilskuddene kommunene får tildelt, blir fra og med inneværende år fordelt med 40 % vekt på befolkningsstørrelse og 60 % på forbruk av etablerings- og utbedringslån året før. I 2002 kan derfor Larvik kommune påregne betydelige tilskuddsmidler. I inneværende år har Larvik kommune blitt tildelt vel 3 mill. kroner, hvorav 1.940.000 kroner som boligtilskudd til etablering.

Boligtilskudd til etablering gis med pant i bolig og avskrives med 10 % pr. år. Dersom de som er innvilget boligtilskudd selger før 10 år er gått, innfris det beløpet som ikke er avskrevet. Disse beløpene går tilbake til kommunen og kan deles ut på nytt. Dette gjør at kommunen har flere midler til fordeling enn det som hvert år bevilges av Husbanken.

21 husstander fikk i 2000 til sammen kr. 1.487.500 i boligtilskudd til etablering.

Bruk av boligtilskudd til etablering gir i tillegg kommunen mindre risiko for tap på etableringslån, da tilskuddet gis som toppfinansiering.

5.4.6.3 Utbedringslån og boligtilskudd til tilpasning

En del husstander kan ved hjelp av utbedringslån og/eller boligtilskudd til tilpasning fortsette og bo i den boligen de har. Ordningene er behovsprøvd og kan nyttes til tilrettelegging av boligen for funksjonshemmede, med også til større vedlikeholdsoppgaver for sosialt vanskeligstilte.

Etableringslån og utbedringslån tildeles kommunen i en pott, og det er mulig å flytte midler mellom boligtilskudd til etablering og tilpasning. Husstander som i registreringen er oppgitt å ha egen bolig som ikke er tilfredsstillende, kan i noen tilfeller hjelpes med utbedringslån og/eller boligtilskudd til tilpasning.

I 2000 tildelte Larvik kommune kr. 840.000 i boligtilskudd til tilpasning fordelt på 37 husstander. I 2001 er Larvik tildelt 1.110.000,- kroner.

5.4.6.4 Avsetning til tapsfond

Kommuner som opptar lån i Husbanken til videreutlån, har nå fått anledning til å avsette 20 % av tildelte tilskuddsmidler til tapsfond, mot tidligere 10 %. Tapsfondet kan nyttes til å dekke tap på lån gitt etter 1995. Fra og med 2. halvår har Larvik kommune benyttet seg av 20 %, da lånerammen ble fordoblet. Tapsfondet er pr. 1.7.01 1.392.800, og det har ikke vært brukt av fondet, noe som bl.a. skyldes aktivt bruk av boligtilskudd til etablering.

5.4.6.5 Startlån - bedre og enklere offentlige låneordninger til unge og vanskeligstilte?

Kommunal- og regionaldepartementet har nå sendt ut en ny låneordning på høring til en rekke kommuner. Startlån – som ordningen kalles – skal etter planen tilbys boligkjøpere fra annet halvår 2002. Forslaget innebærer at det blir enklere å være lånesøker fordi antallet offentlige låneinstanser reduseres fra to til en og det samme med antall søknadsskjemaer. Ordningen skal erstatte kjøpslån og etableringslån ved kjøp av bolig, og boligkjøpet skal kunne fullfinansieres med ett lån. Målgruppene er de samme som for etableringslån. Tildelingen skal skje i kommunene, mens Husbanken skal gi kommunene assistanse når det gjelder forvaltningen av utlånsmidlene og administrering av lånene. Husbanken vil ta brorparten av risikoen, kommunens andel begrenser seg til 25 %. Når lånet nedbetales, dekkes den delen av lånet som kommunen bærer risikoen ved først.

Dersom dette blir en realitet, vil Larvik kommunens risiko minske. Med dagens ordning vil de etableringslån som innvilges som oftest medføre en høyere risiko enn dette som nå foreslås. Larvik kommune vil være tjent med å ta i bruk en slik ordning dersom tilbudet kommer, og det vil kunne være et viktig virkemiddel til å nå målene i planen.

5.4 *Husbankens bostøtteordning*

Husbankens bostøtteordning setter mange husstander som ellers ville hatt problemer, i stand til å klare sine boutgifter. Utviklingen i tildelt bostøtte i 2000 for Larvik, Tønsberg og Holmestrand vises i nedenforstående tabeller.

Tildelt bostøtte 2000

	Innbyggere	Antall innvilget saker	Sum bostøtte	Gj.snitt pr.innv sak	% innv. saker ifht. innb.	Bostøtte pr. innb.
Larvik	40.362	1.270	19.454.591	15.319	3,9	482
Tønsberg	34.681	932	14.656.316	15.726	3,6	423
Holmestrand	9.379	372	6.187.252	16.632	5,0	660

Kilde: Husbanken

Som en ser av tabellene, utnytter Larvik kommune Husbankens bostøtteordning noe bedre enn Tønsberg, mens i Holmestrand er det forholdsvis mange flere som tildeles bostøtte. Dersom Larvik skulle bli tildelt like mye bostøtte pr. innbygger, ville det for Larviks vedkommende vært 26.638.920 kroner, nesten 7,2 mill. kroner mer enn i dag. Det kan synes som om det er et betydelig potensiale i å hente ut mer bostøtte i Larvik. Da vil mange flere makte sine boutgifter.

I følge Husbanken er det ikke forhold i regelverket som er grunnen til forskjellen mellom Larvik og Holmestrand. Det er heller ikke befolkningsmessige forhold.

Den mest sannsynlige forklaringen på forskjellen er at Holmestrand har en betydelig større kapasitet på forvaltning av bostøtten.

De som mottar bostøtte, men likevel ikke klarer sine forpliktelser, får hjelp av sosialtjenesten og sonene (når det gjelder omsorgsboliger), dersom de har en inntekt som tilsier at de skal ha hjelp. I disse tilfellene forskutterer kommunen Husbankens bostøtte.

Mange husstander går glipp av bostøtte fordi deres bolig ikke oppfyller kravene til finansiering av boligen. For selveide og leide boliger gjelder normalt regelen at boligen skal være husbankfinansiert for å gi rett til bostøtte (unntaket er barnefamilier). Dersom kommunen tilrettelegger husbankfinansierte boliger for disse gruppene vil en av effektene være at netto boutgift blir redusert gjennom at husstanden blir berettiget til bostøtte.

