

Innholdsfortegnelse

1. Innledning.....	2
2. Sammendrag.....	4
3. Boligplanens mål og tiltak.....	8
4. Fakta om Hamar.....	12
4.1. Befolkningstall, befolkningsutvikling og boligbehov.....	12
4.2. Boligmassen i Hamar – kvalitet og mangfold.....	14
4.3. Boligmarkedet i Hamar – trender.....	15
4.4. Generell utbygging og byggesaksbehandling i kommunen.....	16
5. Boligpolitisk del.....	17
5.1. Boligpolitiske utfordringer.....	17
5.2. Kommunens boligpolitiske rolle.....	18
5.3. En kommunal boligpolitikk – finnes den?.....	22
5.4. Boligpolitiske virkemidler.....	23
6. Boligosial del.....	32
6.1. Kartlegging av vanskeligstilte på boligmarkedet i Hamar.....	32
6.2. Supplerende informasjon om vanskeligstilte på boligmarkedet.....	36
6.3. Boligosiale virkemidler.....	38
7. Vedlegg.....	47
Mandat for arbeidet med ny boligplan for Hamar kommune.....	47
Eksempelkommune Stavanger.....	49
Eksempelkommune Oslo.....	50
Status for boligbygging i Hamar – per mai 2003.....	51
Samlet saksframstilling.....	54

1. Innledning

Arbeidet med ny boligplan for Hamar har sin bakgrunn både i lokale og nasjonale utfordringer. I Hamar kommunes økonomiplan 2002 – 2005 ble den lokale utfordringen formulert slik:

Kommunens boligpolitiske plan gjennomgås og fornyes i relasjon til de senere års utvikling og SMAT.

Men minst like viktig er det at Hamar er i ferd med å få en ny kommuneplan. I denne planen heter det at Hamar og Hamarregionen skal være det beste boområdet i Innlandet, men hva vil en slik visjon bety for utarbeidelsen av en ny boligplan?

I St.meld.nr 49 (1997-98), ”Om boligetablering for unge og vanskeligstilte”, oppfordres kommunene til å utarbeide lokale boligsosiale handlingsplaner. Husbanken har fått i oppdrag å stimulere og veilede kommunene til et målrettet planarbeid for å bistå unge og vanskeligstilte til å etablere seg i og beholde en bolig.

Boligplanen for Hamar kommune 2004-2007 vil derfor, i tillegg til å være en boligsosial handlingsplan, også omfatte en boligpolitisk del (Sak 0233/02 Hamar formannskap, Mandat for utarbeidelse av boligplan i Hamar kommune). Ideen om å gjøre boligplanen til en kommunedelplan/ temaplan med forankring i kommuneplanen får støtte fra forskningsarbeider om kommunal boligpolitikk. Forskningsarbeidene understreker betydningen av en helhetlig boligpolitikk med sammenheng mellom den generelle og den sosiale boligpolitikken, i tillegg til at de boligsosiale virkemidlene sees i sammenheng med hverandre.

Hamar boligplan skal gi retning til kommunens strategiske dokumenter og handlingsprogram/økonomiplan, og også styre resultatenehetenes arbeid med boligspørsmål de nærmeste årene. Kostnader knyttet til planens mål og tiltak må innarbeides i kommunens budsjetter for handlingsprogramperioden.

Boligplanen for Hamar 2004 – 2007 består av to hoveddeler med en kortversjon og en håndboksdel:

- Kortversjonen viser til de tre første kapitlene med innledning og sammendrag og mål og tiltak. Ved å lese disse får leseren oversikt over bakgrunn for arbeidet, planprosessen, kommunens hovedutfordringer og styringsgruppens forslag til visjon, mål og tiltak.
- Håndboksdelen inneholder kapitlene (4, 5, 6 og 7): Fakta om Hamar, boligpolitisk del, boligsosial del og konsekvensvurderinger av mål og tiltak. Disse kapitlene gir utfyllende informasjon til kortversjonen, og er ment å brukes til oppslag og fordykning.

Hamar kommune arbeider aktivt med flere planer parallelt med boligplanarbeidet; kommuneplanens arealdel, næringsplan og en utredning av alternative modeller for organisering av eiendomsforvaltningen. Dette er alle planer med relevans for kommunens boligpolitikk. Kommuneplanens arealdel beskriver hvor folk skal bo (arealdisponeringen). I næringsanalysen som ligger til grunn for ny næringsplan, synliggjøres behovet for boliger og gode boområder for å skaffe kommunen kompetanse og arbeidskraft gjennom tilflytting. Utredningen om kommunens eiendomsforvaltning skal gi det endelige svaret på om Hamar kommune fortsatt skal eie utleieboliger.

I tråd med forslaget til ny kommuneplan er det lagt vekt på medvirkning i planprosessen.

Arbeidet med den boligpolitiske og den boligsosiale delen har vært organisert som to prosjekter. Arbeidsutvalget for plansaker har vært styringsgruppe for den boligpolitiske delen med ansvar for helheten i planen. Styringsgruppe for den boligsosiale delen har vært Helse-, sosial- og boligkomiteen. De to prosjektgruppene har hatt ulik sammensetning med deltakelse fra Avdeling for levekår, Servicekontoret, Plan- og utviklingsavdelingen, Eiendomsavdelingen og Pleie- og omsorgsavdelingen. Også andre resultatenheter har levert innspill til planarbeidet.

Det har vært avholdt to medvirkningskonferanser i forbindelse med arbeidet med planen. Den første konferansen hadde hovedvekt på kommunens boligpolitiske utfordringer. I den andre konferansen var det kommunens sosiale boligpolitikk som ble belyst og drøftet. Deltakere var politikere, lokale aktører i boligmarkedet, brukerorganisasjoner/ frivillige organisasjoner og ansatte i kommuneorganisasjonen. Disse konferansene ble vurdert som svært positive av mange deltakere både som læringsarena og møteplass med anledning til å drøfte boligutfordringer og gi innspill til planprosessen.

Kartleggingen av vanskeligstilte på boligmarkedet i Hamar kunne ikke vært gjennomført uten bred deltakelse fra mange av resultatenheterne.

Målgruppen for boligplanens boligsosiale del er personer eller husstander hvor hovedforsørger er yngre enn 67 år. En begrunnelse for dette er at kommunens arbeid med boligutfordringer for aldersgruppen 67 år og eldre vil stå i nær sammenheng med tilbudet i eldreomsorgen. Boligutfordringene for den eldre aldersgruppen bør derfor vurderes i sammenheng med kommunens tilbud til eldre i sin helhet.

Dessuten viste kartleggingen av vanskeligstilte på boligmarkedet at aldersgruppene over og under 67 år har svært ulike grunner til at de har en vanskelig boligsituasjon. Gruppene er også svært ulike med hensyn til hvilke ressurser de har å bidra med for å endre situasjonen og hvilke bolig og oppfølgingsbehov de har. Avgrensingen av målgruppen har også sin begrunnelse i at boligbehov i den yngre delen av befolkningen i liten grad vært i fokus verken lokalt eller nasjonalt.

Husbanken har bidratt aktivt og positivt både gjennom prosjektlederopplæring, veiledningsmateriell, deltakelse og innlegg på medvirkningskonferansene, i tillegg til at kommunen har mottatt kr 100 000,- i tilskudd til arbeidet. Tilskuddet er i hovedsak benyttet til prosjektlederkurs, medvirkningsarrangementer, bistand til språklig- og redigeringsmessig gjennomgang og trykking.

Andre viktige bidragsytere i arbeidet har vært Gjøvik kommune, Sarpsborg kommune, Oslo kommune. Disse har bidratt med idéer og innspill på medvirkningssamlingene. Magne Bjørnerud har vært prosessleder på samlingene, og Olav Reinertsen har bearbeidet dokumentet språklig.

2. Sammendrag

Med boligpolitikk forstår vi all offentlig aktivitet som har til hensikt å sørge for at folk har en bolig. Boligpolitikken favner om både utbyggingspolitiske og sosialpolitiske tiltak. Boligpolitiske virkemidler kan være tiltak som oppkjøp, regulering og tilrettelegging av arealer, samt planlegging og bygging av boliger. Kommunal styring av utbyggingsprosjekter i form av for eksempel utbyggingsavtaler er også et boligpolitisk tiltak.

Boligsosiale spørsmål er tiltak rettet mot grupper av vanskeligstilte i boligmarkedet.

Forskning på kommunenes boligpolitikk viser at det ikke er klare sammenhenger mellom mål og midler innenfor dette området. Det er mange andre forhold enn kommunenes forsøk på deltakelse og styring som påvirker den boligpolitiske utviklingen i en kommune. Det er også vanskelig å si hvilke boligpolitiske tiltak som gir det beste boligsosiale resultatet.

Arbeidet med en ny boligplan for Hamar har vist at kommunen har disse boligpolitiske utfordringene:

- Den nye kommuneplanen for Hamar har som visjon at Hamar og Hamarregionen skal være det beste boområde i Innlandet. Planen sier også at barn og unge skal komme først.
- Befolkningsutviklingen og beregninger i SMAT-planen tilsier at det bør bygges 120-130 boliger per år.
- Det pågår og planlegges utbygging av mange nye boliger i regi av private utbyggere. Kommunen eier i liten grad tomtearealer til boligformål og har få virkemidler til å styre denne utviklingen.
- Kommunens boligmelding fra 1997 er i begrenset grad fulgt opp. Mye tyder på at oppgavene bør samordnes bedre for å få sterkere fokus på kommunens boligarbeid og for å gi et bedre tilbud til befolkningen.

Anbefalinger kommunen har fått gjennom medvirkning i planarbeidet er:

- Lokale eiendomsめglere mener at kommunen har god variasjon i boligtilbudet. Kommunen bør derfor sikre at den gode balansen mellom eneboliger og leiligheter og mellom sentrumsnær og mer landlig beliggenhet, videreføres. Byggingen av nye leiligheter betyr at en del eneboliger blir ledige for barnefamilier (jf næringsanalysen).
- Deltakerne i medvirkningskonferansen ønsker at kommunen skal bli mer aktiv i boligpolitikken. Kommunen bør satse mer på å markedsføre kommunen som et attraktivt boområde for å fremme tilflytting.

Kommunens rolle som aktiv deltaker i framtidig boligbygging og utvikling av gode bomiljøer må defineres i boligplanens mål- og tiltaksdel. Det gir grunnlag for følgende spørsmål:

1. ”Egen bolig i egnet bomiljø”: Hvilken visjon skal kommunen ha for sin boligpolitikk? Er det et mål at alle skal eie sin bolig?
2. I hvilken grad skal kommunen ta rollen som pådriver og koordinator i samarbeid med eksterne utbyggere og eiendomsforvaltere for å bli mer aktiv i kommune- og sentrumsutviklingen?

3. Skal kommunen drive strategiske oppkjøp og videresalg av tomter?
4. I hvilken grad og hvordan skal kommunen bruke utbyggingsavtaler? Skal slike avtaler også kunne omfatte krav til boligernes størrelse og finansiering, og kan det stilles krav om bygging av skoler, barnehager med mer?
5. Skal kommunen eie og forvalte utleieboliger til vanskeligstilte, og er i så fall en dekningsgrad på 3,2 prosent av den totale boligmassen i kommunen et tilfredsstillende nivå?
6. Hva betyr det å drive effektiv eiendomsforvaltning med brukerne i sentrum (jf. kommunens verdigrunnlag)?

Arbeidet med den nye boligplanen for Hamar har vist at kommunen har disse boligsosiale utfordringene:

- Hamar kommune har kartlagt 180 husstander i aldersgruppen under 67 år, definert som vanskeligstilte på boligmarkedet. Unge med boligetableringsproblemer og framtidig bosetting av flyktninger kommer i tillegg.
- I kommunen er det registrert 50 bostedsløse husstander med til sammen 63 personer, av disse 14 barn.
- Flertallet av de kartlagte har behov for ordinær bolig uten tilsyn, mens 30 prosent har behov for oppfølging i boligen. De som har behov for oppfølging, er personer med lav boevne som trenger bistand for å beholde boligen.
- Mye tyder på at det er behov for større fleksibilitet i tildelingen av kommunale boliger på tvers av resultatenehetene.
- Lav inntekt er hovedproblemet for de vanskeligstilte på boligmarkedet. De fleste av de kartlagte husstandene kan ikke skaffe seg egen bolig på grunnlag av egen inntekt og Husbankens låne- og tilskuddsordninger.
- Hamar har sammenliknet med andre kommuner i liten grad benyttet Husbankens ordninger rettet mot personer med boligetableringsproblemer.
- Hamar kommune disponerer 620 utleieboliger med varierende standard. 50 boenheter er uten eget bad.

Anbefalinger som kommunen har fått gjennom medvirkning i planarbeidet er:

- Deltakerne på medvirkningskonferansen anbefaler mer aktiv bruk av Husbankens ordninger. Kommunen bør videre disponere en fleksibel boligmasse for vanskeligstilte integrert i lokalsamfunnet, og bør også etablere et lavterskeltilbud med oppfølging.
- Husbanken anbefaler at husleien i kommunale boliger bør ligge på markedsnivå. Dette utløser maksimalt av statlige støtteordninger, samtidig som det å leie en kommunal bolig ikke skal være mer attraktivt enn å leie i det private markedet.

Kommunens rolle i arbeidet med å skaffe botilbud til flere unge og vanskeligstilte på boligmarkedet må defineres i boligplanens mål- og tiltaksdel. Det gir grunnlag for følgende spørsmål:

1. Hvilke brukergrupper skal prioriteres i kommunenes boligsosiale arbeid?
2. I hvilken grad skal kommunen sette inn mer ressurser til booppfølging for at personer med lav boevne skal bli i stand til å beholde boligen?
3. Skal kommunen legge mer vekt på at utleieboliger som kommunen tildeler disponeres som "gjennomgangsboliger" med kortere botid og raskere utskifting av leieboere?
4. Hva er akseptabel standard i leiligheter som kommunen tildeler? Skal alle boenheter ha eget bad og WC?
5. Skal husleien i kommunale utleieboliger være på markedsnivå?
6. Skal kommunen subsidiere utbyggingsprosjekter for vanskeligstilte med rimelige tomter og/ eller infrastruktur?
7. Skal Hamar kommune bli mer aktiv og samtidig ta større risiko i sin videreformidling av Husbankens låneordninger?
8. Skal kommunen etablere et kommunalt boligtilskudd for at flere skal bli i stand til å etablere seg i egen bolig?

Helse-, sosial- og boligkomiteen og arbeidsutvalget for plansaker har besvart disse spørsmålene. Svarene er nedfelt i boligplanens forslag til visjon, mål og tiltak.

Samlet legges det i boligplanen opp til at kommunen i planperioden utvider sin kapasitet i boligarbeidet med 10,5 årsverk. De fleste av årsverkene er i Pleie- og omsorgsavdelingen, ett av de øvrige årsverkene er tidsbegrenset til 1 år.

Nye årsverk	
Tiltak 1.4, 2.3, 2.4, 3.2 boligpolitisk utviklerrolle	1
Tiltak 5.7 og 6.1 skaffe boliger (1 årsverk er ettårig engasjement)	1,5
Tiltak 5.3 og 5.11 oppfølging i bolig	8
Sum	10,5

Samtidig skal Hamar øke sin boligmasse med 54 boliger på følgende måte:

Tiltak for å skaffe flere boliger	
Tiltak 5.2 boligtiltaket Folkestadsgt. 23	5
Tiltak 5.4 omgjøring av tjenesteboliger	15
Tiltak 5.11 samlokaliserte boliger	10
Tiltak 6.1 netto tilvekst på 6 boenheter hvert år	24
Sum	54

Samlet driftskostnad for gjennomføring av Boligplan for Hamar kommune 2004 – 2007 er beregnet til inntil kr 3 475 000,- i 2004. Deretter vil den årlige kostnaden være ca. kr 3 075 000,-. Gjennomføringen forutsetter at kostnadene kan innarbeides i kommunens handlingsprogram for 2004 – 2007. Investeringskostnadene vil avhenge av i hvilken grad

kommunen ønsker å gjøre strategiske tomteoppkjøp og subsidiere boligprosjekter til vanskeligstilte.

3. Boligplanens mål og tiltak

Nasjonale mål

Det overordnede målet for regjeringens boligpolitikk er at alle skal kunne disponere en god bolig i et godt bomiljø. Av denne hovedmålsettingen avledes fem boligpolitiske delmål:

- God boligdekning og et godt fungerende boligmarked
- God boligfordeling
- Gode boliger og godt bomiljø
- Botrygghet
- En funksjonell og rettferdig organisering av eie- og leieforhold

Det overordnede målet for bygningspolitikken er at bygg og anlegg skal ha god kvalitet. Av denne hovedmålsettingen avledes fem bygningspolitiske delmål:

- Bygg og anlegg skal ivareta hensyn til helse, miljø, sikkerhet, tilgjengelighet og estetikk
- God og effektiv byggesaksprosess
- God og effektiv tilrettelegging av tomter
- God kompetanse hos aktørene i bygg- og anleggsvirksomheten
- Bærekraftig byutvikling

Regionale mål/SMAT-planen

- Det skal gis muligheter for befolkningsvekst i Hamarregionen. For å klare dette er det behov for nye arealer til utbygging, samtidig som etablerte bolig- og næringsarealer må fortettes.
- Fornyelses- og utviklingsmulighetene i Hamarregionen skal styrkes gjennom en samordnet miljø-, areal- og transportutvikling.

Med en årlig befolkningsvekst lik landsgjennomsnittet (0,4 prosent) forutsetter planen en befolkningsvekst i regionen på 13.500 personer med et boligbehov på 9.000 boliger i en 30-årsperiode. Boligene skal fordeles med 5.840 gjennom fortetting i etablerte boområder, resten i nye områder.

Det skal legges til rette for å gi et variert botilbud for å imøtekomme forskjellige boligsøkeres behov. Det betyr i hovedsak variasjon i leilighetsstørrelser, tilgjengelighet for funksjonshemmede og tilgang på rekreasjonsarealer/utearealer.