5.5 Bruk av utbyggingsavtaler

Utbyggingsavtaler som ivaretar kommunens og innbyggerenes behov for tomter, er et viktig virkemiddel. Temaet blir belyst i vedlegg 4 i kap. 6, Notat om utbyggingsavtaler som virkemiddel.

Henvisninger:

- Kommuneplanen 1995 - 2006
- Stortingsmelding nr 49 (1997-98) Kommunal- og regionaldepartementet
Om boligetablering for unge og vanskeligstilte
- Stortingsmelding nr 50 (1998-99) Sosial- og helsedepartementet
Utjammingsmeldinga – Om fordeling av inntekt og levekår i Norge
- En solidarisk boligpolitikk: Rundskriv H-20/01 Kommunal og regionaldepartementet
Veier mot målet – utfordringer og muligheter i kommunal boligpolitikk
- Psykiatriplan 1997 – 1999 for Larvik kommune.
Handlingsplan for 1999 og perioden 2000-2003. Styrking av tilbud til mennesker med psykiske lidelser og forebygging av psykososiale problemer blant barn og unge.
- Handlingsplan for pleie og omsorg 2001 – 2003
- Lov om sosiale tjenester av 13.12.1991, nr. 81



Larvik kommune

Vedlegg

Boligsosial handlingsplan (2002-2007)

Vedlegg 1 - Informasjon innhentet gjennom dialog med målgrupper	43
Vedlegg 2 - Boliger Larvik kommune har tildelingsretten til.....	47
Vedlegg 3 - Oversikt over aktører i boligarbeidet.....	48
Vedlegg 4 - Eksempler på finansiering av boutgifter	49
Vedlegg 5 - En enkel innføring i utbyggingsøkonomi.....	50
Vedlegg 6 - Notat om utbyggingsavtaler som virkemiddel	52

6 Vedlegg 1 - Informasjon innhentet gjennom dialog med målgrupper

Larvik kommune har innhentet informasjon fra personer som er, har vært i, eller har førstehåndskjennskap til en situasjon med problemer med å anskaffe/beholde bolig.

Å nytte brukerpanel som metode bygger på erkjennelsen om at boligsøkere er ”eksperter på eget liv og eget behov”. Det ble i august gjennomført brukerdialoger med boligsøkere som ansees som sentrale i forhold til planens innhold. Konklusjoner/tilrådingene som de enkelte grupper har kommet fram til følger av det nedenstående:

6.1 Brukerpanel ”rusmiddelmissbrukere”

Gruppens vurdering ifht til registreringsresultatet:

I hvert fall ikke færre. Antakelig er det mørketall for personer som også har psykiske lidelser, særlig eldre som ikke tør gå på sosialkontoret.

Registreringen viser at det bare er 4 av de registrerte er over 50 år. Dette tallet mener gruppen er for lite. Her er det nok mørketall. Bor hos venner, andre i samme situasjon.

Konklusjon:

Tallene er i hvert fall ikke for høye, antakelig er det mørketall.

Vurdering i forhold til boligbehov, og forhold som gruppen vurderer som viktige ifht en boligsosial handlingsplan.

Spre boligene rundt i hele kommunen, 4 enheter samlokalisert må være det maksimale. Enighet om at det er behov for en vernet bolig med bemanning, gjerne med 8 plasser. Ok med boliger også utenfor sentrum. Ønsker integrering i vanlige bomiljø, det kan gi motivasjon til å gjøre noe med livet sitt. Boligene må ha en lokalisering som ikke umuliggjør sysselsetting.

- Lag ulike løsninger, slik at folk kan få individuelt tilpassede løsninger. Eks.: Misbrukere som blir eldre blir roligere og det bør man ta hensyn til ved boligtildeling.
- Kommunen bør stå som utleier, det er vanskelig å komme inn på det private markedet uten egenkapital.
- Det bør være tilpassede boliger for rusmisbrukere. Det er nå, og kan bli flere, som har behov for tilpassede boliger. Det er flere HIV-positive og personer med aids som på sikt kan få behov for tilpasset bolig.
- Så lenge man har Agnes er herberge ikke et prioritert behov. Men når hun faller fra får Larvik et problem.
- Uønsket ”trafikk” i fellesboliger er en belastning. Det bør prioriteres ordninger som mest mulig forhindrer dette, f.eks. styrende husordensregler som praktiseres og følges opp. Brukergruppen ønsker ikke noen døgnvaktordning.
- Innbrudd er et problem. Boligene bør derfor utstyres med alarm og det bør være rutiner for bytte av lås/nøkler ved nye leietakere.
- Ønsker følgende krav til en minstestandard:
 - Egen inngang, eget soverom og egen WC/dusj. Deling av dusj/toalett for denne gruppen er særlig uønsket av hygienehensyn.
 - Misbrukere med barn må gis en bosituasjon som gjør det mulig å ta imot besøk, slik at man ikke mister besøksmuligheten.

Ingen av de tilstedeværende var fornøyde med egen bosituasjon.

6.2 Brukerpanel ”påførende til rusmisbrukere”

Gjennomgang av registreringsresultatet; Gruppens vurdering: I hvert fall ikke færre. Mulig det er mørketall, men i hovedsak virker registreringen troverdig ifht gruppens kunnskaper om rusmisbrukere.

Konklusjon: Tallene er troverdige.

Gruppens vurderinger for øvrig var stort sett sammenfallende med hva rusmisbrukerne selv mente, med følgende forbehold:

Det var delte meninger om å samlokalisere boligtilbud/ å bosette rusbrukere spredt.

Det pekes på at samlokalisering forutsetter tilsyn og/eller døgnbemanning.

- Det er behov for individuell oppfølging/tilsyn på stedet/komme innom hver dag – miljøarbeidere.
- Noen trenger hjelp med å strukturere hverdagen.
- Noen er for snille og kan ikke si nei (for eksempel til uønsket besøk).
- Man må ikke ha for mange på ett sted (jfr. forholdsvis mange rusmisbrukere på Torstrand).
- Man kan ikke forvente at rusmisbrukere flest vil bo på landet, de vil til sentrum for å selge og kjøpe.
- Bolig er et nødvendig virkemiddel for et verdig liv.
- Nødvendig med klare regler og oppfølging i bolig for denne gruppen. Samtidig skal den enkelte rusmisbruker gis frihet til å leve eget liv og pålegges å ta ansvar for eget liv.