Kommuneplanen

Kommuneplanen prioriterer fem politikkområder:

- Hamar og Hamar-regionen skal være det mest attraktive bo-området i Innlandet.

- Hamar skal arbeide målrettet og langsiktig med å fremme folkehelsen og gi gode helsetjenestetilbud bygd på nærhet og kompetanse.
- Hamar skal utvikle og fornye næringslivet.
- Hamar skal være Innlandets hovedstad.
- Hamar skal utvikles til et senter for kompetanse og utdanning der etableringen av Innlandsuniversitetet er ett av de viktigste satsingsområder for kommunen og regionen

Hamar kommunes mål og tiltak for handlingsplanperioden 2004 - 2007

<p>BOLIGPLANENS VISJON: EGEN BOLIG I EGNET BOMILJØ</p>
--

Mål 1: Hamar kommune skal legge til rette for at det skal bygges 120-130 nye boliger per år (jf. vedlegg 1 Boligstatus for Hamar) på en måte som ivaretar og utvikler gode bomiljøer. Tomte tilbudet og boligtilfanget skal være så stort at det motvirker høye tomte- og boligpriser.

1.1 Hamar kommune skal gjennomføre en kampanje som markedsfører regionen som ”beste boområde i Innlandet” (Tiltaket forutsettes ivaretatt gjennom Regionrådets kampanje.)

1.2 Hamar kommune skal videreutvikle veiledningstjenesten og utarbeide informasjonsmaterieell for individuelle boligbyggere. Disse tiltakene skal bidra til boliger med funksjonelle planløsninger og sikre at estetiske hensyn ivaretas.

1.3 Hamar kommune skal vurdere aktuelle tomteområder med tanke på strategiske oppkjøp til boligformål.

1.4 Hamar kommune skal forsterke arbeidet i eksisterende samarbeidsforum med HOBBL. Kommunen skal også arbeide aktivt for å etablere gode samarbeidsordninger med andre eksterne aktører om utvikling av prosjekter.

Mål 2: Hamar kommune skal sikre variasjon i botilbudet, god infrastruktur og tilgjengelighet for alle.

2.1 Hamar kommune skal vedta planbestemmelser om utforming av fysisk tilgjengelighet i reguleringsplaner og bebyggelsesplaner.

2.2 Hamar kommune skal utrede prinsipielle sider ved bruk av utbyggingsavtaler, for eksempel organisering og ansvar. Kommunen kan også inngå utbyggingsavtaler med utbyggere om teknisk og sosial infrastruktur¹. Utbyggingsavtalene skal også sikre at det bygges rimelige boliger og utleieenheter.

2.3 Hamar kommune skal opptre som initiativtaker og pådriver/koordinator når flere private aktører planlegger utbygging i ett og samme område. Kommunen skal også ta initiativ til å motivere utbyggere til å utvikle delområder av kommunen.

¹ Teknisk infrastruktur er for eksempel veg, vann og avløp. Sosial infrastruktur er for eksempel barnehager, skoler og helsesentre.

Mål 3: Hamar kommune skal gjennom god administrativ kompetanse og politisk medvirkning sørge for at kommunen har en helhetlig og sammenhengende boligpolitikk.

3.1 Hamar kommune skal evaluere boligplanens mål og tiltak i forbindelse med kommunens årlige arbeid med handlingsprogrammet. Planen skal rulleres hvert 4. år.

3.2 Hamar kommune skal sammen med rulling av boligplanen evaluere organiseringen av sitt samlede boligarbeid for å sikre høy kvalitet i arbeidet og en god utnyttelse av kommunens ressurser.

3.3 Hamar kommune skal gjennomføre 2 medvirkningsmøter/fagdager med kommunens politikere, kommunens administrasjon, eksterne utbyggere og andre interessenter i løpet av handlingsprogramperioden.

Mål 4: Hamar kommune skal benytte aktuelle låne- og tilskuddsordninger slik at flest mulig selv kan eie sin egen bolig. Kommunen skal særlig bruke ordningene for å hjelpe vanskeligstilte på boligmarkedet.

4.1 Hamar kommune skal bruke Husbankens låne- og tilskuddsordninger, og videreutvikle rutiner/regler som sikrer høy kompetanse, god informasjon og aktiv bruk.

4.2 Hamar kommune skal markedsføre Husbankens låne- og tilskuddsordninger gjennom permanente oppslag på kommunens hjemmesider og ved årlige markedsføringskampanjer.

4.3 Hamar kommune skal øke sin utlånsramme i Husbanken med en fordobling av låneopptaket i handlingsplanperioden 2004 – 2007.

4.4 Kommunen skal vurdere å bruke andre beregningsnormer enn SIFO²-modellen, og som en konsekvens av dette budsjettere for større risiko ved økt bruk av Husbankens startlån.

Mål 5: Hamar kommune skal bistå med å skaffe boliger til vanskeligstilte på boligmarkedet og utvide tilbudet om oppfølging til personer med lav boevne.

5.1 I Hamar kommunes boligsosiale arbeid skal bostedsløse og husstander med barn prioriteres først, deretter økonomisk vanskeligstilte - også unge i etableringsfasen og flyktninger og funksjonshemmede.

5.2 Hamar kommune skal realisere planene om etablering av et boligtiltak for bostedsløse med booppfølging både av beboere i botiltaket og personer bosatt i andre boliger.

5.3 Hamar kommune skal utvide tilbudet om boveiledning og botrening for å yte bistand til flere grupper med lav boevne.

5.4 Hamar kommune skal redusere antall tjenesteboliger slik at flere kan disponeres som utleieboliger for vanskeligstilte på boligmarkedet.

5.5 Kommunens utleieboliger skal være behovsprøvd og primært leies ut til de prioriterte gruppene av vanskeligstilte. Husstander som har inntekt slik at SIFO-normen oppfylles, skal få veiledning fra kommunen slik at de kan kjøpe seg egen bolig eller leie bolig på det private markedet.

5.6 Kommunen skal vurdere det juridiske grunnlaget for leieavtalene med sikte på å endre noen av avtalenes varighet og innhold. Hamar kommune vil på den måten kunne disponere flere kommunale utleieboliger som gjennomgangsboliger.

² Statens institutt for forbruksforskningens norm for kostnader til livsopphold.

5.7 Hamar kommune skal etablere en engasjementsstilling for en boligmedarbeider i ett år. Medarbeideren skal bidra til at en større andel av de kommunale utleieboligene disponeres som gjennomgangsboliger ved å gjennomgå gjeldende utleieavtaler og gi veiledning til leietakere som etter SIFO-normen har råd til å eie egen bolig.

5.8 Hamar kommune skal vurdere å etablere et kommunalt boligtilskudd som gis til økonomisk vanskeligstilte som skal kjøpe sin egen bolig.

5.9 Hamar kommune skal avvikle det kommunale heisfondet. De resterende midler brukes til et eventuelt boligtilskudd.

5.10 Hamar kommune skal på grunnlag av kartlagte behov for flere samlokaliserte boliger med heldøgns tilsyn bygge 10 boliger for mennesker med psykiske lidelser, finansiert ved husleie og midler fra Husbanken.

5.11 Hamar kommune kan bidra med subsidiert tomt og infrastruktur for å redusere prisnivået i større utbyggingsprosjekter som tilgodeser vanskeligstilte på boligmarkedet. Boligene skal ha betingelser knyttet til videresalg.

Mål 6: Hamar kommune skal fortsatt ha en andel kommunale boliger som tilsvarer 3,2 prosent av den totale boligmassen i kommunen. Sekundært skal kommunen ha tildelingsrett til det samme antall boliger.

6.1 For å holde tritt med boligforsyningen i kommunen og fornye boligmassen skal Hamar kommune arbeide for en netto tilvekst på 6 boenheter hvert år. Denne fornyelsen bygger blant annet på at kommunen fortsatt skal kjøpe boliger til flyktninger (jamfør kommunestyresak 0014/03).

6.2 Kommunale boliger kan enten selges i det åpne markedet eller de kan selges til tidligere leietakere til markedspris.

6.3 I Hamar kommunes arbeid med å utrede alternative modeller for organisering av eiendomsforvaltningen inngår kommunale boliger.

4. Fakta om Hamar

4.1. Befolkningstall, befolkningsutvikling og boligbehov

Hamar kommune hadde 27 120 innbyggere ved inngangen til 2003 . Aldersfordelingen er vist i tabellen under.

Folkemengde i Hamar per 01.01.2003 fordelt på aldersgrupper

I alt	0-5	6-15	16-19	20-39	40-66	67-79	80+
27 120	1 782	3 225	1 252	6 721	6 711	3 092	1547

Hamar har en høy andel eldre med 5,5 prosent eldre over 80 år (per 01.01.02). Landsgjennomsnittet er 4,5 prosent. Også for aldersgruppen 67-79 år ligger andelen over landsgjennomsnittet. Andelen i Hamar er 12 prosent, mens gjennomsnittet for landet er 9 prosent. Andel personer mellom 16 og 66 år ligger på landsgjennomsnittet, mens aldersgruppen 0-15 år utgjør 18 prosent av befolkningen, dvs. 3 prosent under gjennomsnittet for hele landet. Per 01.01.03 var forskjellen økt til 5,7 prosent.

De siste fem årene (1998-2003) har den gjennomsnittlige årlige befolkningsveksten vært 0,61 prosent (162 personer per år). I forrige femårsperiode (1993-1998) var gjennomsnittsvæksten 0,23 prosent.

Med unntak av ett år i perioden 1998-2003 har kommunen hatt fødselsunderskudd slik at befolkningsveksten i sin helhet skyldes innflytting. I perioden 1997-2002 hadde kommunen en gjennomsnittlig netto innflytting på 177 personer per år.

Tilgjengelig statistikk om innflytting fordelt på ulike aldersgrupper er begrenset. Kunnskap om deres boligbehov er i boligplanen basert på data fra perioden 1997-1999.

Netto innflytting til Hamar kommune 1997-1999 etter alder

	0-6	7-15	16-19	20-29	30-39	40-66	67-79	80+	i alt
1997	7	47	12	-69	-23	101	12	0	87
1998	56	22	18	-30	58	48	14	-1	185
1999	63	0	37	-21	44	46	25	1	195
i alt	126	69	67	-120	79	195	51	0	467

Tabellen viser en betydelig utflytting i aldersgruppen 20-29 år. Utfordringen for kommunen er å være så attraktiv at unge mennesker etter endt utdanning flytter tilbake til Hamar for å etablere seg.

Av alle innflyttere i treårsperioden 1997-99 er 56 prosent barn/unge under 19 år (262 barn), nesten halvparten er under 7 år. Det er også en betydelig tilflytting i aldersgruppen 30-66 år. Dette betyr at en stor andel av innflytterne må være barnefamilier. Ser vi innflytterne i disse to aldersgruppene i sammenheng er det 0,9 barn per innflytter i alderen 30-66.

I aldersgruppen 67-79 år er det også en viss innflytting. I denne aldersgruppen må dette dreie seg om små husholdninger med en eller to personer med behov for mindre, og ofte sentralt beliggende boliger.

Kan vi beregne boligbehovet?

Å beregne kommunens boligbehov i tiden som kommer, er ikke enkelt. Hvis gjennomsnittlig befolkningsutvikling de siste fem år legges til grunn, kan kommunen forvente en befolkningsvekst på ca. 160 personer per år. Vi vet imidlertid ikke hvor mange husstander dette representerer. SMAT-planen er basert på en utvikling i retning av færre personer per bolig, dvs. en endring fra 2,0 til 1,5 person per bolig. Med dette som utgangspunkt, viser befolkningsutviklingen behov for 107 boliger hvert år.

Flyttestatistikken for perioden 1997-1999 tilsier at viktige grupper blant innflytterne er barnefamilier og små husstander i aldersgruppen 67-79 år. Dette sier noe om innflytternes boligbehov.

Forslaget til ny kommuneplan for Hamar har en målsetting om at kommunen skal bli enda bedre som bosted. Dette forutsetter at kommunen arbeider for en boligbasert befolkningsøkning i regionen som for Hamar stortettsted (Hamar, Ottestad og Stavsberg) betyr en befolkningsvekst på 0,8 prosent per år (jfr. politikkområde 1).

Boligplanen er basert på befolkningsutviklingen og boligbehovet beskrevet i SMAT-planen og forslaget til ny kommuneplan for Hamar. Det betyr et boligbehov som er noe høyere enn det befolknings- og flyttestatistikken tilsier. Beregninger gjort under arbeidet med SMAT-planen anslår behovet for nye boliger i Hamar stortettsted til 157 per år. For Hamar kommune betyr dette et behov for 120-130 nye boliger per år. I 2003 ble det ferdigstilt 199 nye boenheter i kommunen.

Som vi har sett, skjer Hamars befolkningsvekst gjennom innflytting. Et viktig spørsmål blir derfor hvordan kommunen gjennom sin boligpolitikk kan legge til rette for økt tilflytting. I rapporten "Regional utvikling" (Agenda utredning og analyse AS) får regionen råd basert på forventninger om at det er kommuner med trygge oppvekstmiljøer og et attraktivt boligtilbud som vinner kampen om befolkningsveksten. Befolkningsveksten gir samtidig en raskt økende kompetansetetthet, og blir en ny drivkraft i kommunenes næringsutvikling.

Men samtidig understrekes det at økt befolkningsvekst ikke kommer av seg selv:

Her må en bruke "Det gode bosted" for alt det er verdt, og framskaffe attraktive sentralt beliggende boliger for innflytterne, enten gjennom økt eneboligbygging, eller gjennom bygging av attraktive høystandard leiligheter beregnet på 50-åringer, slik at eneboliger frigjøres for innflytting. En god og gjennomtenkt boligpolitikk er helt sentral for å få til befolkningsvekst og næringsutvikling.

Næringssamarbeidet Hamar – Stange påpeker ut fra sine erfaringer at det vesentlige for kommunen når det gjelder innflyttere og deres boligbehov, er å ha et variert tilbud slik at innflytterne kan velge hvordan de vil bo. Næringssamarbeidet understreker videre at innflyttere, også de som ønsker å bo landlig, er opptatt av god tilgjengelighet til et bysentrum, et godt tilbud av offentlige tjenester, nærbutikker og transport, samt varierte fritids- og kulturtilbud.

Generelt er det slik at kommunen har behov for boliger for barnefamilier og boliger for små husholdninger. Et virkemiddel for å framskaffe boliger for barnefamilier kan være å bygge leiligheter for innbyggere som ønsker å flytte fra sine eneboliger eller andre store boliger.

I avsnittet om trender på boligmarkedet (pkt. 4.3) beskrives oppfatninger som lokale eiendomsmeglere har om hvilke boliger som etterspørres. Dette åpner også for spørsmål om hva slags innflytting Hamar vil ha, og hvordan kommunen kan tilrettelegge for dette ved å tilby attraktive boliger for disse gruppene.

4.2. Boligmassen i Hamar – kvalitet og mangfold

I følge Folke- og boligtellingsen fra 2001 var det 1 961 548 bebodde boliger i Norge per 3. november 2001 (Folke- og boligtellingsen 2001). Antall bebodde boliger i Norge har økt med 12 prosent siden 1990. 57 prosent av boligmassen består av eneboliger og 18 prosent er boliger i blokk eller leiegård.

12579 av de bebodde boligene ligger i Hamar kommune. 53 prosent av boligene er frittliggende eneboliger, 20 prosent småhus (boliger i kjede, rekkehus, terrassehus, tomannsboliger og lignende) og 26 prosent er boliger i blokker, leiegårder, bygg for felleshusholdninger og lignende.

I hele etterkrigsperioden har vi fått det romsligere i Norge. I 1950 var det 3,4 bosatte per bolig, i 1990 var tallet 2,4 og i 2001 2,3. Gjennomsnittlig antall rom per bolig har gått opp fra 3,6 i 1980 til 4,1 i 2001. Det er altså færre personer per bolig i 2001 enn noen gang tidligere, og boligene har i gjennomsnitt fått flere rom.

I Hamar kommune bor det i gjennomsnitt 2,1 bosatt per bolig. 12 prosent bor i boliger med 1-2 rom, 70 prosent i boliger med 3-5 rom, mens 19 prosent bor i boliger med 6 rom eller mer. 54 prosent av boligene har et bruksareal på 100 kvm eller mer.

Om lag 23 prosent av husholdningene i Norge leier boligen de bor i. Denne andelen har økt siden 1990 i alle fylker bortsett fra de fire nordligste. Økningen i andelen som leier, er størst i de store byene.

I Hamar kommune eier 80 prosent av husholdningene sin egen bolig. 20 prosent av husholdningene er leietakere.

Yngre husholdninger – beregnet etter eldste person i husholdningen – eier boligen i betydelig mindre grad enn eldre husholdninger. Denne forskjellen er blitt forsterket på 1990-tallet. Tallene viser at det særlig er blant husholdninger hvor eldste person er under 45 år at eierandelen har avtatt. Dette er tydeligst i de store byene hvor presset på boligmarkedet er størst.

I Hamar kommune eier 10064 husholdninger sin bolig. 29 prosent av disse er husholdninger der eldste person er under 45 år, 72 prosent husholdninger der eldste person er over 45 år.

2514 husstander i Hamar kommune leier sin bolig. 57 prosent av disse er husholdninger der eldste person er under 45 år, 43 prosent husholdninger der eldste person er over 45 år.

Over halvparten av husholdningene som består av enslige mødre/fedre med små barn, leier boligen de bor i. Også en høy andel aleneboende leier sin bolig. For alle typer av husholdninger gjelder at de fleste leier av privatpersoner. Men blant aleneboende finner vi flere som leier av kommunen. Dette må sees i sammenheng med at mange eldre bor alene, og at det, særlig blant personer over 80 år, er mange som leier en trygdebolig av kommunen.

I Hamar kommune er det like mange mødre/fedre med små barn som eier og leier boligen sin. 69 prosent av aleneboende eier sin egen bolig, 31 prosent leier. Også i Hamar er det slik at de fleste leier boligen sin privat, mens en knapp firedel av aleneboende på leiemarkedet, 24 prosent, leier av kommunen.

Blant mer etablerte husholdninger, det vil si par med barn over 7 år, eier over 90 prosent boligen sin i Norge. I Hamar er andelen 93 prosent. De aller fleste par med barn over 7 år er selveiere.

Resultater fra hele landet viser at 17 prosent av boligene er tilgjengelige for personer som bruker rullestol. Men selv med god tilgjengelighet er ikke alle boliger egnet for

rullestolbrukere. Av samtlige boliger er bare 7 prosent både tilgjengelige og egnet for rullestolbrukere.

I Hamar kommune er 21 prosent av alle boligene tilgjengelige for rullestolbrukere, og av samtlige boliger er 7 prosent både tilgjengelige og egnet for en rullestolbrukere.

Om lag en fjerdedel av husholdningene i Norge bor i bygninger med tre etasjer eller mer. 18 prosent av alle husholdningene bor i slike "høyhus" uten heis.

Også i Hamar kommune bor en firedel av husholdningene i bygninger med 3 etasjer eller mer. Her mangler 15 prosent av bygningene med 3 etasjer eller mer heis.

Av dagens boliger i Norge er nærmere halvparten bygd etter 1970. Om lag 6 prosent av boligene er bygd i 1900 eller tidligere. I Hamar kommune er 40 prosent av boligene bygd etter 1970. Også her er 6 prosent av boligene bygd før 1900.

Mindre enn 1 prosent av boligene i Hamar har verken bad eller WC.

4.3. Boligmarkedet i Hamar – trender

Tre av de største eiendomsmeglerne i Hamar har vært invitert til å si noe om trender på boligmarkedet som viktig innspill til den nye boligplanen. Meglerne var svært enige om utviklingen i kommunen:

- Eiendomsmeglerne mener at det fortsatt er behov for flere leiligheter i kommunen.
- Stadig flere kommer til å bo alene. Eiendomsmeglerne mener derfor at kommunen har behov for flere små og rimelige boalternativer, gjerne finansiert gjennom Husbanken.
- Eiendomsmeglerne mener at prisene i Hamarområdet vil holde seg relativt stabile. I Hamar vil man primært merke nedgangen i boligmarkedet i form av lengre omsetningstid.
- Folk skifter bolig oftere enn før. Denne trenden vil holde seg, også fordi vi opplever stadig flere skilsmisser.
- Hamar kommune er en attraktiv kommune for eldre. Dette skyldes blant annet også den gode heisdekningen i HOBBLs leiligheter. Meglerne mener at kommunen har behov for flere små bolighus i kjede/rekke på ett plan. Eldre som ønsker å selge eneboligen sin, kan på den måten velge et annet botilbud enn leilighet i blokk.
- Sentraliseringen/urbaniseringen vi har sett de siste årene, vil fortsette. Etterspørselen etter boliger og småbruk i utkanten av kommunen er og vil trolig være marginal
- Økonomien bestemmer hvor store boliger husholdningene kjøper. Det er ikke nødvendigvis slik at aleneboende velger ett- eller toroms leiligheter.
- Det er viktig å ha et variert botilbud i kommunen, og at det er en viss balanse mellom tilgangen på leiligheter og eneboliger. Selv om etterspørselen ikke er svært stor, er det likevel viktig at kommunen legger til rette for og tilbyr romslige utsiktstomter i øvre deler av Vang.
- Kommunen kan bli enda flinkere til å markedsføre kommunen som en god bokommune. Det er bra at kommunen er streng og ryddig i forhold til hvordan utbygging foregår. Det er viktig ikke å gå på akkord med bokvalitet. Men samtidig er det av stor betydning at kommunen viser nye innbyggere god service og ikke oppleves som stivbeint.

- Stadig yngre familiefolk etterspør leiligheter.

4.4. Generell utbygging og byggesaksbehandling i kommunen

Byggearealstatistikken for ferdigstilte bygg/boliger viser følgende utvikling i byggeaktiviteten i Hamar kommune i perioden 1997 – 2002.

	1997	1998	1999	2000	2001	2002
Bruksareal til bolig				23078	18125	14651
Bruksareal til annet enn bolig	40474*	30262*	34230*	19024	39039	24752
Antall boliger per år	87	93	57	174	131	120
Antall boliger i blokker						
Antall boliger i rekkehus mv.						
Antall eneboliger						

* Omfatter både bruksareal til bolig og bruksareal for annet enn bolig

Saksbehandlingstiden vil variere noe i løpet av året, da antall saker som kommer inn erfaringsmessig er størst fra påske og fram til sommerferien. Revidert Plan- og bygningslov angir maksimum saksbehandlingstid på forskjellige sakstyper. Hvis den blir vedtatt, vil følgende saksbehandlingstider bli innført fra 01.07.2003:

Sakstype	Forslag til saksbehandlingstid gjeldende fra 01.07.2003	Gjennomsnittlig saksbehandlingstid i Hamar kommune siste år.
Tillatelse til tiltak/rammetillatelse	12 uker	8 uker
Enkle tiltak	3 uker	3 uker
Meldingssaker	3 uker	3 uker
Forhåndskonferanse	2 uker	2 uker
Igangsettingstillatelse	2 uker	2 uker
Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse	2 uker	2 uker

Sakene blir behandlet i den rekkefølge de blir mottatt. Ikke alle saker er komplette ved første gangs mottak, men saksbehandlingstiden blir beregnet fra den dato søknadene er komplette. Saker som har stor samfunnsmessig betydning vil bli prioritert foran mindre enkeltsaker. Eksempel på saker som kan få prioritet, er skoler, pleie- og omsorgssentre, større forretnings-/næringsbygg, feltutbygginger eller blokker med mange boliger.

5. Boligpolitisk del

5.1. Boligpolitiske utfordringer

Hamar – beste boområde i Innlandet.

En ny kommuneplan for Hamar kommune er foreløpig behandlet i Hamar formannskap 22.01.03, sak 0001/03. I denne planens avsnitt ”Prioriterte politikkområder” er de viktigste utfordringene for boligplanarbeidet formulert under politikkområdet ”Hamar og Hamarområdet skal være det mest attraktive boområdet i Innlandet”:

Kommunen vil ta vare på og videreutvikle sine eksisterende bomiljøer med gode sosial nettverk og godt utbygde sosiale servicetilbud i lokalmiljøene. Dette gjelder både for by og bygd.

Hamar kommune skal bli enda bedre som bosted ved at kommunen tar vare på, bygger ut og etablerer nye gode bomiljøer med lokalisering fra bysentrum til bygd. Det skal også sikres variasjoner med hensyn til boligtyper, boligstørrelse og prisnivå for at alle innbyggergrupper skal få anledning til å skaffe seg funksjonell bolig.

Formuleringen om at det skal legges opp til etablering av nye, gode bomiljøer med lokalisering fra bysentrum til bygd, blir i første omgang behandlet i kommuneplanens arealdel.

Det er viktig å peke på at et godt og variert botilbud også er avgjørende for folkehelse. God folkehelse grunnlegges i dagliglivet, gjennom boligområder med tilstrekkelige miljøkvaliteter, gode fellesområder, god estetisk utforming og høy områdeidentitet. Videre er ferdselsmulighetene i dagliglivet, mellom hjemmet og dagens gjøremål, viktige for et helsebringende liv. Det samme er tilgangen til rekreasjonsområder.

”Hamar skal tilrettelegge for utvikling og fornyelse i næringslivet” er et annet politikkområde i forslaget til kommuneplan. Dette betyr at kommunen gjennom videreutvikling av gode bomiljøer ønsker å trekke til seg næringslivskompetanse som i sin tur skal danne grunnlag for nyetableringer i næringslivet og flere arbeidsplasser.

Under politikkområdet ”Hamar skal bli Innlandets hovedstad” er det formulert en utfordring om å utvikle byen til en liten ”storby” gjennom en aktiv fortettingspolitikk, og der boligbygging og kulturpolitikk blir drivkraften i byutviklingen.

Hamar kommune har som tidligere vist, en betydelig utflytting i aldersgruppen 20 – 29 år (se faktadel). Utfordringen er å utvikle byen slik at unge mennesker etter endt utdanning flytter tilbake til Hamar for å etablere seg.

Ett av kommuneplanens satsingsområder som er særlig viktig for unge i etableringsfasen, er full barnehagedekning med varierte tilbud. Videre et skoletilbud som sikrer alle elever tilpasset opplæring ut fra evner og forutsetninger. Målet om at Hamar skal bli innlandshovedstad med tilhørende kulturliv og eget innlandsuniversitet, er et annet satsingsområde i kommuneplanen. I sum vil dette gjøre kommunen attraktiv for unge mennesker i en etableringssituasjon.

Det er likevel slik at de unges økonomiske situasjon er avgjørende for om de er i stand til å etablere seg i egen bolig. Tilgang til arbeid og fast inntekt er derfor avgjørende for muligheten til å etablere seg med egen bolig i kommunen.

SMAT-planen

Fylkestinget vedtok 12.12.00 fylkesdelplan for Samordnet miljø-, areal- og transportplanlegging i 13 by- og tettsteder i Hamarregionen for årene 2000 – 2030. Miljøverndepartementet godkjente planen i brev av 06.07.01.

Det viktigste målet i SMAT-planen er at det skal gis en mulighet for befolkningsvekst i Hamarregionen. For å klare dette er det behov for nye arealer til utbygging, samtidig som etablerte bolig- og næringsarealer må fortettes. SMAT-planens andre hovedmål er at disse fornyelses- og utviklingsmulighetene i Hamarregionen skal styrkes gjennom en samordnet miljø-, areal- og transportutvikling.

Med en årlig befolkningsvekst lik landsgjennomsnittet (0,4 prosent) vil regionen få en befolkningsvekst på 13.500 personer med et boligbehov på 9.000 boliger. Boligene skal fordeles med 5.840 gjennom fortetting i etablerte boområder, resten i nye områder.

SMAT-planen peker også på viktigheten av at regionen har gode bomiljøer og varierte botilbud. Blant målsettingene i punkt 2.4, ”By- og tettstedsutvikling”, vises det til hvordan høy kvalitet i fortettings- og utbyggingsområdene skal bidra til at disse blir gode å bo og leve i. I retningslinjene til SMAT pkt. 3.2, ”Boliger i sentra”, er behov for variasjon i botilbudet formulert slik:

Det skal legges til rette for å gi et variert botilbud for å imøtekomme forskjellige boligsøkeres behov. Det betyr i hovedsak variasjon i leilighetsstørrelser, tilgjengelighet for funksjonshemmede og tilgang på rekreasjonsarealer/utearealer.

Dersom regionen som helhet skal klare en befolkningsvekst på 0,4 prosent, er det nødvendig at Hamar stortettsted har en årlig befolkningsvekst på 0,8 prosent. Gjennomsnittlig befolkningsvekst de siste fem årene har vært 0,61 prosent.

Valg av boligpolitiske målsettinger og tiltak vil være med på å bestemme i hvilken grad man når målene om en befolkningsvekst for Hamar stortettsted på 0,8 prosent.

5.2. Kommunens boligpolitiske rolle

Rollefordeling i norsk boligpolitikk

Generelt er det slik at staten setter sentrale mål for og trekker opp hovedretningslinjene i boligpolitikken i Norge. Staten fastsetter lover og rammebetingelser, tilbyr gunstige finansierings- og støtteordninger gjennom Husbanken og stimulerer til forskning og informasjon.

Kommunene legger til rette for lokale løsninger. Dette gjør kommunen gjennom å legge til rette for bygging av nye boliger, men også gjennom utvikling og fornyelse av eksisterende boliger og boligområder. Samtidig har kommunene i følge Lov om sosiale tjenester ansvar for å medvirke til å skaffe boliger til personer som selv ikke kan ivareta sine interesser på boligmarkedet.

Private aktører, for eksempel boligsamvirket, står for prosjektering og oppføring av nye boliger. De private aktørene forvalter, vedlikeholder og utbedrer også store deler av boligmassen.

Hamar kommunes rolle i arbeidet med overordnet planlegging og styring

I Plan- og bygningslovens § 20-1, kommunalplanlegging, heter det blant annet:

Kommunene skal utføre en løpende kommuneplanlegging med sikte på å samordne den fysiske, økonomiske, sosiale, estetiske og kulturelle utvikling innenfor sine områder.

I hver kommune skal det utarbeides en kommuneplan. Planen skal inneholde en langsiktig og en kortsiktig del.

Den langsiktige del omfatter:

- mål for utviklingen i kommunen, retningslinjer for sektorenes planlegging og en arealdel for forvaltningen av arealer og andre naturressurser.

Den kortsiktige del omfatter:

- samordnet handlingsprogram for sektorenes virksomhet de nærmeste år.

Kommunen driver politisk styring og prioritering gjennom planvedtak (strategier og fysisk planlegging) og budsjettvedtak/økonomiske bevilgninger. Kommunen har en myndighetsrolle som er hjemlet i Plan- og bygningsloven:

- Kommunen er planmyndighet gjennom arbeidet med kommuneplan, kommuneplanens arealdel, reguleringsplaner og bebyggelsesplaner.
- Kommunen godkjenner hver enkelt byggesak.
- Kommunen har ekspropriasjonsrett til gjennomføring av reguleringsplaner eller bebyggelsesplaner, sikring av arealer til tettbebyggelse, framføring/ sikring av infrastruktur.

Det forventes også at kommunen påtar seg en tydelig utviklerrolle gjennom oppfølging av stortingsmeldinger, rikspolitiske retningslinjer og nasjonal og regional politikk.

Den nye planloven som er under utarbeidelse, vil ikke forandre på grunnprinsippene i loven, men forenkle noe og stille enda sterkere krav til kvalitet i planprosessene.

Hamar kommunes rolle definert gjennom St.meld. 49 (1997-98), ”Om boligetablering for unge og vanskeligstilte”

I St. meld. nr. 49 (1997-98), ”Om boligetablering for unge og vanskeligstilte”, oppfordres kommunene til å utarbeide lokale handlingsplaner for boligetablering. Husbanken har satt i gang prosjektet ”Lokale boligsosiale handlingsplaner” for å stimulere og veilede kommunene til et målrettet planarbeid som kan bistå vanskeligstilte husstander og unge i etableringsfasen med å etablere seg og beholde sin bolig. I meldingen heter det blant annet:

Kommunene har i følge Lov om sosiale tjenester ansvar for å medvirke til å skaffe boliger til personer som ikke selv kan ivareta sine interesser på boligmarkedet. Kommunene er dessuten forpliktet til å skaffe et midlertidig husvære for dem som ikke klarer dette selv og som er i en nødsituasjon. Dette innebærer at kommunen har et ansvar for å tilby hensiktsmessige boliger til personer som av økonomiske eller andre grunner ikke klarer å skaffe boliger på egen hånd.

Kommunene har videre som sentral boligpolitisk oppgave å legge til rette for bygging av nye boliger og utvikling og fornyelse av boligområder slik at det i lokalsamfunnet blir et tilbud om god boligstandard og godt bomiljø for alle.

Våren 2002 avga ”Boligutvalget” sin utredning NOU 2002:2, ”Boligmarkedene og boligpolitikken”, hvor utvalget foreslår flere tiltak for å bedre kommunenes muligheter til å drive en mer aktiv boligpolitikk.

Hamar kommunes rolle slik samarbeidspartnere og eksterne aktører ønsker at den skal ivaretas

Hamar kommune gjennomførte den 20.02.03 en dagsamling/medvirkningskonferanse om kommunens rolle i boligbyggingen og utviklingen av gode bomiljøer. Deltakere var ulike aktører i det lokale boligmarkedet, dvs. eiendomsmeglere, store utbyggere/ eiendomsutviklere, boligbyggelag, en nabokommune, politikere og representanter fra relevante resultatenheter i egen organisasjon. På grunnlag av innlegg fra tre innledere (Husbanken, Norsk institutt for by- og regionforskning og Oslo kommune) arbeidet deltakerne i grupper og ga følgende innspill til kommunens nåværende og framtidige rolle i boligpolitikken.

Deltakernes negative erfaringer med Hamar kommune kan summeres i fem hovedpunkter:

- **Kommunens rolle:**
Kommunen har hatt for lite fokus på boligpolitikk i de senere år, og kommunens rolle har vært reaktiv med lite langsiktighet. Kommunen har ikke benyttet strategiske oppkjøp som virkemiddel, og det er lite variasjon i tilbudet på tomter når det gjelder størrelse og beliggenhet. Det er behov for bedre samarbeid mellom kommunens avdelinger.
- **Aspekter ved planleggingen:**
Det har vært lite helhetlig og langsiktig planlegging på saksområdet, og kommunen har mange planer ”på vent”. Det er ikke alltid samsvar mellom politiske mål og behandlingen av enkeltsaker, blant annet har kommunen mange dispensasjoner. Utbyggere har i forster grad fått styre.
- **Samspill mellom kommunen og andre aktører:**
Kommunen har i liten grad tilrettelagt for medvirkning generelt og for boligbransjen spesielt. Samsillet oppleves av noen som mer begrensende enn utviklende. Saksbehandlingstiden er for lang.
- **Husbankens virkemidler:**
Kommunen har ikke utnyttet Husbankens virkemidler godt nok. Deltakerne opplever at kommunen har manglende kunnskap på området, og at kommunen viser liten vilje til risiko.
- **Kommunale boliger:**
Det mangler botilbud til grupper av vanskeligstilte, og kommunen mangler biveiledning slik at personer med behov for dette kan bli i stand til å beholde sin bolig.

Deltakernes positive erfaringer med Hamar kommune kan oppsummeres i fem hovedpunkter:

- **Visjon og mål:**
Kommunen har tydelig visjon og klare mål for regionen som setter fokus på boligpolitikk, og viser vilje til engasjement. Mange kommunedelplaner er under arbeid: Strandsonen, Hamar nord, fortetting og boligplanen.
- **SMAT:**
I SMAT-planen er det gjort en del avklaringer. Planen er grunnlag for en voksende regional identitet. Planen har skapt sterkt engasjement for å komme videre og et grunnlag for å ”skjære gjennom” i vanskelige saker. Samarbeidet med nabokommunene er positivt.
- **Erfaringer med kommunens avdelinger:**
Kommuneorganisasjonen oppleves som serviceinnstilt og lydhør. Den har høy kompetanse og en positiv holdning til initiativ og utvikling (for eksempel heis i borettslag og dispensasjoner). Deltakerne opplever at det er økt kompetanse i planavdelingen og relativt kort saksbehandlingstid. De har gode erfaringer med forhåndskonferanser.
- **Kommunale boliger:**
Hamar har mange kommunale leiligheter til disposisjon.
- **HOBBL:**
Det er positivt med et stort og aktivt boligbyggelag. Samarbeidet mellom HOBBL og kommunen er godt. Ungdomsboligprosjektet var vellykket.