6.3 Brukerpanel ”ungdom 18 – 35 år” og , gruppe ”Nyere etableringserfaring”

6.3.1 Gruppen ”Nyere etableringserfaring”

Oppsummering hovedpunkter fra samtalen i fht til behov, samt særlige forhold som bør hensyntas i en boligsosial handlingsplan:

- Prisen på leiligheter er kunstig høy. Pris på leilighet i ”gode” strøk tilsvarer pris på enebolig i andre deler av kommunen. For 700 – 750.000 kr. kan man få en blokkleilighet på Tagtvedt eller et gammelt hus i utkanten av kommunen. En egen bolig til under 1 mill kr. vil være noe gammelt og lite utenfor sentrum.
- Prisen på LABO-leiligheter er blitt for høye, kan få en leilighet til 450.000 kr., men da er det gjerne høy husleie, f.eks kr. 3.500 i leie. Det blir for dyrt. Ofte billigere å kjøpe en selveierleilighet enn å kjøpe LABO-leilighet.
- Det er vanskelig å få privat fremleie-leilighet i Larvik. Da er det ofte 50 – 60 om beinet. Du må ha penger eller en arbeidsgiver. Noen har opplevet overbud på leien for å få leiligheten.
- Finansiering i bank er vanskelig uten egenkapital. Krav om egenkapital 20 %. Servicesenteret (etableringslån) er løsningen. Inngangsbilletten til boligmarkedet blir derfor Servicesenteret.
- LABO foretrekkes ved etablering fordi de er lavere på omkostninger enn konkurrerende alternativer, men LABO har ikke lenger en sosialpolitisk profil. Bankene og LABO er mest realistiske ifht pris, Notar og Leinæs er av de mer kostbare. Meglerne er selgers representant og er opptatte av å presse prisene oppover.
- Det er for lite informasjon om de forskjellige Husbankordningene.
- Man vet ikke hva man skal spørre om.
- De ansatte på Servicesenteret har for liten tid.

- Det ønskes årlige informasjonsmøter om rettigheter i forbindelse med generell informasjon om finansieringsmuligheter bolig, derunder husbankordninger, økonomiveiledning (gjeldsrådgiver).

Foreslår aktiv rådgivning for eksempel ”Disse mulighetene har du når du flytter hjemmefra”. Kommunen bør med jevne mellomrom orientere/avterere i ØP og sende med flyveblad til alle husstander når de likevel sender ut informasjon til husstandene.

Man ønsker lengre nedbetalingstid på etableringslån, slik at boutgiftene blir lavere.

Boliger avtereres på torsdag. På mandag er ofte boligen solgt. Derfor bør man ha mulighet til raske avgjørelser på lån, evt. forhåndstilsagn på maksimalt beløp i forhold til hva den enkelte låntaker tåler av økonomisk belastning.

Ønsker å få innvilget lån litt over lånebeløp slik at man har til flytteutgifter, litt oppusning, f.eks. 5 % av lånebeløp.

Familier med barn vil helst etablere seg et sted det er skolekapasitet i nærheten.

6.3.2 Gruppen 18 – 35.

Inngangsbilletten på boligmarkedet for høy. Ikke mulig å kjøpe eget hus med mindre man har to inntekter, eller er snekker (med tilgang rimelige materialer/egeninnsats)! På visninger på eldre hus møter det opp 3 - 4 bygmestere, som kjøper opp, rehabiliterer og siden selger med god fortjeneste. Vanskelig for ungdom å konkurrere om disse boligene.

- Drømmen er eget hus med egen inngang med bomiljø/nærmiljø som harmonerer med egen situasjon.
- Flere må kunne makte å betale inngangsbilletten. Kommunen må satse på å gjøre etableringen rimeligere, legge til rette for egeninnsats.
- Etableringsbolig for unge, for 3 år, veldig populært.

6.4 Brukerpanel psykiatri (Brukergruppe fra ”Huset”)

- Registreringen, viser for lave tall. Store mørketall for denne gruppen. Opplevde fordommer gjør at personer med psykiske problemer vegrer seg for å oppsøke hjelpeapparatet. Dette mener gruppen fører til en underregistrering ifht behov. Spesielt mener gruppen at dette dreier seg om gruppen 35 – 50 år. Antakelig omfatter dette en del fraskilte.
- Tallene ifht bosituasjon er alt for små. Det er bl.a. mange flere som bor hjemme, bl.a. hos gamle foreldre, uten at dette er registrert. Mulig at det finnes noe skjult kunnskap hos enkelte hjemmehjelpere.

For øvrig peker gruppen på:

- Boligprisene i dag er for høye til at folk som har trygd som eneste inntekt har mulighet til å komme inn på boligmarkedet.
- Bolig som virkemiddel for å bevare/vedlikeholde psykisk helse er ikke vektlagt nok for gruppen med psykiske problemer.
- Også livskvaliteten blir dårlig når man alltid har dårlig råd.
- Boligproblemer er en større belastning for denne gruppen enn for andre fordi toleranse for belastninger og stress er mindre, og det skal lite til for å utløse sykdomsepisoder.
- Gjeldsordningen kan forhindre hensiktsmessig boligtilpasning for funksjonshemmede.

Oppsummering:

- Bygg boliger som folk har råd til å bo i.

- Behov for flere tilpassede boliger for psykisk funksjonshemmede som også er fysisk funksjonshemmede (omsorgsboliger/trygdeboliger) som passer for familier med barn.
- Bygg boliger der det er lov til å ha husdyr. Det å ha dyr kan være god terapi for denne gruppen.
- Behov for boliger både sentralt og desentralt (flere har problemer med å benytte offentlig transport – angst).
- Trenger boliger med bistand, særlig for unge med psykiske lidelser som skal etablere seg.
- Trenger også boliger med bistand for godt voksne – med fellesrom der man kan samles (lett å isolere seg).
- OBS: det er forskjellige brukergrupper med ulikt behov. Viktig ikke å stigmatisere gruppene. Også gruppen med psykiske problemer er forskjellige, som alle andre.

Om prosessen (sitat)

”Dialoger som dette er det som kan bidra til å utvikle lokalsamfunnet”

6.4.1 Innspill fra beboere på Torstrand

Forholdene på Torstrand oppleves som mer belastet enn tidligere og de forhold som beskrives gjenkjennes av hjelpeapparatet.

Sosialtjenesten har iverksatt tiltak for å avhjelpe den akutte situasjonen. De langsiktige tiltak, derunder etablering av flere botilbud spredt rundt i kommunen, forutsettes ivaretatt av boligsosial handlingsplan.