Deltakernes hovedutfordringer for Hamar kommunes framtidige boligpolitiske rolle er følgende:

- **Realisere politisk visjon og mål:**
Det bør satses på utvikling av gode boområder. Det er viktig med god framdrift/fortgang i pågående arbeid med kommunedelplaner (Strandsoneplanen, planen for Hamar nord og boligplanen).
- **Mer aktiv boligpolitisk rolle:**
Kommunen bør være mer aktiv både politisk og administrativt i boligspørsmål. Kommunen bør ta en helhetlig utviklerrolle i samspill med andre aktører. Kommunen bør opptre som pådriver/ katalysator – ikke vente på utbyggerne. Kommunen bør være eiendomsutvikler og drive strategiske oppkjøp for å sikre gjennomføring. Det er behov for oppdatering av reguleringsplaner.
- **Medvirkning:**
Deltakerne viste både med sitt engasjement i konferansen og gjennom uttalte ønsker om flere medvirkningsmuligheter at det er et stort potensiale for samarbeid.
- **Husbanken:**
Hamar kommune bør bli flinkere til å utnytte de mulighetene som Husbankens virkemidler gir kommunene.
- **Regionalt samarbeid:**
Det regionale samarbeidet bør utvides og utvikles. Kommunene i regionen bør bygge videre på de positive elementene i SMAT-planen, og fortsette prosessen.

5.3. En kommunal boligpolitikk – finnes den?

Kommunal boligpolitikk – fragmentert og reaktiv

NIBR (Norsk institutt for by- og regionforskning) har utgitt rapporten ”Kommunal boligpolitikk – fragmentert og reaktiv” (NIBR-rapport 2002:5). Rapporten oppsummerer NIBRs arbeid med et prosjekt der de forsøker å beskrive kommunal boligpolitikk ved årtusenskiftet.

I rapporten stiller NIBR fire spørsmål:

- Eksisterer det en ”kommunal boligpolitikk”?
- Hvordan ser den kommunale boligpolitikken ut? Hvordan varierer boligpolitikken mellom kommuner?
- Hvorfor varierer boligpolitikken?
- Hvilke konsekvenser har den kommunale boligpolitikken for grupper av vanskeligstilte innbyggere?

Disse spørsmålene er belyst ved å undersøke 12 kommuner fordelt på fire regioner.

På spørsmålet om det eksisterer en ”kommunal boligpolitikk”, svarer NIBR-rapporten et klart nei, hvis man med en ”kommunal boligpolitikk” forstår en helhetlig og integrert kommunal strategi i forhold til bygging av boliger og hjelp til vanskeligstilte på boligmarkedet. Den kommunale boligpolitikken fremstår som fragmentert og lite koordinert. Boligpolitiske virkemidler sees i liten grad i sammenheng, og utbyggingspolitiske og boligsosiale tiltak iverksettes uavhengig av hverandre.

NIBR mener det er vanskeligere å gi et entydig svar på hvorfor boligpolitikken varierer. Generelt synes mange av kommunene å være mer aktive i den sosiale delen av boligpolitikken enn i utbyggingspolitikken.

De fleste av de kommunene som NIBR studerte, har en reaktiv boligpolitikk både på utbyggingssiden og i den boligsosiale politikken. Dette betyr at kommunenes tiltak i stor grad er innrettet mot å løse akutte problemer i lokalsamfunnet, eller som svar på andre aktørers initiativ.

Kommunene legger i liten grad selv premissene for utformingen av boligpolitikken. De fleste kommunene har redusert sitt direkte engasjement i boligforsyningen til et minimum, eller til et nivå som er styrt av statens incitament til bygging av spesialboliger for utviklingshemmede, eldre og ungdom. Utover dette begrenser kommunenes innsats seg til i beste fall å holde ved like den kommunale boligmassen, bygningsmessig så vel som volummessig.

I dag er det bare et fåtall kommuner som aktivt forsøker å temme markedskreftene i boligmarkedet. Dette gjøres først og fremst ved aktivitet i totemarkedet i den grad kommunen har vilje og evne til selv å kjøpe opp tomter. De færreste kommuner i pressområder har egne arealer. Kommunene har heller ikke økonomi til å erverve arealer.

Hvorfor varierer kommunenes boligpolitikk? NIBR mener at et åpenbart svar ligger i de strukturelle forskjellene mellom kommunene. Norske kommuner har en svært stor variasjonsbredde både når det gjelder størrelse, beliggenhet og vekst.

Boligpolitikken i fraflyttingstruede, små distriktskommuner har en annen utforming enn boligpolitikken i store, sentrale vekstkommuner. Når det gjelder graden av aktivitet – eller styringsvilje – er sammenhengen ikke like åpenbar. Det finnes aktive småkommuner og

passive store kommuner, selv om målet for kommunenes aktivitet kan variere i forhold til kommunenes strukturelle betingelser.

Mens for eksempel fraflyttingstruede kommuner kan legge mye arbeid i å utforme boligpolitiske tiltak for å trekke til seg nye innbyggere, vil hovedoppgaven for presskommunene ofte være å styre utbyggingen i kommunen i ønsket retning. NIBR finner en tendens til at store, sentrale og relativt rike vekstkommuner har en noe mer aktiv boligpolitikk enn kommuner som ikke har disse kjennetegnene. Men ingen av disse forholdene utgjør noen absolutte betingelser for et høyt boligpolitisk aktivitetsnivå.

NIBR har undersøkt effektene av kommunenes boligpolitikk ved å studere boligpolitiske virkemidler overfor enkelte grupper av vanskeligstilte. Eventuelle sammenhenger mellom virkemidler og effekter er imidlertid ikke lett å fastslå. Det er en rekke faktorer som påvirker vanskeligstiltes boforhold i tillegg til kommunens innsats i boligpolitikken.

Grupper med svak økonomi kan langt på vei sies å være taperne i forhold til den kommunale boligpolitikken. Økonomisk vanskeligstilte når vanligvis ikke opp i konkurransen om sparsomme kommunale midler, noe som særlig oppleves som problematisk i sentrale kommuner med høye boligpriser.

5.4. Boligpolitiske virkemidler

Arealplanlegging

Kommunen er planmyndighet gjennom arbeidet med kommuneplan, kommuneplanens arealdel, reguleringsplaner og bebyggelsesplaner.

Kommunen kan gjennom arealplanleggingen forme både hvor og hvordan det bygges, og slik sikre miljøkvaliteter. Kommunen er også i sterkest posisjon til å ta tak i utfordringene med å prioritere miljø- og kvalitetshensyn i boligutviklingen, for eksempel energiplanlegging, støyprobatikk, fellestiltak, vern av kulturminner og biologisk mangfold, klimaregulering, estetikk m.m.. Gode og inkluderende planprosesser er en nøkkel til gode plan- og utbyggingsløsninger, levende lokalsamfunn og tilfredshet med ny utvikling i etablerte områder.

Infrastruktur for boligbygging

Begrepet infrastruktur brukes oftest om tekniske systemer som vei, vann, kloakk, kabler, kollektivtrafikk m.m., men kommunen har også ansvar for sosial infrastruktur som skoler og barnehager m.m.. Dette er kommunens ansvar. Men kommunen har blant annet gjennom Plan- og bygningsloven fått definert oppgaver langt ut over dette, oppgaver som mer går på å ivareta kvalitative forhold og miljøhensyn.

I nye boområder som er utbygd i kommunal regi de siste årene, har kommunen utført følgende:

- Lagt inn offentlig ledningsnett med vann og avløp på ferdig regulerte tomter i nye boområder.
- Etablert offentlig vei inn i områder for ny boligbygging.
- Etablert fellesarealer/friområder i utbyggingsområder.
- Tilrettelagt for/bygd ut gatelys.

- Koordinert arbeidet med etablering av elektrisitets- og telenett.

Dette er gjort til selvkost.

I private områder som klargjøres ferdig utbygd med nøkkelferdige hus, og hvor utbygger ønsker offentlig overtakelse av infrastrukturen, har kommunen vært en koordinerende medspiller i utarbeidelse av bindende utbyggingsavtaler. Begge alternativene er gjennomført i Hamar i siste 10-års periode.

Kommunale tomtekjøp og tomtesalg

Kommunens arealplanlegging danner grunnlag for tomte- og eiendomspolitikken som er viktige virkemidler i en kommunal boligpolitikk. Gjennom å ta en aktiv rolle, en utviklerrolle i kjøp og salg av tomtegrunn, samarbeid med utbyggere osv., kan kommunen styre boligbyggingen mer planmessig enn tilfellet er når utviklingsimpulsene bare kommer fra markedet selv.

Kommunale kjøp de siste årene:

Kommunen har ervervet tomt til bygging av Klukstuen omsorgssenter og 17 dekar på Martodden. I tillegg har kommunen vedtatt en plan for kjøp av boliger til flyktninger. Over 30 mill skal investeres i løpet av 3 år (sak 0013/03 i Hamar formannskap 22.01.03)

Kommunale tomtesalg de siste årene:

Ved å selge kommunale tomter stimuleres private til å bygge innenfor kommunegrensen.

Tomteområde	Størrelse/ antall	Formål	år
Kirkebyenga	1 tomt	Enebolig	1997
Kirkebyenga	3 tomter	Enebolig	1999
Kirkebyenga	1 tomt	Enebolig	2000
Greftenmoen	5 tomter	Enebolig	2000
Kirkebyenga	2 tomter	Enebolig	2001
Greftenmoen	1 tomt	Enebolig	2001
Kirkebyenga	1 tomt	Enebolig	2002
Greftenmoen	1 tomt	Enebolig	2002
Kirkebyenga	1 tomt	Enebolig	2003
Snekkerstufeltet	Ca 5 mål, 22 leiligheter	Boligfelt	2003
Sum	38 boenheter		

Kommunen har fortsatt ledige tomter å tilby på Kirkebyenga. Kommunen planlegger regulering av boligfelt på Øverenga.

Kommunalt tomteselskap

Gjennom kjøp og ekspropriasjon kan kommunen erverve seg tomtegrunn som skal bebygges. Dersom kommunen velger å ekspropriere grunn, må det betales markedspris. Med

prisutviklingen på råtomter de siste årene er dette ingen billig måte å skaffe kommunen tomter på. I store deler av utbyggingen på Hamar Vest hadde kommunen nettopp en slik rolle.

Dersom kommunen opererer langsiktig i sitt tomteerverv, vil det kunne være mulig å erverve tomtegrunn som i dag ikke er aktuelle for utbygging, men som vil kunne komme kommunens innbyggere til nytte på lengre sikt. Dette er tidligere gjort direkte av kommunen gjennom et tomtefond. Det kan også gjøres ved hjelp av etablering av et kommunalt tomteselskap.

Det finnes i Norge i dag ca. 50 kommunale tomteselskaper med formål å erverve – og klargjøre - arealer til boligtomter, tomter til offentlige formål og næringsbygg. Dersom Hamar kommune velger å etablere et kommunalt tomteselskap, vil dette naturlig nok innebære en viss økonomisk risiko for kommunen.

Hamar formannskap har bedt administrasjonen utrede alternative måter å organisere kommunens eiendomsforvaltning på. I den samme utredningen ønsker formannskapet å se på mulighetene for å etablere et byutviklingsselskap.

Kommunale utbyggingsavtaler

En utbyggingsavtale er en avtale mellom grunneier/utbygger og kommunen om privat utbygging, pålagt like store, eller større, forpliktelser og/eller rettigheter enn Plan- og bygningsloven ellers ville tillate.

Kommunen kan styre utbyggingsrekkefølge og arealbruk gjennom reguleringsplaner. Ved at utbyggere gjennom en utbyggingsavtale påtar seg noen av kommunens forpliktelser - for eksempel bygging av sosial eller teknisk infrastruktur - kan prosjektene realiseres raskere, fordi kommunen alene ikke er i stand til å forsyne det nye området med nødvendige tjenester. Dette forutsetter at kommunen tar en aktiv rolle både i planleggingen og gjennomføringen av planene.

Kommunen kan også bruke utbyggingsavtaler for å nå boligosiale mål. Avtalen kan for eksempel gjelde krav om forkjøpsrett for ressursvake grupper, finansiering av bolig/tomt gjennom Husbanken, livsløpstandard på boliger og boligens størrelse. Avtalenes omfang begrenses ellers av det partene kan bli enige om, hva som kan kalles rimelig i forhold til de offentlige behovene utbyggingen medfører, samt marked og økonomi.

Et utbyggingsprosjekt må uansett lønne seg for utbygger. De økonomiske belastninger som utbygger påtar seg ved en utbyggingsavtale, må dekkes inn gjennom prosjektet. Derfor er det tvilsomt om slike avtaler kan brukes i særlig grad hvis bygge- og eiendomsmarkedet skulle få et tilbakefall. Innholdet i utbyggingsavtaler vil for øvrig kunne begrenses til oppgaver direkte knyttet til boligbyggingen i perioder hvor kommunens økonomi er god.

Statlige myndigheter drøfter nå mulige begrensninger i adgangen til å inngå utbyggingsavtaler som omfatter sosial infrastruktur.

Kommunalt samarbeid med boligbyggelag

Hamar og Omegn Boligbyggelag (HOBBL) er en medlemsorganisasjon som driver boligbygging og boligforvaltning med tilknyttet service til sine medlemmer. Siden starten i 1946 har HOBBL bygget ca. 3.600 boliger.

HOBBL formidler boliger i ulike størrelser i nesten samtlige bydeler i Hamar, samt i nabokommunene Løten, Ringsaker og Stange. Boligtypene varierer fra blokk- og

terrasseleiligheter i ulike størrelser til rekkehus og eneboliger. Hvert år formidler HOBBL boliger til 350 boligsøkende.

Boligene tilknyttet HOBBL er organisert i borettslag og sameier, som eies i fellesskap av de andelseierne som bor der. Et fellestrekk er at det legges vekt på å skape gode bomiljøer for alle aldersgrupper. Den daglige driften av borettslagene utføres gjennom et styre som er valgt av andelseierne.

HOBBL forvalter mer enn 3600 leiligheter i Hamarområdet og er således en helt sentral aktør i boligmarkedet. I tidligere tider skjedde dette i et regulert marked og i meget nært samarbeid med kommunen. HOBBL var i perioder på mange måter kommunens boligorgan. I de senere år er prisreguleringen opphevet, og omsetning av boliger skjer til markedspris. HOBBL har også i stor grad kjøpt tomter av andre enn kommunen.

Hamar kommune bidro i år 2000 med en 5 måls kostnadsfri tomt til HOBBL. Forutsetningen var at det skulle bygges ungdomsboliger. HOBBL ferdigstilte 30 selveierleiligheter i 2002. Alle leilighetene var solgt en måned etter at de var ferdige. Kjøperne av ungdomsboligene ble utpekt av kommunen, og det er betingelser knyttet til videresalg.

Gjennomsnittsprisen per kvm i ungdomsboligene var kr 13 000,-. Til sammenlikning er gjennomsnittsprisen på brukte boligbyggelagsleiligheter i dag ca. kr 14 000,-.

Bruk av Husbankens virkemidler

Husbanken har følgende låneordninger:

- **Startlån:**
Startlånet skal bidra til at husstander med etableringsproblemer skal få mulighet til å etablere seg eller bli boende i nøkterne og gode boliger. Ordningen er ny fra og med 1. januar 2003 og erstatter tidligere låneordninger som etableringslån og kjøpslån. Målgruppene er unge i etableringsfasen, funksjonshemmede, eldre, flyktninger og andre vanskeligstilte. Utmålingen av lånet vil kunne variere ut fra betalingsevne og behov. Startlånet er behovsprøvd, og kan utgjøre inntil 100 prosent av kjøpesummen.

Kommunen skal søke årlige låneopptak i Husbanken. Hamar har lånt 12 mill til ordningen i 2003. Startlån kan brukes til anskaffelse eller utbedring av bolig, men kan også benyttes til refinansiering.

Kommunen kan søke Husbanken om startlån til kjøp av kommunale utleieboliger. Maksimal løpetid er da 50 år.

- **Oppføringslån:**
Oppføringslån over kr 100 000,- tildeles av Husbanken og skal bidra til å dekke behovet for nye, gode, rimelige og nøkterne boliger i gode bomiljøer, eller til fornyelse av boliger og bomiljøer for å fremme bolig- og miljøkvalitet. Lånet er ikke behovsprøvd, men boligen må oppfylle Husbankens minstestandard.

I 2003 skal oppføringslånet innrettes mot små, bærekraftige boligprosjekter i pressområdene. Dette vil i alminnelighet bety at bygningene inneholder flere boliger.

- **Utbedringslån:**
Søknader om utbedringslån behandles av Husbanken og skal stimulere til fornyelse av boliger og bomiljøer for å fremme bolig- og miljøkvalitet. Utbedringslånet skal også legge til rette for boligbasert omsorg og tjene sosiale og kulturhistoriske hensyn.

Når private husstander/borettslag søker om Husbankens utbedringslån, forutsetter man at utbedringene gir boligen en standard som gjør det mulig for søkeren å bo i lånets løpetid. Lånet kan utgjøre 95 prosent av kostnadene. Utbedringslån kan også gis til utbedring av kommunens egne boliger, og inntil 100 prosent av kostnadene kan finansieres på denne måten.

Husbanken har både personrettede og prosjekttrettede tilskuddsordninger:

- **Boligtilskudd til etablering/utbedring/tilpasning:**
Boligtilskuddet tildeles av kommunen og skal medvirke til at vanskeligstilte på boligmarkedet kan få egne nøkterne boliger. Boligtilskuddet er behovsprøvd, og kan i særskilte tilfeller utgjøre inntil 50 prosent av godkjente kostnader knyttet til boligprosjektet. Det vil ofte være aktuelt å bruke boligtilskudd sammen med startlån for å finansiere boligprosjekter. Kommunen kan søke Husbanken om boligtilskudd til utleieboliger til vanskeligstilte. Boliger til bostedsløse og førstegangsetablering av flyktninger er prioritert.
- **Bostøtte:**
Bostøtte kan gis til dekning av boutgifter for eldre, trygdede eller barnefamilier med svak økonomi. Bostøtten er behovsprøvd og administreres av Husbanken. Forberedende saksbehandling skjer i kommunen.
- **Tilskudd til utbedring/ tilpasning:**
Kommunen mottar årlig midler til videreformidling til personer som har behov for utbedring av sine boliger.
- **Tilskudd til utviklings- og informasjonsarbeid:**
Tilskuddet er prosjekttrettet og skal bidra til bedre bomiljø og levekår, og god virkemiddelbruk på det boligpolitiske området. I formålet for ordningen heter det blant annet at ordningen skal stimulere til utvikling av den kommunale boligpolitikken. Det er Husbanken som tildeler tilskuddet.
- **Tilskudd til boligkvalitet ved fornyelse og fortetting, ”kvalitetstilskudd”:**
Tilskuddet tildeles av Husbanken og er spesielt rettet mot kommuner og utbyggere. Tilskuddet skal stimulere til boligkvalitet som er viktig ut fra samfunnsmessige hensyn i nye og eksisterende boligområder. Tilskuddet skal fortrinnsvis gis til tiltak som normalt ikke ville blitt gjennomført i boligmarkedet. Tilskuddet kan også gis til spesialtilpassede boliger for funksjonshemmede.
- **Prosjekteringstilskudd:**
Prosjekteringstilskuddet skal bidra til at husstander med spesielle behov skal få hensiktsmessige boligløsninger ved at Husbanken gir støtte til inntil 15 timers arkitektbistand ved oppføring eller utbedring av bolig.

For de fleste låne- og tilskuddsordningene som kommunen administrerer, utarbeider kommunen egne regler etter Husbankens retningslinjer. Husbanken anbefaler at kommunene inngår samarbeidsavtaler med lokale banker. Bakgrunnen er at Husbankens låne- og tilskuddsordninger ofte kan hjelpe vanskeligstilte på boligmarkedet med toppfinansieringen av boligkjøpet. Kommunene kan bruke inntil 20 prosent av boligtilskuddet for å opparbeide et tapsfond til å dekke eventuelle tap på videreformidlede startlån. Eventuelle tap på startlån

dekkes med 25 prosent av kommunen og 75 prosent av staten. Topprisiko er kommunens ansvar.

Kommunene kan også søke om lån og tilskudd til anskaffelse av boliger gjennom opptrappingsplan for psykisk helse 2002 - 2006.

Husbankens prioriteringer for 2003 (Husbankens innlegg på boligpolitisk konferanse 20.02 03):

- Husbanken skal fortsatt bidra til økt boligforsyning, men innretningen skal endres til områder og prosjekter hvor Husbanken er nødvendig og til mindre boliger i pressområder.
- Sterkere vektlegging av Husbankens selektive rolle:
 - ikke tilskudd til rene ungdomsboligprosjekter
 - prioritere bostedsløse, flyktninger og personer som trenger startlån
 - fattigdomsinnretning – videreutvikling av bostøtte.
- Fortsatt prioritering av boligplanarbeid.
- Videreutvikling av regionalisering, brukerorientering og kommunalisering.

I Hamar kommunes boligutredning fra 1997 er det framhevet at det er den enkeltes eget ansvar å skaffe seg bolig og velge boligløsning innen de muligheter som finnes. En aktiv og bevisst bruk av Husbankens virkemidler kan bidra til at kommunen bedre kan legge til rette for at den enkelte kan ta ansvar for å etablere seg og bli boende i egen bolig.

Husbanken mener at Hamar kommune har et betydelig potensiale i forhold til økt bruk av bankens ordninger:

- Hamar kommune bruker i liten grad startlån/etableringslån per innbygger, og får dermed et beskjedent boligtilskudd til videreformidling.
- Husstander med etableringsproblemer av ren økonomisk karakter kan få startlån. Husstander med tilleggsproblemer vil ofte ha for lav inntekt for å kjøpe seg egen bolig selv om de får startlån enten til toppfinansiering eller fullfinansiering. Husbanken anbefaler Hamar å utvide målgruppen slik at blant annet flere unge i etableringsfasen kan bli i stand til å kjøpe egen bolig.
- Hamar kommune mottar små tilskudd til utleieboliger til bosetting av flyktninger og bostedsløse (ca. 1,3 mill.).
- Husbanken finansierer relativt få nye boliger i Hamar (44 nye boliger i 2002).
- Hamar kommune benytter seg ikke av kvalitetstilskuddet.

I tillegg er Husbanken opptatt av om kommunen har et tilstrekkelig antall utleieboliger til vanskeligstilte, og om kommunen henter ut maksimalt i bostøtte. I denne sammenheng er det et spørsmål om i hvilken grad kommunen kompenserer for lite aktiv bruk av Husbankens ordninger med høyt forbruk av sosialhjelp.

Utbygging av omsorgsboliger

Hamar kommunes utbygging av omsorgsboliger er et viktig virkemiddel i arbeidet med å spille en aktiv rolle i boligpolitikken. Tabellen nedenfor viser hvor mange omsorgsboliger kommunen har bygd de siste årene.

Type bolig	Antall boenheter	Finansiering	År
Omsorgsboliger, Furubergvn. 167	4 leiligheter	Fullfinansiert med tilskudd og lån fra Husbanken	1997
Omsorgsboliger, Elverhøy	21 leiligheter	Fullfinansiert med tilskudd og lån fra Husbanken	2002
Avlastningsbolig, Furubergvn.	4 boliger og en personalenhet	Fullfinansiert med tilskudd og lån fra Husbanken	2003
Omsorgsboliger, Klukstuen	30 leiligheter	Fullfinansiert med tilskudd og lån fra Husbanken	2001
Omsorgsboliger, Holsetgården	29 leiligheter	Fullfinansiert med tilskudd og lån fra Husbanken	2000

I sak 0033/03 vedtok Hamar kommunestyre utbygging av 50 nye omsorgsboliger. Dessuten er det gjennom boligplanarbeidet med kartlegging av vanskeligstilte på boligmarkedet registrert et behov for 12 samlokaliserte boliger med heldøgns tilsyn for personer med psykiske lidelser.

Veiledning

I kommunens boligpolitiske utredning (1997) ble det reist ønske om at kommunen burde veilede mennesker som hadde spesielle behov knyttet til egen bolig.

Noen kommuner har valgt å gi generell veiledning til alle boligsøkere, slik at både planløsning og estetiske hensyn kan bli ivarettatt i en tidlig fase i planleggingen. Slik veiledning kan finansieres gjennom de gebyrinntekter som kommunen krever inn i tilknytning til byggesaksbehandlingen. Hvor store kostnader veiledningen medfører, vil avhenge av hvem som skal veilede og hvor omfattende veiledningen skal være.

Etter å ha innehentet tilbud på timepris, kan det være aktuelt å engasjere et eksternt arkitektkontor til å drive slik veiledning for kommunen. Det kan da inngås en avtale med arkitektkontoret som får betalt for et bestemt antall timer per sak. Dette kan gi den boligsøkende en god start på sitt prosjekt. Eventuelle videre avtaler mellom arkitektkontoret og den boligsøkende må avtales mellom disse partene, da kommunen ikke dekker videre kostnader.

En slik ordning bør være relativt enkelt å administrere for kommunen. Det vil være naturlig at Byggesak- og oppmålingsavdelingen ivaretar dette i samarbeid med berørte parter.

Kommunal arena for samordning/koordinering av utbygging (private)/kommunalt planleggingsinitiativ

Kommunen kan opptre som initiativtaker og arenabygger når det er flere eiere i samme plan-/utbyggingsområde. Her er sentrale oppgaver for kommunen å ta initiativ, bringe aktørene

sammen, vise muligheter og avklare felles mål. Utover dette vil kommunens rolle variere avhengig av om og eventuelt hva kommunen eier i området. Er kommunen en av flere eiere, kan kommunen for eksempel selge sin eiendom med betingelser.

Intern organisering

I Hamar kommune er arbeidet med boligsosiale spørsmål delt mellom resultatenehetene Levekår og Eiendom, Pleie- og omsorg og Servicekontoret. Boligpolitisk arbeid blir stort sett ivaretatt av Faggruppe arealplan og Byggesak og oppmåling, mens boligpolitiske spørsmål vil bli behandlet både av Kommuneutviklingskomiteen, Helse-, sosial- og boligkomiteen og Arbeidsutvalget for plansaker. I mandatet til ny boligplan er det understreket at man i planens boligsosiale del skal vurdere kommunens framtidige organisering av boligoppgavene.

Det heter videre i mandatet at en gjennomgang og vurdering av kommunens organisering av boligoppgaver må sees i sammenheng med utredningen av alternative modeller for organisering av kommunens eiendomsforvaltning (sak 0227/02 Hamar formannskap).

Kommunens arbeid med boligoppgaver bør være organisert slik at kommunens totale boligpolitikk oppleves som helhetlig. Ved valg av virkemidler bør kommunen også være oppmerksom på at krav om kostnadseffektiv drift kan være i konflikt med noen av de andre rollene kommunen er pålagt eller ønsker å ivareta.

Regionalt samarbeid

De fire kommunene Ringsaker, Løten, Stange og Hamar utgjør på mange måter et felles bo- og arbeidsmarked. I NIBRs rapport 2002:5, "Kommunal boligpolitikk – fragmentert og reaktiv", konkluderes det med at den enkelte kommune vanskelig kan lykkes med egen boligpolitikk uten at det etableres et bredere samarbeid mellom kommuner i det samme bo- og arbeidsmarkedet.

NIBR har konstatert at kommunene i liten grad har en aktiv boligpolitikk. Noe av grunnen til dette kan ligge i at kommunene er redd for å trekke til seg "uønskede innbyggere". Det kan med andre ord være en tendens til at man nøler med å utforme gode boligsosiale ordninger i redsel for å gjøre kommunen for attraktiv for folk med boligproblemer.

Også når det gjelder utbyggingspolitikken, kan man se tendenser til at enkelte kommuner i pressområder ikke legger til rette for bygging av rimelige boliger for folk med relativt lave inntekter. Fordi de fleste kommuner inngår i et større bolig- og arbeidsmarked, kan de fristes til å la nabokommuner sørge for boliger til disse gruppene. Kommuner som ensidig satser på tilrettelegging av boliger for folk med stor kjøpekraft, kan på den måten oppfattes som gratispassasjerer i den grad de baserer seg på innpendling av personer med midlere og lavere inntekter, som for eksempel arbeidstakere i en del servicerettede yrker.

Et bredt samarbeid mellom kommunene i regionen vil kunne klargjøre hvordan målsettingene i SMAT-planen kan oppfylles når det gjelder å utvikle et variert botilbud som sikrer den ønskede befolkningsveksten. Enighet om bruk av boligpolitiske virkemidler vil kunne sikre et helhetlig og variert botilbud i hele området.

Politisk engasjement

NIBR hevder at økt administrativ kompetanse og kapasitet kan sikre kommunen en mer offensiv rolle i boligutbyggingen og utviklingen av gode bomiljøer. I tillegg er det viktig med

en skikkelig politisk forankring av boligpolitikken. I dag er politikere generelt i liten grad involvert i boligpolitiske spørsmål. Spesielt sterkt gjør dette seg gjeldende i den sosiale delen av boligpolitikken.

Det foreligger ingen enkel oppskrift på hvordan politikernes interesse og engasjement kan økes. NIBR mener at depolitisering av lokale sosialpolitiske saker synes å være et utbredt - og langt på vei tilsiktet - fenomen. Spørsmålet er imidlertid om ikke politikerne må ha større kunnskap om politikkområdet for å engasjere seg. Det kan være vanskelig å finne balansepunktet mellom unødvendig politisk innblanding i enkeltsaker og politisk involvering på et overordnet nivå.

6. Boligsosial del

6.1. Kartlegging av vanskeligstilte på boligmarkedet i Hamar

Ved hjelp av en metode utviklet av Husbanken har Hamar kommune kartlagt husstander med utilfredsstillende boforhold.

Med utilfredsstillende boforhold menes:

- Husstander uten eid/ leid bolig
- Husstander med leieforhold hvor det er usikkert om kontrakten kan fornyes
- Husstander med uegnet bolig
- Husstander med store bistands- og oppfølgingsbehov

Kartleggingen baserer seg på personer som var i kontakt med eller mottok tjenester fra kommunen i siste halvår av 2002. Det er ingen forutsetning at boligspørsmål lå til grunn for kontakten med kommunens tjenesteapparat. Opplysningene er registrert på husstandens hovedforsørger, eller den som har behov for egen bolig utenfor husstanden. Og materialet er gjennomgått for å unngå at samme husstand blir registrert flere ganger. Registreringene er gjennomført med tillatelse fra Datatilsynet.

Ansatte i kommunens avdelinger (Levekår, Eiendom, Servicekontoret og Pleie- og omsorg) har hatt ansvar for å registrere husstander som etter deres oppfatning er vanskeligstilte i boligmarkedet. I noen tilfeller er opplysningene sikre og dokumenterte, i andre tilfeller har kartleggerne gjort egne vurderinger. Disse vurderingene er ikke nødvendigvis i samsvar med den enkeltes egne ønsker.

Formålet med kartleggingen er å framskaffe plantall til kommunens boligplanlegging. Resultatene tegner et øyeblikksbilde. De er ikke på noen måte grunnlag for iverksetting av tiltak for den enkelte kartlagte husstand. Det er bare husstander som har vært i kontakt med kommuneorganisasjonen som er registrert. Personer med boligbehov som ikke er kjent for kommunens tjenesteapparat, er derfor ikke registrert.

Til sammen er 350 husstander med 485 personer kartlagt. Dette utgjør 12,9 husstander per 1000 innbyggere. Aldersmessig fordeler de kartlagte seg med omtrent en halvpart under 67 år og andre halvparten 67 år og eldre.

I planen er aldersgruppen under 67 år i fokus. Det er kartlagt 180 husstander med til sammen 282 personer i denne aldersgruppen. I materialet inngår 60 barn under 18 år.

Hovedutfordringer:

Etablering i bolig:

- Ordinære boliger med nøktern standard til små husstander.
- Familieboliger i form av ordinære boliger med nøktern standard.
- Samlokaliserte boliger.

Veiledning for å mestre egen bosituasjon:

- Booppfølging/ -veiledning for å unngå at noen må flytte fordi de ikke får nødvendig bistand til å mestre egen bosituasjon.

Midlertidig boligbehov

- Akutt plasser/-boliger (gjennomgangsboliger) både for midlertidig innlosjering og botilbud over noe lenger tid.

Hvem er de vanskeligstilte på boligmarkedet?

Det er registrert 105 enslige uten barn blant de 180 husstandene med utilfredsstillende boforhold. Videre finner vi 48 husstander med til sammen 60 barn (enslige eller par med barn) og 10 par uten barn.

Aldersmessig er nesten halvparten under 35 år. Den største andelen er i aldersgruppen 20-34 år med 45 prosent av de kartlagte. Av alle under 35 år er over 60 prosent enslige. Det er registrert 7 personer under 19 år.

Tabellen nedenfor viser fordelingen på ”målgrupper” som kartleggingen benytter. Den største målgruppen er økonomisk vanskeligstilte med 44 prosent av husstandene. Samlet utgjør personer med psykiske lidelser og rusmiddelproblematikk 27 prosent med henholdsvis 29 og 20 husstander.

Målgruppe	Antall
Økonomisk vanskeligstilte	79
Psykiatriske langtidspasienter	29
Rusmiddelmissbrukere	20
Sosialt vanskeligstilte	17
Flyktninger (1. gangsetablerte + tilflyttet)	14
Fysisk funksjonshemmede	10
Andre funksjonshemmede	11
Sum	180

Hvordan bor de vanskeligstilte og hva er hovedproblemet med boligsituasjonen?

Et hovedskille går mellom de som har bolig og de bostedsløse. I tabellen nedenfor ser vi at av 180 husstander er 50 uten bolig. Dette utgjør 27,8 prosent av alle kartlagte under 67 år. De bostedsløse blir tatt opp som eget tema nedenfor.

Nåværende bosituasjon	Antall
Leier privat kortsiktig	26
Leier privat langsiktig	38
Leier kommunalt	18
Eier egen bolig	23
Bor hos foresatte	13
Uten bolig	50
Ikke oppgitt	12
Sum	180

Til sammen finner vi 64 husstander, registrert med utilfredsstillende bosituasjon, som leier i det private markedet. For 33 av disse er problemet urimelig høye boutgifter.

18 husstander som leier kommunalt, er registrert med behov for annen bolig. Trangboddhet er problemet for en tredjedel av disse. For en tredjedel har vi ikke opplysninger. Ingen i kommunal bolig trenger annen bolig pga for høye boutgifter.

Den vanligste årsaken til at nåværende bolig oppfattes som utilfredsstillende, er urimelig høye boutgifter. Dette oppgis som hovedproblem for 46 av de 180 husstandene. 33 av 46 husstander med for høye boutgifter leier i privat regi.

Den nest vanligste årsaken er trangboddhet (21 husstander), dernest boforhold ikke tilpasset bevegelseshemmede (14) og generell dårlig standard (11).

Av de 180 kartlagte husstandene er det 38 som har eller kan få behov for annen bolig pga. bistands-/oppfølgingsbehov. 28 trenger annen bolig pga behov for bistand/oppfølging, og ytterligere 10 kan miste boligen av samme årsak.

Tiltak – hva anbefales for de kartlagte husstandene?

Økonomi er avgjørende for husstandenes muligheter til å skaffe seg egnet bolig. De aller fleste kartlagte husstandene i aldersgruppen under 67 år har lav inntekt. Det betyr at 82 prosent har en inntekt under 135 000,-. Sosialhjelp er viktigste inntektskilde for 43 prosent av husstandene.