Det pekes på at: ”den enkeltes rusmisbrukeres tilknytning til et geografisk område vil kunne gi større toleranse i et nærmiljø fordi det er ”en av stedets egne”.

7 Vedlegg 2 - Boliger Larvik kommune har tildelingsretten til.

Type	Eier	Antall
Kommunale boliger (ekskl. presteboliger)	Larvik kommune	143
BRL leiligheter	Larvik Kommune	69
Alders BRL	Eid av beboer. Forkjøpsrett for personer utpekt av Larvik Kommune	32
Josef Mindes BRL	Eid av beboer. Forkjøpsrett for personer utpekt av Larvik Kommune	16
Solstad II	Eid av beboer. Forkjøpsrett for personer utpekt av Larvik Kommune	4
Omsorgsboliger	Eid av beboer. Forkjøpsrett for personer utpekt av Larvik Kommune	175
Laurvig Hospital	Stiftelse, utleie eldre	12
Eldreboliger i Larvik	Stiftelse, utleie eldre	117
Flyktningeboliger	Stiftelse, utleie flyktninger	36
Spesialboliger i Larvik	Stiftelse, utleies til brukere av bolig tjenesten og sonene (psykiatri)	34
Enkeltstående boliger fordelt i hele kommunen	Stiftelse, utleies til brukere av sosialtjenesten, bolig tjenesten og flyktningekontoret	140
Boliger for ansatte i sone sentrum	Stiftelsen betjeningsboliger Larvik sykehus	10
SUM		788

8 Vedlegg 3 – Aktører i arbeidet med boligtildeling

Type bolig	Organisering	Henvendelse / søknad til	Tildelingsmyndighet
Trygdeboliger	Kommunalt eid	Den enkelte sone	Den enkelte sones tiltaksteam
Trygdeboliger	Stiftelsen trygdeboliger i Larvik	Den enkelte sone Sosialtjenesten	Tildelingsutvalg*
Trygdeboliger	Stiftelsen Laurvig Hospital	Den enkelte sone	Tildelingsutvalg
Trygdeboliger	Borettslag	Den enkelte sone Sosialtjenesten	Tildelingsutvalg
Boliger tildelt på sosialt grunnlag	Larvik kommunale boligstiftelse	Sosialtjenesten	Tildelingsutvalg
Boliger tildelt på sosialt grunnlag	Kommunalt eid i og utenfor borettslag	Sosialtjenesten	Tildelingsutvalg
Boliger tildelt flyktninger	Larvik kommunale boligstiftelse	Flyktningekontoret	Flyktningekontoret
Boliger for ungdom i etableringsfasen	Stiftelsen etableringsboliger for ungdom	Larvik boligbyggelag	Styret i stiftelsen ved Larvik boligbyggelag
Omsorgsboliger	Stiftelser	Den enkelte sone	Den enkelte sones tiltaksteam
Omsorgsboliger	Borettslag	Den enkelte sone	Den enkelte sones tiltaksteam
Boliger for ansatte i pleie og omsorg sone sentrum	Stiftelsen betjeningsboliger Larvik sykehus	Sone sentrum	Sone sentrum
Boliger i bofellesskap	Kommunalt eid	Den enkelte sone	Den enkelte sones tiltaksteam
Pleieleiligheter	Kommunalt eid	Den enkelte sone	Den enkelte sones tiltaksteam
Boliger for funksjonshemmede	Kommunalt eid i og utenfor borettslag	Boligtjenesten for funksjonshemmede	Boligtjenesten for funksjonshemmede

*Tildelingsutvalget består av ansatte fra hver sone og Sosialtjenesten med eiendomskontoret som sekretariat.

9 Vedlegg 4 - Eksempler på finansiering av boutgifter

Vi vil her illustrere ulike eksempler med finansiering av boliger overfor målgruppene unge og vanskeligstilte. Husbanken foretar en skjønsmessig vurdering av søknadene der de blant annet må ta hensyn til hvor mye midler de har igjen til rådighet. Tilskudd og lån vil derfor kunne variere. Eksemplene som er trukket fram er av typen *normal-eksempler*, som også er brukt i øvrige eksempler. Det er ellers viktig å merke seg at Husbankfinansieringen utløser rett til *Husbankens bostøtte* når husstanden ellers fyller vilkårene for rett til dette og boligen er over 40 kvm. Bostøtte kan i betydelig grad redusere lavinntektsgruppers boutgifter. For noen kan den utgjøre mer enn kr 2.000 pr. mnd.

De to kolonnene i det etterfølgende viser forskjellen på månedlig boutgift dersom investeringskostnaden reduseres med kr. 50.000 pr. enhet, for eksempel at tomteprisen eller administrasjonskostnadene reduseres med et slikt beløp. Reduksjon med kr. 50.000 pr. enhet fører til at netto boutgift blir ca. kroner 250,- mindre pr. måned.

Dersom sosialtjenesten må dekke 250 kroner pr. mnd. pr. leilighet, utgjør dette for 144 boliger vel 400.000 kroner pr. år. Dette tilsvarer en avkastning på 10 % på en kapital på 3.600.000 kroner. Kommunen kan investere 3.600.000 kroner i kommunale tomter som selges til selvkost, og likevel tjene på det, dersom det medfører en innsparing på kr. 400.000 kroner i sosialhjelp.

Boutgifter i utleieboliger (ekskl. strøm)

Forutsetninger: Låneopptak av 70% av totale investeringskostnader, med 30 års løpetid, ingen avdragsfri periode og 7,4 % nominell rente, 4 terminer pr. år. 30 % av investeringskostnad dekkes av tilskudd.

Husleie utgjøres av låneutgifter og driftskostnader. Driftskostnadene omfatter forretningsførsel, vedlikehold, kommunale avgifter m.v., og utgjør 11.100 kroner pr. enhet pr. år.

Total kostnad	kr. 1.000.000	kr. 950.000
Årlig husleie	kr. 75.550	kr. 72.650
Inntekt kun sosialhjelp		
Årlig bostøtte	kr. 30.834	kr. 30.834
Månedlig boutgift	kr. 3.730	kr. 3.480
Inntekt under statlig bostøttetak (135.000,-)		
Årlig bostøtte	kr. 6.747	kr. 6.747
Månedlig boutgift	kr. 5.730	kr. 5.490

3-roms

Total kostnad	kr. 1.100.000	kr. 1.050.000
Årlig husleie	kr. 81.350	kr. 78.450
Inntekt kun sosialhjelp		
Årlig bostøtte	kr. 30.834	kr. 30.834
Månedlig boutgift	kr. 4.210	kr. 3.970
Inntekt under statlig bostøttetak (135.000,-)		
Årlig bostøtte	kr. 6.369	kr. 6.369
Månedlig boutgift	kr. 6.250	kr. 6.000

4-roms

Total kostnad	kr. 1.200.000	kr. 1.150.000
Årlig husleie	kr. 87.150	kr. 84.250
Inntekt kun sosialhjelp		
Årlig bostøtte	kr. 32.409	kr. 32.409
Månedlig boutgift	kr. 4.560	kr. 4.320
Inntekt under statlig bostøttetak (150.000,-)		
Årlig bostøtte	kr. 6.369	kr. 6.369
Månedlig boutgift	kr. 6.730	kr. 6.490

5-roms

Total kostnad	kr. 1.300.000	kr. 1.250.000
Årlig husleie	kr. 93.050	kr. 90.150
Inntekt kun sosialhjelp		
Årlig bostøtte	kr. 34.509	kr. 34.509
Månedlig boutgift	kr. 4.880	kr. 4.640
Inntekt under statlig bostøttetak (160.000,-)		
Årlig bostøtte	kr. 7.167	kr. 7.167
Månedlig boutgift	kr. 7.160	kr. 6.910

Månedlig boutgift er husleie minus bostøtte og strøm.

10 Vedlegg 5 - En enkel innføring i utbyggingsøkonomi

Følgende faktorer (blant annet) har bidratt til at prisene på boliger har steget det siste 10-året:

- Økte kostnader ved planlegging og prosjektering av bygninger. Lang behandlingstid kan øke kostnadene i vesentlig grad som følge av finanskostnadene knyttet til tomtekjøp og andre investeringer.
- Økte kostnader knyttet til byggingen, bl.a. som følge av økte kvalitets- og funksjonskrav.
- Økte finanskostnader – høyt rentenivå.
- Press i boligmarkedet. Det bygges for få boliger i forhold til behovet og ikke alltid den boligtypen som det er sterkest etterspørsel etter (leiligheter med lavt prisnivå).
- Økende betalingssevne og –villighet i markedet.
- Økte tomtekostnader – svært høye priser, særlig i bykjernene.
- Økt krav til avkastning ved investering – alternativ plassering av pengene vurderes
- Økte byggekostnader som følge av etterspørsel etter utbyggingstjenester i entreprenørmarkedet.

Av disse faktorene er det antagelig økte byggekostnader som har bidratt minst til prisstigningen.

Følgende grove faktorer knyttet direkte til produksjonsprosessen påvirker utbyggeres økonomi i planlegging, utbygging og salg av boliger (NB! Sterkt forenklet):

Prisen selger kan oppnå i det åpne markedet				Fortjeneste som følge av den prisen markedet er villig til å betale
	Finanskostnader – renter av lån			Produksjonskostnad
	Byggekostnader			Produksjonskostnad
Opparbeidelse av tomtegrunn – tilrettelegging av vei, vann, avløp m.m.				Kostnader til opparbeidelse av tomtegrunnen
Verdi av eiendommen som utbyggingsareal	Tomtekostnader			Fortjeneste som følge av at eiendommen kjøpes og omreguleres
Verdi av dagens bruk av eiendommen				Kjøp av utbyggingsareal
	Verdi av tomteareal	Verdi av tomt + investeringer	Pris som markedet er villig til å betale	

11 Vedlegg 5 - Notat om utbyggingsavtaler som virkemiddel

11.1 Innledning

Det er under utarbeidelse en boligsosial handlingsplan for kommunen. I veiledningsmateriellet fra Husbanken står utbyggingsavtaler omtalt som et egnet og aktuelt virkemiddel for å få gjennomført planen når den er ferdig. Utbyggingsavtaler er rettet mot private utbyggere og skal brukes til å sikre bl.a.:

- At kommunen får en rett til å tildele boliger, eventuelt kjøp av tomter eller boliger innenfor utbyggingsområdet.
- At utformingen av bygningene blir slik at de er egnet for ulike brukergrupper med spesielle behov (funksjonshemmede m.fl.).
- At størrelse og utforming blir slik at boligene blir billige nok for førstegangs-etablerere, for eksempel ved at de tilfredsstillere kravene til husbankfinansiering.

I veiledningsmateriellet drøftes ikke de juridiske og forvaltningsmessige problemstillingene bruken av utbyggingsavtaler reiser for kommunene. I dette notatet drøftes derfor:

- Fordeler ved bruk av utbyggingsavtaler.
- Forholdet mellom kommunen som reguleringsmyndighet og som avtalepart i en utbyggingsavtale.
- Hva som kan kreves av ytelse fra utbygger i en utbyggingsavtale.

Drøftingen er hovedsakelig basert på materiale utarbeidet av Miljøverndepartementet i forbindelse med prosjektet "Virkemidler for bedre arealutnyttelse". I prosjektet har bl.a. utbyggingsavtaler som virkemiddel for gjennomføring av reguleringsplaner og utbyggingsprosjekter vært drøftet.

11.2 Bakgrunnen for bruk av utbyggingsavtaler

Over tid har arealplanleggingen i Norge utviklet seg mot en praksis der private utbyggere i stadig større grad står for detaljplanlegging og tilrettelegging/gjennomføring av boligområder/ boligprosjekt (og næringsområder). For å sikre at utbygging av prosjekter eller områder/felt i privat regi foregår i henhold til kommunens ønsker og intensjoner i utbyggingspolitikken vil det som oftest være nødvendig at det inngås en utbyggingsavtale.

En utbyggingsavtale er en avtale mellom grunneier/utbygger og kommune om privat utbygging hvor grunneier/utbygger blir pålagt like store, eller større, forpliktelser og/ eller rettigheter enn det plan- og bygningsloven og øvrig regelverk ellers ville tillate. Utbyggingsavtale er ikke hjemlet i plan- og bygningsloven men er et avtaleforhold som inngås mellom partene - i verste fall - under trussel om ekspropriasjon, dvs. at kommunen, dersom avtalen ikke er tilfredsstillende, selv vil erverve arealet for dermed å sørge for at utbygging skjer i henhold til intensjonene/kravene til gode og velfungerende boligområder.