Gjennomgående er inntektsnivået så lavt at en bare i unntakstilfeller kan regne med at husholdet selv har ressurser som kan brukes til en løsning. Det lave inntektsnivået betyr at en stor andel kan komme inn under Husbankens ordninger for vanskeligstilte, hvis det velges en boligløsning som kvalifiserer til det. En bergning utført i arbeidet med boligplanen viser at bare et lite mindretall av de kartlagte vil ha råd til å kjøpe egen bolig selv om de får fullfinansiert boligen med maksimumsbeløpet kommunen gir i boligtilskudd (Husbankens boligtilskudd) som er kr 100 000,-, og startlån. Bare 23 husstander bor i en bolig de eier selv. Av disse er 7 økonomisk vanskeligstilt, og 11 er personer med fysisk funksjonshemming eller psykiske lidelser.

Boligbehov:

- 137 husstander er anbefalt annen ordinær bolig.
- 24 husstander er anbefalt annen samlokalisert bolig.

Utbedringsbehov:

- 2 husstander er anbefalt utbedring av nåværende bolig.

Bistandsbehov:

- 110 husstander er anbefalt bolig uten tilsyn eller bemanning.
- 55 husstander er anbefalt bolig med tilsyn eller bemanning. 15 av disse har behov for bolig med døgnbemanning.

I Husbankens veileder til kartleggingen er samlokalisert bolig definert som boenheter plassert i umiddelbar nærhet av hverandre for å sikre tjenesteoppfølging og hindre isolasjon. Det betyr at begrepet omfatter alt fra institusjon/sykehjem til boligkompleks med selvstendige leiligheter.

Kartleggingsmaterialet er relativt grovt når det gjelder å beskrive hvilket oppfølgingsbehov de 50 kartlagte husstandene har. Husbanken bruker kategoriene "tilsyn/kontakt" og "praktisk hjelp/ miljøtiltak". Husstander med oppfølgingsbehov fordeler seg med omtrent halvparten på hver av de to typene oppfølging. Når det gjelder hvor mye oppfølging det er behov for, er det store svakheter i tallmaterialet. Men 15 husstander er registrert med behov for samlokalisert bolig med døgnbemanning.

Bostedsløse

63 personer i 50 husstander er kartlagt uten bolig. Dette er husstander som står uten egen eid eller leid bolig, og personer som midlertidig oppholder seg i institusjon og mangler bolig når de utskrives.

Bostedsløse fordelt på målgrupper	Antall
Økonomisk vanskeligstilte	22
Rusmiddelmissbrukere	12
Psykiatriske langtidspasienter	5
Flyktninger - 1. gangsetablerte el. Tilflyttet	5
Sosialt vanskeligstilte	5
Ikke oppgitt	1
Sum	50

For disse husstandene anbefales følgende tiltak:

- 44 husstander er anbefalt ordinær bolig, 13 med tilsyn eller bemanning.
- 2 husstander er anbefalt samlokalisert bolig med tilsyn eller bemanning.

I kartleggingsmaterialet finner vi 14 barn fordelt på 8 bostedsløse husstander. Med bakgrunn i dette og kommuneplanens prioritering av barn og unge vurderes det som en av hovedutfordringene å legge til rette for at bostedsløse barnefamilier skal kunne etablere seg i egnede boliger.

Husstander med behov for samlokaliserte boliger

I kartleggingen er 24 husstander anbefalt samlokalisert bolig. Disse husstandene fordeler seg på følgende målgrupper:

Målgrupper anbefalt samlokalisert bolig	Antall
Fysisk funksjonshemmede	6
Psykiatriske langtidspasienter	16
Andre målgrupper	2
Sum	24

Alle de 15 husstandene som er anbefalt bolig med bemanning hele døgnet, finner vi igjen her.

Når det gjelder anskaffelse av samlokaliserte boliger for vanskeligstilte, har kommunen vært sentral fordi slike boliger tradisjonelt ikke er tilgjengelige i det ordinære boligmarkedet. Slike boliger har tradisjonelt blitt oppført, tildelt og drevet (oppfølging/tjenester og forvaltning) av kommunen. Dette er imidlertid i endring, og i Hamar har vi for eksempel Holsetgården borettslag hvor kommunens rolle er begrenset til tildeling av bolig og tjenesteyting.

Hvis eller når private utbyggere ønsker å gå inn i prosjekter med utleieboliger for spesielle grupper vanskeligstilte, er de avhengige av et visst samarbeid med kommunen for å utløse noen av Husbankens tilskuddsordninger. Samarbeidet dreier seg om å anbefale prosjektet, og kommunen må ha tildelingsrett for boligene i 20 år. For lånefinansiering gjennom Husbanken er ikke kravene til kommunenes deltakelse like sterke.

6.2. Supplerende informasjon om vanskeligstilte på boligmarkedet

Bosetting av flyktninger

Hamar kommune har i kommunestyresak 01/0076, "Bosetting av flyktninger i Hamar 2002 – 2004", lagt opp til å bosette inntil 210 flyktninger i treårsperioden, familieegjenforeninger inkludert. Det er en stor utfordring for kommunen å skaffe tilstrekkelig mange boliger til dette formålet. I det private utleiemarkedet finner man fordommer mot å leie ut til flyktninger generelt og til visse nasjonaliteter spesielt. Når kommune skal kjøpe boliger, er problemet knyttet til det høye prisnivået i Hamar.

I 2004 skal kommunen ta i mot inntil 90 flyktninger, hvorav 4 kan være enslige mindreårige. Eiendomsavdelingen har dette året fullmakt til å investere i nye boliger innenfor en ramme på

kr 13 750 000,- (sak 0014/03 Hamar kommunestyre). Dette gjelder kjøp av kommunale utleieboliger for flyktninger. Husbankens ordninger er i endring, og ordningene innrettes mer selektivt mot vanskeligstilte grupper. Flyktninger er en av de prioriterte gruppene, og innkjøp av kommunale utleieboliger skal i følge kommunestyresaken finansieres ved hjelp av lån og tilskudd fra Husbanken. På dette grunnlaget er det lagt opp til at utgiftene til forrentning av lån, kommunale avgifter, forsikringer og vedlikehold skal dekkes av husleien som belastes leietakerne.

Fra 1. mai 2003 gjøres det endringer i utlendingsforskriften (§ 25) som kan få betydning for hvilken type boliger det vil være behov for når flyktningene skal bosettes i Hamar. Endringene innebærer at det innføres et underholds krav eller krav til en viss inntekt før familieegjenforeninger med nær familie kan skje.

Boliger til flyktninger skaffes dels gjennom kjøp av kommunale utleieboliger (ca. 60 prosent av boligene), dels gjennom leie av private boliger (ca. 40 prosent av boligene). I kartleggingen av vanskeligstilte på boligmarkedet er det registrert 14 husstander med flyktningbakgrunn. Problemene knytter seg i svært liten grad til husholdninger bosatt i kommunale boliger.

Av de 14 husstandene, hvorav 11 er førstegangsetablert i Hamar og 3 tilflyttet, finner vi 5 bostedsløse og 6 som leier privat. De øvrige er enten bosatt i kommunal bolig eller eier egen bolig. Hovedproblemet for disse 14 husstandene er urimelig høye boliggifter (6 husstander) og bostedsløshet (5 husstander).

Samlet sett har kommunen utfordringer både med bosetting av framtidige flyktninger og med bosituasjonen for flyktninger som allerede befinner seg i kommunen. Bosatte flyktninger med behov for annen bolig betraktes i boligplanen som en av flere grupper i kategorien økonomisk vanskeligstilte med utilfredsstillende boligsituasjon. I utgangspunktet har ikke husstander i denne gruppen spesielle behov.

Unge i etableringsfasen

Unge i etableringsfasen fanges ikke opp av Husbankens kartleggingsmetode fordi det er personer i kontakt med kommunen som er kartlagt. Unge som ønsker å etablere seg med bolig i Hamar uten andre problemer enn at boligprisene er høye i forhold til inntekt, vil i liten grad ha kontakt med kommunen.

De unges økonomiske situasjon, tilgang til arbeid og fast inntekt er avgjørende for om de er i stand til å etablere seg i egen bolig. Ved utgangen av 2002 var det totalt 371 arbeidsledige i Hamar kommune, 68 prosent i aldersgruppen 20 til 44 år. Tilsvarende tall for de siste 5 årene viser at prosentandelen unge blant de arbeidsløse er svakt økende.

I kartleggingen kommunen har gjennomført om vanskeligstilte på boligmarkedet, er totalt 79 økonomisk vanskeligstilte under 67 år. Nesten halvparten av disse er i aldersgruppen 20 til 34 år.

Bare 29 prosent av de som eier boligen sin i Hamar, er husholdninger med eldste person under 45 år (se faktadel). De relativt høye prisene i kommunen gjør det vanskelig for unge å etablere seg med egen bolig.

Hamar formannskap vedtok i sitt møte 30. januar 2001 å inngå en avtale med HOBBL om bygging av innskuddsboliger for ungdom i etableringsfasen. Prosjektet var basert på at kommunen ved å tilby gratis tomt i forbindelse med bygging av ungdomsboliger, bidrar til å senke inngangsbilletten for ungdom som ønsker å kjøpe innskuddsleilighet.

Samlet ble det bygd 30 leiligheter med et gjennomsnittsareal på 49 kvm. Pris per kvm. ble ca. kr 13.000. Leilighetene er i dag organisert som borettslag og drives av HOBBL.

Unge i etableringsfasen og bygging av ungdomsboliger er ikke lenger et satsingsområde for Husbanken. En videre utbygging av ungdomsboliger vil derfor måtte finansieres gjennom andre ordninger, for eksempel ordinær Husbankfinansiering (oppføringslån) eller startlån, eventuelt kombinert med gratis tomt, eller gjennom individrettede ordninger.

Medvirkning – hvilke råd har kommunen fått?

Hamar kommune arrangerte den 29. april 2003 en konferanse med tema ”Et godt botilbud til alle – hvordan gjør vi det?”. Konferansen var planlagt som et medvirkningstiltak hvor politikere, frivillige organisasjoner, brukerorganisasjoner og lokale utbyggere var invitert sammen med representanter fra ulike avdelinger i kommuneorganisasjonen. Til sammen deltok ca. 40 personer. Etter innledning av representanter for Husbanken, Gjøvik kommune, Sarpsborg kommune og tjenesteapparatet i Hamar drøftet deltakerne kommunens utfordringer, mål og aktuelle tiltak i grupper. Nyttig informasjon og gode råd fra de tre eksterne innleiderne er vedlagt boligplanen og ellers innarbeidet i kapittel 3 ”Aktuelle virkemidler”.

Sett under ett samlet innspillene seg om fem hovedområder:

- Hamar kommune bør benytte Husbankens låne- og tilskuddsordninger bedre og mer aktivt.
- Kommunen har behov for en differensiert og fleksibel boligmasse for mennesker med ulike behov.
- Boliger for vanskeligstilte grupper bør integreres i lokalsamfunnet.
- Det er behov for å etablere et lavterskeltilbud med oppfølging.
- Medvirkning fra brukere, ulike faggrupper og politikere er viktig i boligplanarbeidet. Gjennom medvirkning skapes bredt eierskap til gjennomføringen. Gjennomføringen bør prosjektorganiseres.

6.3. Boligsosiale virkemidler

Kommunale boliger

Byggforsk har beregnet at behovet for kommunale boliger er 4 prosent av den totale boligmassen. Denne beregningen er basert på den typen kommunale boliger som i Hamar formidles av Eiendomsavdelingen. I Hamar er den tilsvarende andelen 3,2 prosent av den totale boligmassen (tall fra NIBR).

Er måltallet 3,2 prosent godt nok slik vi ser behovene i kartleggingen av vanskeligstilte på boligmarkedet? Ønsker kommunen å øke antall kommunale boliger slik at man når 4 prosent? Og er det godt nok for kommunen å skaffe boliger gjennom det private utbyggingsmarkedet, eller bør kommunen i større grad bygge leiligheter for vanskeligstilte selv?

Å legge til rette for bygging av 120-130 boliger årlig vil dekke behovet med en årlig befolkningsvekst i Hamar stortettsted på 0,8 prosent. Med slik tilvekst må kommunen kjøpe

minst 4 boliger per år for å følge utviklingen. Til tross for dette vil ikke kommunen øke prosentandelen kommunale boenheter. Når det i 2003 ble ferdigstilt 199 nye boliger i kommunen betyr det at kommunen må anskaffe 6 nye boenheter for å opprettholde dekningsgraden.

Hamar kommune eier samlet ca. 620 boenheter. Av disse er 392 omsorgs- og trygdeboliger, 54 flyktningboliger, 151 leiligheter i leiegårder/utleieboliger i borettslag og 23 er tjenesteboliger.

Leilighetene varierer i størrelse fra 1 til 4 rom. 2-romsleiligheter dominerer.

Omsorgs- og trygdeboligene varierer i størrelse fra 25kvm til 60kvm, og de har alle eget bad og wc. Leilighetene har stort sett god tilgjengelighet fordi de ligger på bakkenivå, eller fordi det er heis i bygningene. Vedlikeholdet i leilighetene varierer, og flere av omsorgsboligene er etter hvert ganske nedslitt. Disse boligene pusses opp ved skifte av leietaker.

22 flyktningboliger er leiligheter i borettslag, mens 32 er frittliggende boliger.

Gjennomsnittsstørrelsen på flyktningboligene er ca. 65 kvm. 2 av flyktningboligene har ikke eget bad og wc.

Hele 134 av 151 leiligheter som Hamar kommune har til utleie for vanskeligstilte, finner man i leiegårder, 17 i borettslag. Leilighetene i leiegårdene har en gjennomsnittsstørrelse på 66 kvm.. 43 av leilighetene mangler eget bad og wc. 2 leiligheter i borettslag mangler også eget bad/wc. Leiligheter uten eget bad/wc har som hovedregel tilgang til felles bad/wc i bygningen.

Kommunens tjenesteboliger har en gjennomsnittsstørrelse på 65 kvm.. 3 av leilighetene mangler eget bad/wc.

De siste årene har kommunen solgt 1 leilighet. Dette skjedde etter initiativ fra kommunens politikere. Tilsvarende har kommunen etter åpningen av Klukstuen omsorgssenter i 2001 kjøpt 20 omsorgsboliger på Elverhøy. Kommunen har videre kjøpt 5 flyktningboliger.

Hamar kommune følger Husleielovens vanlige bestemmelser. Eiendomsavdelingen utformer derfor standardkontrakter, tidsbegrenset til 3 år. Etter dette går en del leiekontrakter over til å bli tidsubestemte. I 2002 ble det inngått 65 nye leiekontrakter. 2 husstander ble kastet ut av leilighetene.

Dersom målet er at flest mulig skal eie sin egen bolig, kan kommunen legge til rette for at kommunale utleieboliger i større grad fungerer som gjennomgangsboliger for husstander som etter hvert vil kunne eie sin egen bolig eller leie i det private markedet. Kommunen bør vurdere hvilke muligheter som ligger i Husleieloves kapittel 11 for å gjøre vedtak om kortere utleietid for noen boligsøkere. Dette vil også gi rom for å prøve ut hensiktsmessigheten av bolig- og oppfølgingstilbud for de samme brukerne. I noen tilfeller kan vanskeligstilte som leier boligen sin, få anledning til å kjøpe denne etter en tid.

Hamar kommune kan også velge å avvikle tilbudet om tjenesteboliger for sine ansatte, og gjøre disse 23 boenhetene om til leiligheter for vanskeligstilte på boligmarkedet. En slik omgjøring må skje i henhold til gjeldende lover, regler og avtaler. Kommunen må som en del av dette vurdere hvor mange tjenesteboliger det er hensiktsmessig å ha som "rekrutteringsboliger" for innflyttere.

Det vil kreve økte ressurser å administrere flere kommunale boenheter, en større omsetning av kommunale leiligheter og/eller boenheter med hyppigere turn-over. En raskere utskifting av leieboere vil også føre til noe mer "dødtid" og vedlikehold. Dette reiser spørsmål om hvor kostnadene, knyttet til manglende husleie når leiligheter blir stående tomme en periode ved

skifte av leietaker, skal belastes, dvs. avdelingen som tildeler boligen eller Eiendomsavdelingen.

Hvor god skal kvaliteten på de kommunale boenhetene være? Totalt er 50 av de kommunale boligene uten eget bad. Og selv om de har tilgang til felles bad i bygningen, er kvaliteten på disse svært varierende. Kommunen har i dag ingen oversikt som sier hva det vil koste å oppdatere leilighetene slik at alle har eget bad/wc. Det finnes heller ingen oversikt over i hvilken grad det er mulig å bygge bad/wc i alle leilighetene.

Eiendomsavdelingen har erfaring med at det er vanskeligere å finne leietakere til leiligheter med mindre sentral beliggenhet. Dette kan ha flere årsaker, men må sees i sammenheng med at de aktuelle husstandene gjennomgående har lav inntekt og ofte ikke råd til å eie egen bil.

Husleienivået på kommunale boliger i Hamar ligger omtrent på markedspris. Dette er i tråd med Husbankens råd. Ved å utnytte statlige støtteordninger maksimalt reduserer man presset på økonomisk sosialhjelp.

Bruk av Husbankens ordninger

Husbankens vurdering er at Hamar har et betydelig potensiale for økt bruk av bankens ordninger (jf. boligpolitisk del). Dette potensialet er i stor grad knyttet til boligsosiale utfordringer. Husbankens låne- og tilskuddsordninger er beskrevet i faktadelen.

De viktigste ordningene knyttet til kommunens boligsosiale utfordringer er:

- **Startlån:**
Kommunen har for 2003 lånt 12 millioner til ordningen. Fram til midten av mai måned var det kommet inn 22 søknader. 8 var på samme tid innvilget med til sammen kr 2.747.000.

Hamar kommunes forvaltning av startlån ble behandlet i kommunestyresak 0002/03. Som grunnlag for å vurdere finansieringsevnen til de som søker lån, benytter kommunen Statens institutt for forbruksforskningens norm for livsopphold (SIFO-normen).