Utbyggingsavtaler har særlig vært benyttet i to relasjoner :

Som et boligpolitisk virkemiddel med sikte på å skaffe kommunen et best mulig herredømme over utbyggingen. Det vil si styring og kontroll med gjennomføringen i forhold til de intensjoner som er lagt i reguleringsplanene og i forhold til kommunens boligpolitikk og utbyggingspolitikk.

- Som et supplement til plan- og bygningslovens bestemmelser om reguleringsplan og gjennomføring av denne, ikke minst mht regulering av økonomiske spørsmål.

I Larvik kommune utarbeides utbyggingsavtaler i forbindelse med regulerings- og bebyggelsesplaner. Avtalene skal, etter vedtak i Planutvalget, foreligge i underskrevet stand fra utbyggers side før 2. gangs behandling av planen. Plandirektøren underskriver avtalen på vegne av kommunen etter at planen er endelig vedtatt i Kommunestyret (Planutvalget for bebyggelsesplaner). Et eksempel på en utbyggingsavtale i Larvik kommune er gjengitt i vedlegg 1.

11.3 Fordeler ved bruk av utbyggingsavtaler

Utbyggingsavtaler er med sin fleksibilitet ofte en enklere måte for avtalepartene å håndtere og administrere gjennomføring av planene enn å bruke andre virkemidler i plan- og bygningsloven. Utbyggingsavtaler ivaretar også kvalitet i utbyggingen, og kan i enkelte tilfeller fungere som katalysator for å få igangsatt prosjektene fordi avtalen løser forhold som gjør at utbyggingen kan igangsettes. Både for kommunen og utbyggere er det derfor gode argumenter for å inngå utbyggingsavtaler. Spesielt viktig er nok argumentene om at utbyggingsavtaler sikrer en smidigere og forutsigbar prosess i gjennomføringen av planene.

Grunnene til at kommuner og utbyggere inngår utbyggingsavtaler kan oppsummeres slik:

Kommunen

- Definerer av plikter og ansvar i forbindelse med gjennomføring av regulerings- og bebyggelsesplaner.
- Forutsigbarhet i gjennomføringsprosessen.
- Sikre at utviklingen i området skjer i samsvar med reguleringsplanen.
- Styring av kvalitet og utforming på et tidlig stadium.
- Kostnadsfordeling.
- Dekning av kostander til eksterne anlegg.

11.3.1 Utbygger

- Påregnelighet i hele plan- og byggesaksprosessen.
- Alternativ til refusjon etter plan- og bygningsloven.
- Tvang/vilkår fra kommunen.
- Sikre fremdrift i saksbehandlingen.

I Larvik er det fattet vedtak om at det før endelig behandling av regulerings- og bebyggelsesplaner skal foreligge en utbyggingsavtale. I tillegg til punktene i tabellen over krever avtalen at det skal utarbeides en kommunalteknisk avtale som regulerer kvaliteten og ansvaret for vedlikehold av den tekniske infrastrukturen. I utbyggingsavtalen defineres også eventuelle arealer som kommunen skal overta og vedlikeholde som lekeplasser, friområder osv.

11.4 Kommunens 2 roller

Ved inngåelse av utbyggingsavtaler har kommunen to roller: som avtalepart og som reguleringsmyndighet. Det er viktig av kommunen gjennom sine forpliktelser som

avtalepart ikke bindes opp til bestemte løsninger som reguleringsmyndighet. Kommunens politikere skal stå fritt til å vurdere planene når de får dem til behandling.

Miljøverndepartementet presiserer følgende forhold ved bruk av utbyggingsavtaler:

- Utbyggingsavtalene må ikke utformes eller inngås på en slik måte at de avgjør reguleringsspørsmålet eller binder reguleringsmyndigheten. Reguleringsmyndigheten skal og må stå fritt til å vedta arealbruken. Det er faglige kriterier og vurderinger sammen med de politiske prioriteringer og avveininger som skal være styrende for arealbruken, og ikke en eventuell binding som kommunen måtte ha forpliktet seg til gjennom en avtale.
- Rettssikkerheten som ligger i plan- og bygningslovens system med hensyn til berørtes medvirkning, uttalerett, klagerett m. m. er en viktig del av planbehandlingen og må ikke begrenses direkte eller indirekte som følge av en utbyggingsavtale.
- Forutsigbarhet er viktig i gjennomføringsprosessene, og bruk av utbyggingsavtaler krever at det i kommunen finnes høy grad av kompetanse og forståelse av maktspill og av økonomiske interesser hos ulike parter. Spesielt fordi utbyggingsavtaler er et fleksibelt virkemiddel kreves det at kommunen er forutsigbar i forhold til de krav som stilles til motparten, tidspunktet for å kreve utbyggingsavtale, hovedinnhold i avtaler etc. Dette krever også forutsigbare forhold på lokalpolitisk nivå og god kommunikasjon mellom administrativt og politisk nivå.
- I de tilfeller kommunen også er eiendomsbesitter i hele eller deler av et prosjekt blir det ekstra viktig å skille mellom kommunen som reguleringsmyndighet, som ikke kan bindes i avtalen, og kommunen som avtalepart/forhandlingspart. Bevissthet rundt rollefordelingen internt i kommunen må tillegges vekt og klargjøres i forhandlinger om utbyggingsavtaler.
- Innholdet i utbyggingsavtalene og partenes formelle status kan medføre at utbyggingsavtalen omfattes av konsesjonsloven.

I Larvik er forholdet mellom kommunen som avtalepart og kommunen som reguleringsmyndighet løst ved at avtalen forhandles frem mellom 1. og 2. gangs behandling i Planutvalget. De politiske signalene er da som regel klare nok til at de overordnede rammene for utbyggingen er klare. Utbygger undertegner avtalen før 2. gangs behandling i Planutvalget. Plandirektøren undertegner på vegne av kommunen, men først etter at planen er endelig godkjent i Kommunestyret. På denne måten binder ikke kommunen seg til avtalen før det endelige vedtaket er fattet.

Et spørsmål som ofte bringes opp i forbindelse med utbyggingsavtaler er kommunens bruk av tvang overfor utbygger. Kommunen har mulighet gjennom lovverket til å ekspropriere arealer til boligbebyggelse og andre utbyggingsformål. Dette gir kommunen en mulighet til å tvinge utbygger til å undertegne en avtale under trussel om at arealet ellers vil bli ekspropriert. Kommunen har også et pressmiddel ved at en foreslått plan ikke tas opp til behandling før utbyggingsavtalen er undertegnet.

Det foreligger ingen dommer som omhandler bruken av utbyggingsavtaler eller hvor grensen går for myndighetsmisbruk i form av tvang overfor utbyggere. Sivilombudsmannen har en avgjørelse fra 1989 som omhandler en utbyggingsavtale hvor både bruken av press overfor utbygger og innholdet i avtalen behandles. I denne avgjørelsen kommer sivilombudsmannen under tvil til at avtalen var gyldig selv om kommunen hadde lagt et sterkt press på utbygger. Sivilombudsmannen la vekt på at kommunen hele tiden hadde vært konsekvent i de krav som ble gjort gjeldende overfor

utbyggeren og at det fra første stund var gjort klart at alternativet til en utbyggingsavtale var at kommunen eksproprierer arealet. Dette ble fulgt opp gjennom politiske vedtak da forhandlingene om avtalen i første omgang ikke førte frem.

11.5 Hva som kan kreves av ytelser fra utbygger i en utbyggingsavtale

Selv om kommunen har et visst spillerom til selv å velge hvordan den vil håndtere utbyggingen og gjennomføringen av planene, er det klart at det også eksisterer en del begrensninger i forhold til ”hvor langt en kommune kan gå” og hva kommunen kan avtale uten forankring i lovverket. Denne grensedragningen er et vanskelig spørsmål som er avhengig av et visst skjønn og uten at gjeldende rett gir klare svar.

PBL er ikke å oppfatte som at den inneholder noe forbud mot å avtale andre løsninger enn dem loven gir anvisning på, angående refusjon eller avståelse. Dette er en etablert praksis og har støtte i lovforarbeider og i juridisk teori. PBL må derfor ikke forstås slik at man ikke har muligheten/friheten til å gjøre noe annet eller inngå avtaler utenom PBL forutsatt at disse ligger innenfor rammen for saklighet og rimelighet.

I utgangspunktet vil kommunen kunne kreve det samme av utbygger i en utbyggingsavtale som den kunne fastlagt gjennom plan- og bygningsloven eller annet lovverk. I dette ligger at utbyggingsavtalen skal omfatte det som har med utbyggingen og kommunens areal- og utbyggingspolitikk, utenforliggende forhold skal ikke bringes inn i avtalen. Samtidig må det også foretas en avveining av partenes rettigheter og plikter samlet sett.

Kommunen kan gjennom utbyggingsavtalen regulere kostnadsfordeling, fastsettelse av bidrag, tildelingskriterier, prisnivå, håndtering av restarealer, opparbeidelse etc.. De krav som stilles til en privat utbygger gjennom utbyggingsavtalen skal ikke skille seg fra de krav som ville vært stilt dersom utbyggingen skulle gjennomføres i kommunal regi. De plikter som utbygger pålegges gjennom utbyggingsavtalen skal ha et rimelig omfang og tjene de boligpolitiske og utbyggingspolitiske mål som kommunen har. Det er likevel på det rene at utbyggingsavtalene kan gå lenger i å kreve ytelser fra den private grunneier og utbygger enn det en ellers har hjemmel til i lovverket.

Forutsigbarhet fra kommunens side er helt sentralt og det anbefales at kommunen i forbindelse med utarbeidelsen av sin utbyggingspolitikk utarbeider en ”standard” utbyggingsavtale som kan legges til grunn i fremtidige utbyggingsprosjekter enten det gjelder fortetting eller tradisjonell utbygging. En slik vedtatt ”standard” for utbyggingsavtalen blir de et uttrykk for kommunens retningslinjer i utbyggingspolitikken. For Larvik er det utarbeidet en mal for utbyggingsavtaler som brukes som utgangspunkt i forhandlingene. Utbygger vet da på et tidlig stadium, og før de igangsetter regulering, hvilke rammebetingelser kommunen kan tenkes å kreve når fremtidige forhandlinger om utbyggingsavtale skal gjennomføres.

Malen for utbyggingsavtaler omhandler bl.a.:

- Geografisk avgrensning.
- Grunnerverv.
- Tekniske planer, planer for opparbeidelse av friområder etc. samt ansvarsfordeling i opparbeidelsen.
- Utbyggingstakt .

- Økonomiske betingelser (fastsettelse av bidrag, forfall, garantier etc.).
- Overtakelse av grunn og anlegg.

Utbyggingsavtalene i Larvik omhandler ikke temaer knyttet til utpekingsrett, tildelingsrett, krav om mulighet for husbankfinansiering osv. som har betydning i forhold til den boligsosiale handlingsplanen.

Utpekingsrett er en vesentlig del av kommunens utbyggingspolitikk ved privat utbygging av boligområdene og utgjør en del av det spillerommet som kommunen rår over. Utpekingsretten kommer til uttrykk i områder som bygges ut i privat regi og kan defineres som den rett kommunen har til å utpeke kjøpere til en nærmere bestemt andel av tomtene i private områder/prosjekter. De tomtene kommunen har utpekingsrett til kan tilbys tomtekjøper helt uten byggeklausul og på fritt grunnlag. I blokkbebyggelse vil det mest aktuelle være at kommunen erverver en del av boenhetene.

Som argument til fordel for utpekingsretten bør det nevnes at et av målene i den nasjonale boligpolitikken er at alle skal ha muligheten til å disponere en god og rimelig bolig i et godt bomiljø. Dette sett i sammenheng med at de fleste kommuner ønsker å kunne tilby rimelige tomter som en del av sin utbyggingspolitikk, gjør at det kan være aktuelt å tilby en andel tomter helt uten byggeklausul også i områder som i utgangspunktet bygges ut av privat utbygger. Dvs. at tomtekjøper stilles helt fritt mht. til valg av hustype, også til eventuelt valg av hustype fra annet firma enn det som bygger ut området. Kommunens utpekingsrett ivaretar slik sett tomtekjøpernes interesser ved at den enkelte tomtekjøper sikres størst mulig frihet i valg av bolig. Dermed sikres også tomtekjøpernes økonomiske valgfrihet.

En annen og ikke uvesentlig følge av utpekingsretten er det næringspolitiske aspektet ved at man unngår "monopolsituasjoner" i større prosjekter. Mindre firmaer, byggmestere etc. får gjennom utpekingsretten mulighet til å få tildelt oppdrag i prosjekter der de ellers ikke ville hatt mulighet til å gå inn og ta ansvar/risiko.