Startlån til private lånesøkere behandles av Servicekontoret. Søkere skal først ha vært i kontakt med bank. I vanskelige saker trekkes gjeldsrådgiver i Levekårsavdelingen inn.

Startlånet erstattet de tidligere ordningene etableringslån og kjøpslån. I 2002 ble det behandlet 72 søknader om etableringslån. 37 ble innvilget med kr 6.842.800. I 2002 ble det behandlet 37 søknader om kjøpslån. 8 ble innvilget med kr 5.012.000. Grunnen til mange avslag skyldes at rammene i Husbanken var brukt opp.

I følge Husbanken har Hamar kommune et lavt forbruk av startlån og etableringslån sammenliknet med andre kommuner. Hamar kommune har videreformidlet lån tilsvarende 440 kr per innbygger, mens landsgjennomsnittet er mellom 650 og 700 kr per innbygger.

Kommunen har hatt en praksis med forsiktig låneutmåling (maks. kr 300 000,- per bolig), noe som kan være forklaringen på at det i perioden 2000 – 2002 var 45 husstander som fikk tilsagn om lån, men som ikke benyttet det. En forsiktig praksis med tildeling av mange mindre lånebeløp kan ha som konsekvens at husstandene ikke

når fram i budrundene.

Hamar kommune har et tapsfond på 1,5 mill kr (per 31.12.02). Kommunen har ikke registret tap på videreformidlede lån etter 1996.

Kommunen kan søke Husbanken om startlån til utleieboliger.

- **Utbedringslån:**
Søknader om beløp under kr 100 000,- behandles av Servicekontoret som en del av startlånsordningen. Når det søkes om beløp høyere enn dette, videresendes søknaden til Husbanken med påføring i forhold til reguleringsplan.

Husbanken kan gi utbedringslån til kommunens egne boliger.

- **Boligtilskudd til etablering eller utbedring/tilpasning:**
Det ble i 2002 innvilget 5 søknader om boligtilskudd til etablering med kr 617.000 og 11 søknader om boligtilskudd til utbedring/tilpasning med kr 219.000.

Søknader om boligtilskudd til etablering behandles av Servicekontoret. Maksimalt tilskuddsbeløp i Hamar kommune er kr 100 000,-. Boligtilskudd kan gis sammen med startlån. I 2003 har Hamar mottatt kr 810 000,- i boligtilskudd til etablering.

Hamar kommune har de siste årene mottatt ca. kr 600 000,- per år som boligtilskudd til utbedring/ tilpasning. Søknader om tilskudd krever byggfaglig kompetanse og behandles av Eiendomsavdelingen. Tilskuddet er behovsprøvd. Det er ingen forutsetning at søkeren eier boligen det søkes tilskudd til å utbedre. Som hovedregel er maksimumsbeløpet kr 20 000,-, men i spesielle tilfeller kan det ytes tilskudd opp til kr 50 000,-. Tilskudd gis ofte i sammenheng med utbedringslån.

Størrelsen på boligtilskuddet som kommunen får til viderefordeling, er avhengig av befolkningsstørrelse og hvor stort beløp kommunen tar opp i startlån. For 2002 fikk Hamar 1,3 mill i boligtilskudd. For 2003 er beløpet 1,4 mill.

- **Bostøtte:**
Forberedende saksbehandling utføres av Servicekontoret, som ikke vurderer om søknader er stønadsberettiget. Servicekontoret har også oppgaver knyttet til oppfølging (forhåndsmelding, vedtak og klager).

I følge Husbanken ligger Hamar kommune over landsgjennomsnittet når det gjelder utbetaling av bostøtte.

- **Prosjekteringstilskudd:**
I 2002 videreformidlet/behandlet kommunen 2 søknader om prosjekteringstilskudd. Servicekontoret anbefaler søknadene som oversendes Husbanken uten å foreta økonomiske vurderinger. Ordningen er i følge Servicekontoret lite kjent i Hamar.

Både Husbankens vurderinger og kommunens egne erfaringer underbygger bankens påstand om at Hamar har et potensiale med hensyn til økt bruk av dens ordninger. Erfaringene med ubenyttede tilsagn på etableringslån og manglende tap på lån som kommunen har videreformidlet etter -96, tyder på at man bør gjennomgå reglementet for utlån. Det bør

vurderes i hvilken grad det er hensiktsmessig å legge andre normer til grunn enn SIFO-modellen. Vurderingsgrunnlaget for låneutmålingen må uansett sikre at finansieringen ikke legges på et så lavt nivå at låntakere får behov for økonomisk sosialhjelp for å greie sine forpliktelser.

I tillegg bør kommunen øke rammen på startlån både for å ha mer å fordele og for å utløse større boligtilskudd. I boligplanens mål og tiltaksdel foreslås en gradvis opptrapping til en fordobling av låneopptaket i handlingsplanperioden 2004 – 2007. Økt utlån vil bety mer arbeid for Servicekontoret i form av ”bankvirksomhet”. Bemanningssituasjonen må vurderes både i forhold til kompetanse og kapasitet for å håndtere et økt utlån.

En mer offensiv bruk av Husbankens virkemidler forutsetter at ordningene er kjent i befolkningen, og at kompetansen i kommuneadministrasjonen er god. Kommunens ansatte må både kjenne enkeltordningene og mulighetene for å kombinere flere ordninger.

Erfaringene fra Servicekontoret viser at slik ordningene praktiseres i dag, har en stor andel vanskeligstilte husstander i kommunen for lav inntekt til å kunne finansiere egen bolig. Verken med 100 prosent startlån eller med startlån og maksimumsbeløpet på boligtilskudd (kr 100.000) vil de makte det.

En kommunal stønadsordning, utformet som bostøtte eller boligtilskudd, er et mulig tiltak for å avhjelpe dette. Behovet for en slik ordning vil være størst i den kommende handlingsplanperioden. Størrelsen på boligtilskuddet til etablering som kommunen mottar til videreformidling, vil nemlig øke etter hvert som kommunen søker om mer penger til startlån.

Utbedringstiltak for å høyne standard og tilrettelegge for hjemmebasert omsorg

I den statlige boligpolitikken legges det opp til at folk skal bli boende i egne hjem, så sant dette lar seg gjøre.

Kartleggingen av vanskeligstilte på boligmarkedet i Hamar viser at bare 2 husstander har behov for utbedring av sin bolig. Dette kan bety at kommunen reelt ikke har store utfordringer i forhold til utbedring av boliger til vanskeligstilte, eller at de som hadde ansvar for registreringsarbeidet, ikke i stor nok grad tok hensyn til den statlige boligpolitikken mål at folk skal bli boende i egne hjem så lenge som mulig.

Husbankens oppføringslån skal blant annet bidra til fornyelse av boliger og bomiljøer for å fremme bolig- og miljøkvalitet. I 2002 videreformidlet/behandlet Hamar kommune bare 1 søknad om utbedring gjennom denne ordningen.

Husbankens boligtilskudd skal medvirke til at vanskeligstilte på boligmarkedet kan få egne nøkterne boliger. Boligtilskuddet er behovsprøvd, og kan i særskilte tilfeller utgjøre inntil 50 prosent av godkjente kostnader knyttet til et boligprosjekt. I Hamar kommune ble det i 2002 innvilget 11 søknader om boligtilskudd til utbedring/tilpasning av boliger.

I 2002 videreformidlet/behandlet kommunen bare 2 søknader om prosjekteringstilskudd (15 timers arkitektbistand) til oppføring/utbedring av bolig.

En grunn til det lave utbedringsantallet i kartleggingen kan være at HOBBL de siste årene har satset sterkt på å øke tilgjengeligheten i sine leiligheter. Heisdekningen i HOBBLs leiligheter er i dag ca. 70 prosent, mens den for borettslagsleiligheter på landsbasis er ca.10 prosent. HOBBL har som mål å nå en heisdekning på 100 prosent i 2008/2010.

Hamar kommune har tidligere opprettet et heisfond (1 mill kr) som bidrag til HOBBLs arbeid med å bygge heiser i sine borettslag. Selv om det kommunale bidraget ikke er stort, så mener HOBBL likevel at kommunens engasjement i saken medvirket til at prosjektet lot seg

realisere. Styret for heisfondet mener at tiden nå er inne for å vurdere om fondet skal avvikles i sin nåværende form, eller om størrelsen skal økes. Erfaringene viser at de små bidragene som fondet gir, i realiteten har en viktig symbolsk betydning.

Oppfølging i bolig

Et vellykket boforhold vil for en del vanskeligstilte husstander være avhengig av om man griper tak i flere sider av livssituasjonen, for eksempel daglige aktiviteter, nettverk og problemer knyttet til psykiske lidelser eller rusmisbruk. Booppfølging og botrening er tiltak som har som formål å bidra til større grad av selvhjulpenhet og til styrket integrering. Oppfølging er viktig for å lykkes med et boligtiltak, både for den enkelte og for det øvrige bomiljø.

God og tilpasset oppfølging av leietakere i kommunale og private utleieboliger forebygger utkastelser, og vil på sikt kunne gjøre det enklere å få tilgang til private utleieboliger ved at kommunen som leietaker får et bedre omdømme.

Det kan i denne sammenheng være nyttig å beskrive flere typer oppfølgingstiltak som kan sette beboeren i stand til å bli boende i boligen (jf. Husbanken):

- Gode innflytningsrutiner og relevant informasjon om praktiske forhold ved innflytting.
- Oppfølging for å gjøre beboerne i stand til å følge opp sine forpliktelser i leiekontrakten.
- Tilsyn og oppfølging i forhold til dagliglivets aktiviteter (hygiene, døgnrytme, kosthold, styring av egen økonomi, isolasjon og manglende opplevelse av trygghet i egen bolig). Dette kan konkretiseres som to typer oppfølging:
 - tilsyn og kontakt
 - praktisk bistand og miljøarbeid.
- Gjeldsrådgivning.
- Bygningsmessige utbedrings-/tilpasningstiltak (jf. pkt. 4.3).

Kommunen driver i dag botrening og oppfølging overfor en del brukergrupper (for eksempel personer med utviklingshemning eller psykiske lidelser). Det viser seg at personer i flere grupper av vanskeligstilte har lav boevne og behov for liknende oppfølging (unge aleneboende, rusmisbrukere). Det kommunale tjenesteapparatets innsats på dette området er delt på flere avdelinger med ulik faglig tilnærming og ulike tiltak. Grovt sett kan dette beskrives på følgende måte:

- | | |
|--|--|
| • Eiendomsavdelingen | Innflyttingsrutiner og forpliktelser i leiekontrakten.
Boligtilskudd til utbedring/tilpasning. |
| • Avdeling for barn og familie,
(fra høsten 2003 også Kultur) | Støttekontakt (Lov om sosiale tjenester §4-2c). |
| • Pleie- og omsorgsavdelingen | Hjemmehjelp og miljøarbeidertjeneste (etter Lov om sosiale tjenester §4-2a). Ergoterapi og i noen grad andre tiltak etter Lov om kommunehelsetjeneste. |

- Avdeling for levekår Gjeldsrådgivning, økonomisk rådgivning og økonomisk sosialhjelp til boligformål. I noen grad oppfølging i bolig ved hjemmebesøk. (Lov om sosial tjenester)

Kartleggingen av vanskeligstilte på boligmarkedet i kommunen viser at det er behov for å styrke tilbudet om oppfølging. 38 husstander, dvs 21 prosent av de 180 kartlagte husstandene under 67 år, trenger annen bolig eller står i fare for å miste sin bolig pga manglende tilsyn/oppfølgingstiltak.

30 prosent av husstandene har behov for oppfølging i form av tilsyn/oppfølging. Disse fordeler seg på følgende måte:

- Tilsyn/ kontakt: 30 husstander
- Praktisk hjelp/ miljøarbeid: 31 husstander

Behovet for større ressurser/bemanning til oppfølging bekreftes av erfaringer fra alle avdelinger som er involvert i brukernes boligproblemer, og som har deltatt i prosjektgruppen for boligplanarbeidet (Eiendom, Levekår og Pleie-og omsorg). Særlig fra Avdeling for levekår er det signalisert behov for større innsats for å komme over fra "reparasjon" til forebyggende innsats, en vurdering som støttes av Eiendomsavdelingen.

En utvidelse av tilbudet om booppfølging og botrening må enten skje gjennom flere stillinger og/eller omdisponering av eksisterende ressurser og bedre samarbeid mellom resultatenehetene. Det bør vurderes om 3. sektor (brukerorganisasjoner og humanitære organisasjoner) kan bidra – og da særlig i forhold til tilsyn og kontakt for å hindre isolasjon og legge til rette for bedre integrering i lokalsamfunnet.

Samlet sett dekker signalene om flere ressurser et bredt spekter av behov, og for å imøtekomme disse må boligtype og oppfølgingstjenestene sees i sammenheng. Det er behov for et tilbud til vanskeligstilte på boligmarkedet som spenner fra samlokaliserte boliger med døgnbemanning til ordinære utleieboliger til personer uten spesielle oppfølgingsbehov.

For å supplere tilbudet om bolig og oppfølging har Hamar kommune i sin økonomiplan for 2003 – 2006 vedtatt om å etablere et lavterskel botilbud for personer uten bolig. Tiltaket skal etableres i Folkestadsgt. 23 når Krisesenteret i Hamar flytter ut sommeren 2003.

Hovedmålsettingen for botiltaket er:

- Primært å bistå personer uten bolig som behøver botrening og tett oppfølging over tid.
- Sekundært å kunne bruke personalet i boligtiltaket som en mobil ressurs i forhold til oppfølging og biveiledning for et begrenset antall personer med lav boevne, bosatt utenfor boligtiltaket.

Det legges ikke opp til at boligtiltaket skal ivareta behovet for akutt innlosjering.

Hamar kommune har fra 1998 hatt et samarbeid med Kirkens sosialtjeneste i forbindelse med BARM-senteret. Samarbeidet har vært knyttet til miljøarbeid overfor rusmisbrukere i kommunen. Erfaringene fra samarbeidet med frivillige organisasjoner/3. sektor på dette området er svært gode. Kommunen ønsker derfor å videreutvikle dette samarbeidet gjennom boligtiltaket.

I prosjektbeskrivelsen for boligtiltaket er det foreslått at stiftelsen Kirkens Sosialtjeneste kan ha ansvar for drifts- og forvaltningsmessige sider, mot at kommunen yter et driftstilskudd på

kr 750 000,- per år. Målsettingen er at tiltaket skal finansieres ved omdisponering innen Levekåravdelingens budsjett med oppstart 01.01.04. Det er nødvendig med bygningsmessige endringer før boligtiltaket kan starte opp.

Hvis erfaringene med å benytte personalressursene til personer bosatt utenfor boligtiltaket blir gode, åpner det muligheter for å utvide denne delen, slik at boligtiltaket kan fungere som en base for booppfølgings-/miljøarbeidertjeneste til flere brukere.

Selv etter etableringen av boligtiltaket i Folkestadsgt. 23 vil kommunen fortsatt mangle et tilbud til bostedsløse personer med rusproblemer og/ eller psykiske lidelser med svært lav boevne. Kanskje bør behovene til disse gruppene utredes spesielt, og gjerne i samarbeid med BARM-senteret.

Organisering av kommunens boligoppgaver

Grovt sett kan boligarbeidet rettet mot vanskeligstilte husstander deles inn i fem områder:

- Langsiktig, overordnet planlegging og gjennomføring av prosjekter i henhold til vedtatte planer.
- Oppgaver knyttet til å anskaffe boliger.
- Oppfølging for at de som har bolig skal kunne bli boende.
- Forvaltning, drift og vedlikehold av kommunale boliger.
- Boligfinansiering – forvaltning av Husbankens ordninger, økonomisk rådgivning og økonomisk sosialhjelp til boligformål.

Boligoppgaver som retter seg mot vanskeligstilte, blir ivaretatt av flere resultatenheter (Levekår, Pleie og omsorg, Eiendom, Servicekontoret, Barn og familie). Resultatenhetene opplever at denne organiseringen har mange fordeler, kanskje særlig når det gjelder å løse boligoppgaver som er relativt ukompliserte, og der brukeren blir definert inn under en resultatenhet.

Samtidig opplever resultatene at helheten og langsiktigheten i boligarbeidet kan bli noe svak. Det er uklart hvor dagsaktuelle og framtidige behov skal meldes opp, og samarbeidet mellom enhetene i ”gråsonetilfeller” og i vanskelige saker er ikke alltid godt nok.

Det er videre sannsynlig at både eksterne samarbeidspartnere og brukere kan ha vansker med å finne fram til ”sitt” kontaktpunkt i organisasjonen.

Det er rådmannens ansvar at boligoppgavene er organisert på en slik måte at det sikrer høy kvalitet i boligarbeidet og god utnyttelse av kommunens ressurser. Erfaringene til resultatene tilsier at dagens organisering av boligarbeidet bør videreføres. Samtidig kan det stilles spørsmål om det bør etableres et felles knutepunkt for boligspørsmål i organisasjonen.

Et felles knutepunkt i boligspørsmål kan for eksempel etableres ved et boligforum med deltakelse fra alle relevante resultatenheter. Det skal sørge for langsiktighet og sammenheng i kommunens arbeid med boligoppgaver, både overordnet og i enkeltsaker.

Et boligforum kan ha ansvar for kompetanseheving (blant annet om Husbankens ordninger), god kommunikasjon med de som driver langsiktig planlegging og avklaring i enkeltsaker av prinsipiell betydning. Det må videre sørge for god dialog mellom resultatene og med politikerne i boligspørsmål.

Politisk medvirkning i arbeidet med boligsosiale utfordringer er viktig fordi man skal ivareta hensyn som ofte vil stå i motsetning til hverandre. Kommunens boligsosiale arbeid skal både bygge på effektiv boligforvaltning og samtidig sette brukernes behov i sentrum (nedfelt i kommunens verdigrunnlag). Politisk medvirkning reiser også spørsmål om hvordan styringsverktøyene kan brukes, slik at de sikrer god kvalitet på politikernes beslutninger i boligspørsmål.