De tomtene som omfattes av utpekingsretten bør i oppfølgingen av utbyggingsavtalen defineres spesifikt i en egen forhandling mellom kommunen og utbygger slik at forholdet er klarlagt i god tid før salget starter. Kommunen bør tilstrebe at de tomter som omfattes av utpekingsretten utgjør et kvalitets- og prismessig gjennomsnitt av de tilgjengelige tomter i området. Selve utpekingen kan foregå ved at tomtene legges ut for salg med frist for søknad om tildeling. Kommunen kan deretter trekke lodd om søkeres prioritet til å velge tomt. Tomtekjøper/søker gis på denne måten anledning til å velge tomt alt etter oppnådd plassering på listen ihht. trekningen og de til enhver tid gjenværende ledige tomter.

Forutsetningene for å få delta i loddtrekningen kan varieres alt etter hvilke udekkede behov kommunen ønsker å prioritere. Enkelte presskommuner har valgt en løsning der det er en forutsetning at tomtesøker ikke tidligere har fått tildelt tomt av kommunen. Enkelte kommuner opererer også med regler som tilsier at tomt kan tildeles direkte (uten loddtrekning) dersom det fremlegges dokumentasjon som tilsier at søkeren har særskilt behov, f.eks. helsemessige årsaker. Utpekingsretten kan eventuelt tidsbegrenses. Både andelen og varigheten av utpekingsretten utgjør en del av utbyggingspolitikken som kontinuerlig bør vurderes opp mot markedssituasjonen og presset på tomtemarkedet lokalt.

Også spørsmålet om andelen tomter innenfor Husbankens kostnadsrammer er en vesentlig del av kommunens utbyggingspolitikk, og utgjør som utpekingsretten en del av det spillerommet som kommunen utfra en politisk motivering selv har rådighet over. Prisleiet på boliger er sentralt i målsettingene for både den nasjonale og kommunale boligpolitikken. Kravet om et rimelig prisnivå, er derfor et av de viktigste virkemidler kommunen har i sin utbyggingspolitikk, jfr. de nasjonale målsettinger om tilbud av gode og rimelige boliger.

I praksis kan dette gjøres ved at det i utbyggingsavtalen innarbeides et krav om at en viss andel av tomtene i et område/prosjekt skal ligge innenfor Husbankens kostnadsrammer, dvs. Husbankens krav til oppføringslån. For resten av boligtomtene og øvrige tomter kan utbygger selv fastsette tomteprisen. Det understrekes at kravet om tomtekostnader innenfor Husbankens kostnadsrammer i likhet med utpekingsretten utgjør en del av retningslinjene som, dersom de benyttes, kontinuerlig vil måtte vurderes opp mot markedssituasjonen.

Kommunal utpekingsrett og kravet om tomtekostnader innenfor husbankens kostnadsrammer behøver ikke å gjelde på de samme tomtene innen et utbyggingsområde.

Begrunnet i et eventuelt ønske om å hindre spekulasjon i tomtemarkedet kan kommunen gjennom utbyggingsavtalen innføre spesielle regler vedrørende byggeplikt og forkjøpsrett. Kommunen kan i utbyggingsavtalen ta inn et punkt om at kommunen skal godkjenne skjøte/festekontrakt med tanke på sikring av rettigheter (ledninger, håndtering av overvann etc.) og byggeplikt. Dette kan da følges opp med et eget punkt i skjøtet med kjøpers plikt til å bebygge tomten etter reguleringsplanens forutsetninger innen f.eks. to år etter at kjøpet er gjennomført. I tillegg kan det også tas inn et punkt om at kommunen kan gi utsettelse hvis særlige grunner foreligger. Det kan også tas inn et punkt om hvordan man håndterer eventuelle brudd på forutsetningen, eksempelvis at kommunen vil kreve tomten tilbakeført eller solgt til ny kjøper som kommunen godkjenner dersom forutsetningen ikke oppfylles. De nærmere vilkår for dette må fastsettes i kjøpekontrakt/skjøte.

Ved innføring av slike regler må det vies oppmerksomhet til om kommunen makter å følge opp de krav og pålegg som innarbeides i utbyggingsavtale/skjøte. Kommunen må også vise en edruelighet forhold til hvor langt kommunen kan og vil gå i detaljgrad og styring.

Hvorvidt en kommune skal ha regler mht. godkjenning av prisen ved videresalg av boligen f.eks. innenfor en viss tidshorisont må bli gjenstand for en lokal vurdering. Spørsmålet er nok mest aktuelt i presskommuner og ikke minst inneholder problemstillingen også praktiske problemer mht oppfølgingen. I helt spesielle tilfeller kan en oppleve at tomtekjøpere i områder/prosjekter der det markedsmessig ligger til rette for meget høye priser, kan få hånd om et uforholdsmessig stort gode der kommunen har styrt prisfastsettingen. Et eventuelt fritt videresalg vil da frigjøre midler hos eier - midler som i utgangspunktet kunne tilfalt utbygger og/ eller området i form av kvalitetsheving. Spørsmålet er nærmest av ren politisk karakter og bør vurderes i sammenheng med den overordnede areal- og utbyggingspolitikken.

Normalt vil utbygger ha egeninteresse av å inngå en utbyggingsavtale, kanskje spesielt i større fortettingsprosjekter, fordi han/hun da sikrer seg kommunen som medspiller

når det kommer til f.eks. utforming av modeller for kostnadsfordeling mellom øvrige parter, i gjennomføringen av avtalen og i utbyggingen. Ikke minst vil utbygger gjennom et slikt samarbeid med kommunen ha sikret seg en sterk forhandlingsposisjon overfor øvrige parter som berøres av prosjektet. Utbyggingsavtalen kan også være viktig for å få til en god helhetsløsning.

11.6 Oppsummering

Når kommunen inngår utbyggingsavtaler er det viktig å:

- Forankre kravene i planer og retningslinjer (for eksempel boligsosial handlingsplan).
- Være forutsigbar overfor utbyggere.
- Ikke stille urimelige krav i forhold til hva som kan kreves i medhold av plan- og bygningsloven og i forhold til fordeler og ulemper utbygger får.
- Være konsekvent fra sak til sak i hvilke momenter som innarbeides i utbyggingsavtalene (behandle like saker likt).
- Være forutsigbare i forhold til hvilke pressmidler som brukes og ha strategier for de tilfellene hvor forhandlinger ikke fører frem. Press må ikke brukes som en trussel men være et reelt alternativ til utbyggingsavtalen.