Samarbeid med eksterne aktører

Slik boligmarkedet fungerer, er private utbyggere viktige for den generelle tilgangen på boliger. Den generelle utbyggingen av boliger er vesentlig for det totale boligtilfanget, for nivået på boligprisene og for de boligsosiale utfordringene som kommunen møter.

I boligplanens boligpolitiske del og i planens mål- og tiltaksdel retter flere punkter seg mot kommunens samarbeidspartnere. I dette samarbeidet har kommunen ulike roller fra å være planmyndighet til å fungere som initiativtaker til samarbeid.

Kommunens ansvar for anskaffelse av boliger til vanskeligstilte er i sosialtjenesteloven begrenset til å hjelpe personer som ikke selv kan ivareta sine interesser på boligmarkedet (Sosialtjenesteloven er omtalt i pkt. 4.2). I den nasjonale boligpolitikken er det understreket at som hovedregel er det den enkeltes eget ansvar å skaffe seg bolig. For å realisere dette så langt det er mulig gjennom det ordinære boligmarkedet, er det viktig at kommunen kan formidle hvilke hovedutfordringer den møter. I Boligplanens mål- og tiltaksdel inngår tiltak for å forsterke samarbeidet med HOBBL, etablere samarbeidsordninger med andre eksterne interessenter og å arrangere medvirkningskonferanser med bred deltakelse.

Andre boligpolitiske virkemidler som kan brukes i boligsosial hensikt, er knyttet til plan- og reguleringsmyndigheten og til bruk av utbyggingsavtaler. Gjennom utbyggingsavtaler kan det for eksempel stilles krav om at en del leiligheter i større utbyggingsprosjekter skal bygges for små husholdninger med Husbankfinansiering.

På konferansen om Hamar kommunes boligsosiale utfordringer (29.04.03) presenterte Gjøvik kommune organisasjonen "Gjøvik boligstiftelse", et samarbeid mellom kommunen og boligbyggelaget om tildeling og forvaltning av boliger til vanskeligstilte husstander. Stiftelsen skal som hovedregel stå som utbygger og eier av tidligere kommunale utleieboliger (omsorgsboliger, ungdomsboliger og generelle utleieboliger). Med denne modellen er kommunens rolle begrenset til tildeling av boliger og tjenesteyting. Boligforvaltningen ivaretas av Gjøvik og Omegn Boligbyggelag (GOBBL), basert på selvkostprinsippet og uten driftstilskudd fra kommunen. Kommunens økonomiske forpliktelser er begrenset til å gi nødvendige garantier for byggeprosjekter og til "tomgangsgarantier", det vil si for manglende husleie som følge av at kommunen ikke tildeler boliger.

7. Vedlegg

Mandat for arbeidet med ny boligplan for Hamar kommune

Vedtatt i formannskapet 20.11.02, sak 0233/02

1. Bakgrunns-/faktadel

Planen skal inneholde et minimum av relevant bakgrunnsstoff som belyser følgende tema:

- a) Generelle befolknings- og boforhold i kommunen.
- b) Generell utbygging og arealutnyttelse i kommunen.
- c) Den kommunale boligmassen – mengde og kvalitet.

2. Boligpolitisk del

Arbeidet med den boligpolitisk delen av planen skal gi svar på følgende spørsmål:

- d) Hvilken rolle skal Hamar kommune ha i boligbyggingen og utvikling av gode bomiljøer på bakgrunn av aktuelle boligpolitiske virkemidler?

3. Boligsosial del

Arbeidet med den boligsosiale delen skal gi svar på følgende spørsmål:

- e) Utarbeide en oversikt over behovet for ulike typer boliger og andre boligtiltak til vanskeligstilte husstander og unge i etableringsfasen på boligmarkedet.
- f) Vurdere utnyttelsen av den kommunale boligmassen.
- g) Gjennomgå og vurdere kommunens bruk av låne- og tilskuddsordninger.
- h) Gjennomgå og vurdere kommunens organisering av boligoppgavene.
- i) Lage en samlet plan for framskaffelse av boliger og behov for booppfølging til vanskeligstilte på boligmarkedet. Dette medfører blant annet å vurdere muligheter for ombygging, kjøp, salg og endret disponering av den kommunale boligmassen, og foreslå eventuelle nybygg.
- j) Vurdere hvilke tiltak kommunen kan iverksette for å stimulere til utbedring av private og kommunale boliger for å høyne boligstandarden og tilrettelegge for hjemmebasert omsorg, blant annet ved booppfølging.

Planens del 2, "Boligpolitisk del", og del 3, "Boligsosial del", skal inneholde konkrete forslag til mål og tiltak. Tiltakene skal kostnadsberegnes slik at de eventuelt kan innarbeides i kommunens økonomiplan/ handlingsprogram og budsjett. Boligplanen skal anlegge et langtidsperspektiv. Planen skal tilrettelegges for rullering og oppfølgingen av planen skal ansvars plasseres.

Mandatets punkt h) om å gjennomgå og vurdere kommunens organisering av boligoppgavene må sees i sammenheng med utredningen av alternative modeller for organisering av kommunens eiendomsforvaltning (sak 0227/02 Hamar formannskap).

Arbeidsutvalget for plansaker får ansvar for planens del 2, "Boligpolitisk del", og skal også ivareta helheten i boligplanen. Frist for dette arbeidet settes til 1. april 2003.

Helse-, sosial- og boligkomiteen får ansvar for planens del 3, "Boligsosial del". Frist for arbeidet settes til 1. juni 2003.

Det legges opp til politisk sluttbehandling av ny boligplan for Hamar i kommunestyret i september/ oktober 2003.

Eksempelkommune Stavanger

Stavanger kommune bygger ikke boliger selv, men styrer likevel aktivt mer enn halvparten av den årlige boligbyggingen i kommunen.

Kommunen kjøper i stor grad opp større arealer ("hovedutbyggingsområder"), regulerer arealene og deler dem ut til ulike typer utbyggere. Politikken med å ekspropriere/kjøre store arealer for utbygging startet for alvor i begynnelsen av 1960-årene, og det har stort sett vært bred politisk enighet om at dette er et riktig boligpolitisk virkemiddel for å nå kommunens boligpolitiske mål.

Denne politikken gir stordriftsfordeler og tilhørende lave tomtepriser. I Stavanger kommune eksproprieres tomtegrunn for ca. kr 95 per m², mens prisen i nabokommunen Randaberg er 2-3 ganger så høy. Til tross for stor knapphet på arealer holdes prisene i Stavanger nede, primært fordi det rett og slett ikke eksisterer noe privat marked for disse arealene.

Fordelingen av boligbyggingen på de arealer kommunen har hånd om, skjer etter politiske retningslinjer der 65 prosent av boligene bygges av boligbyggelag og "selvbyggere", 35 prosent av private utbyggere. De private utbyggerne styres vanligvis ved hjelp av utbyggingsavtaler.

Boligbyggelagene Stavanger BBL og Hetland BBL har tradisjonelt stått sterkt i Stavanger kommune. Kommunen brukte ikke private utbyggere før ca. 1990. Dette medførte at boligbyggelagene fikk en relativt større andel av utbyggingen. Kommunen valgte å samarbeide med boligbyggelagene for at kommunen selv skulle få styring med tildelingen av boliger.

I dag er private utbyggere avhengige av å kunne vise til god gjennomføring av tidligere prosjekter for å få tildelt nye arealer av kommunen. Ved tildeling til private utbyggere ser kommunen på organisasjon, kompetanse, økonomi, HMS og på ulike referanseprosjekter.

Stavanger kommune har også en over 30 år gammel tradisjon med "selvbygger-virksomhet". Formålet med selvbygger-konseptet er å gi kommunens unge en mulighet til å skaffe seg bolig til en rimelig pris. I 1997 økte antallet kommunale tomter til "selvbyggere" fra ca. 60 til 100 per år, et virkemiddel det var bred politisk enighet om.

I Stavanger har hovedtyngden av boligbyggingen skjedd i form av små eneboliger og rekkehus, mens det har vært lite blokkbebyggelse. Fremdeles bygges mange eneboliger. Men hovedtyngden av denne byggingen skjer som fortetting og på mindre arealer som kommunen ikke styrer utbyggingen av.

De siste årene er kommunen blitt seg mer bevisst at en svært stor andel av husholdningene i Stavanger kommune er en-person-husholdninger, samt at stadig flere ønsker å bo sentralt, med gangavstand til Stavanger sentrum. Dette har gitt en større innsats for å få fram tomter sentralt, primært tomter for bygging av leiligheter.

Fortetting av eksisterende utbygde områder (1-10 boliger) utgjør hele 50 prosent av den totale boligbyggingen i kommunen. Mye av det som bygges på disse tomtene, er eneboliger. Kommunen mener derfor at det er viktig at den gjennom sine egne prosjekter får fram andre typer boliger.

Stavanger kommune arbeider også aktivt for å iverksette ulike boligsosiale tiltak. Kommunen iverksetter tiltak for unge i etableringsfasen, flyktninger, rusmisbrukere og eldre, og antall kommunale boliger er høyt (5,8 prosent) sett i forhold til alle boliger i kommunen.

Eksempelkommune Oslo

Oslo kommune har satt seg som mål å bygge 40 000 nye boliger innen 2015.

Oslo kommune har i en 10-års periode hatt et begrenset engasjement i selve gjennomføringen av boligbyggingen. Man har i stor grad forutsatt at markedet skulle sikre et tilstrekkelig tilbud. Boligbyggemarkedet har imidlertid ikke fungert helt etter kommunens ønsker, og bystyret har vedtatt at kommunen skal spille en mer aktiv rolle i tilrettelegging for bygging av nye boliger, både ved å være aktiv på plansiden og i gjennomføringen (vedtak 29.08.2001).

I vedtaket inngår 18 punkter hvorav de viktigste er:

- Strategiske tomtkjøp til boligformål.
- Ved salg av tomter skal det settes frist for igangsetting av utbygging.
- Utbyggingsavtaler.
- Det skal etableres et forpliktende samarbeid mellom kommunale etater for å sikre en helhetlig, effektiv og samordnet politikk på boligområdet.
- Utvikle planer og praktiske tiltak med sikte på at 25 prosent av nybyggingen blir rimelige utleieboliger, delvis for ungdom.
- Strategisk utvikling av kommunale eiendommer.

Organiseringen av kommunale etater er endret, og Eiendoms- og byfornyelsesetaten ble opprettet i 2001. Etaten har fått ansvar for kommunens del av gjennomføringen av boligbyggingen, inkludert koordinering mellom kommunale etater og ansvar for utbyggingsavtaler. De personrettede virkemidlene og ansvaret for plan- og byggesaksbehandlingen etter Plan- og bygningsloven er lagt til en andre etater (Boligvirkeemiddeletaten og Plan- og bygningsetaten)

For å utarbeide utbyggingsavtaler er følgende ansvarsfordeling skissert:

- Utbygger:
Vei, vann, avløp og grøntanlegg, det som kan pålegges eller kreves refusjon for iht. Plan- og bygningsloven.
- Kommunen:
Skoler, primær helse- og sosialtjeneste.
- Til forhandling:
Grensesnitt teknisk infrastruktur
I enkelte tilfeller overordnet teknisk infrastruktur
Grøntområder
Barnehager
Eventuelle skolebygg som leies av kommunen i større utbyggingsaker.

I tillegg til virkemidlene nevnt over er kommunens rolle eller strategi i gjennomføringen av utbyggingsprosjekter satt i fokus. Et eksempel på et område hvor kommunens rolle har vært begrenset til å ta initiativ og "arenabygging", er Hausmannsområdet. I dette området eier ikke kommunen noen eiendommer (utenom veigrunn). Her skal kommunen arbeide med å bringe eierne sammen, vise muligheter gjennom områdeplanlegging og avklare felles mål i tillegg til å bidra til opprustning av infrastrukturen (vei, gatetun).

Status for boligbygging i Hamar – per mai 2003

Område	Forventet plan-avklart	Antall boliger totalt	Type boliger	Antall 2003	Antall 2004	Antall 2005
Fortetting sone 1 - Hamar by:						
Parken borettslag	OK	125		26		
Midtbyen terrasse	OK	44	Leiligheter	14?	30	
Kavringbakken	OK	25		25?		
Furubergvegen 205	OK	20	Leiligheter	20		
Disen gård	OK	25	Leiligheter	14?		
Furnesvegen 107	OK	12	Leiligheter	Usikkert		
Kornsilovegen	OK	4	Tett lav / rekke			
Spredte tomter	OK	10	Eneboliger			
Snorres gt. 66	2003	2	Tett lav			
Parkgata 12-14	2003	44	Leiligheter			
Snekkerstufeltet	2003	22	Leiligheter		22	
Kjeldstadlijordet	2003	24	Eneboliger			
Klukstuen	2003	108 6	Leiligheter Eneboliger			
Aslak Bolts gt.40	2003?	59	Leiligheter			
Hamar Bryggeri	2003?	90-180	Leiligheter			
Stiftsstadn	2003?	50-60				50-60?
Hammersborg	2003?	50	Leiligheter			
Vognveien 121	2003?	7	Eneboliger			
Grønnegata 70		96	Student-boliger	96?		
Mæhlumsløkka terrasse	2003?	41	Leiligheter			
Martodden	2004-5?		Leiligheter			
Maxi	OK	140	Leiligheter		X	
Briskeby/Stadion			Leiligheter			

Brennbakkvn. 33	2003	7	Eneboliger			
Røreksgate	2003	3	Enebolig			
Godsområdet, Espern (kdp Strandsonen)	2004		Leiligheter			50
Høiensal (kdp Strandsonen)			Leiligheter			
Stavsberg		740				
Hedmarkstoppen	?					

Område	Forventet plan- avklart	Antall boliger totalt	Type boliger	Antall 2003	Antall 2004	Antall 2005
Fortetting sone 2 – Stortettstedet (Ridabu, Ingeberg, Hjellum – buen):						
Kåtorp	OK	8 2	Leiligheter Eneboliger			
Sælid gård	OK	17	Eneboliger/ tett lav			
Finsal	OK	36	Leiligheter /tett lav		36	
Valumsv. 5	2003	8	Tett lav			
Vangsbygda:						
Kirkebyenga	2003	8	Eneboliger			
Øverenga	2003	32	Eneboliger, rekke			
Vangseter 3	2003	70	Eneboliger		28	

Greftenmoen	OK	11	Eneboliger			
Greftenmoen	2003?	10-15	Eneboliger			
Spredt /dispensasjoner:				4	4	4
SUM		2016 + Strandsonen				

Samlet saksframstilling

Arkivsak: 03/0217

SAMLET SAKSFREMSTILLING - BOLIGPLAN FOR HAMAR 2004 - 2007

Saksbehandler: Bodil Høistad/ Sigrid Høyvik Arkiv: 143

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
0007/03	HELSE- SOSIAL- OG BOLIGKOMITEEN	22.09.2003
0206/03	HAMAR FORMANNSKAP	08.10.2003
0065/03	HAMAR KOMMUNESTYRE	15.10.2003

Behandling/vedtak i HAMAR KOMMUNESTYRE den 15.10.2003 sak 0065/03

Vedtak:

Alternativ 1:

Hamar kommunestyre vedtar Boligplan for Hamar med endringer som nevnt (se behandling) som retningsgivende for sitt boligarbeid. Planen inneholder viktige tiltak som det forventes at organisasjonen søker å løse innen gjeldende rammer, og som iverksettes i samarbeid mellom aktuelle resultatenheter.

Tiltak som ikke lar seg gjennomføre innen gjeldende økonomiske rammer, meldes opp i kommunens årlige handlingsplan-/økonomiplanarbeid.

Administrasjonen utreder videre tiltak under mål 4, bruk av Husbankens låne- og tilskuddsordninger, og legger dette fram for formannskapet i egen sak.

Framdrift og evaluering av tiltak i boligplanen innarbeides i kommunens ordinære rapportsrutiner.

Behandling:

I Eva Rennemo's (saksordfører) fravær orienterte Christel Meyer og Lars Meyer om arbeidet i komiteene.

Vedtak:

Innstillingen enstemmig vedtatt.

Behandling/vedtak i HAMAR FORMANNSKAP den 08.10.2003 sak 0206/03

Vedtak:

Alternativ 1:

Hamar kommunestyre vedtar Boligplan for Hamar med endringer som nevnt (se behandling) som retningsgivende for sitt boligarbeid. Planen inneholder viktige tiltak som det forventes at organisasjonen søker å løse innen gjeldende rammer, og som iverksettes i samarbeid mellom aktuelle resultatenheter.

Tiltak som ikke lar seg gjennomføre innen gjeldende økonomiske rammer, meldes opp i kommunens årlige handlingsplan-/økonomiplanarbeid.

Administrasjonen utreder videre tiltak under mål 4, bruk av Husbankens låne- og tilskuddsordninger, og legger dette fram for formannskapet i egen sak.

Framdrift og evaluering av tiltak i boligplanen innarbeides i kommunens ordinære rapportrutiner.

Behandling:

Eva Rennemo (saksordfører) innledet om komiteens arbeid/innstilling.

Vedtak:

Det ble enstemmig vedtatt å legge saken fram for kommunestyret.

Behandling/vedtak i HELSE- SOSIAL- OG BOLIGKOMITEEN den 22.09.2003 sak 0007/03

Vedtak:

Alternativ 1:

Hamar kommunestyre vedtar Boligplan for Hamar med endringer som nevnt (se behandling) som retningsgivende for sitt boligarbeid. Planen inneholder viktige tiltak som det forventes at organisasjonen søker å løse innen gjeldende rammer, og som iverksettes i samarbeid mellom aktuelle resultatenheter.

Tiltak som ikke lar seg gjennomføre innen gjeldende økonomiske rammer, meldes opp i kommunens årlige handlingsplan-/økonomiplanarbeid.

Administrasjonen utreder videre tiltak under mål 4, bruk av Husbankens låne- og tilskuddsordninger, og legger dette fram for formannskapet i egen sak.

Framdrift og evaluering av tiltak i boligplanen innarbeides i kommunens ordinære rapportrutiner.

Behandling:

Etter en kort innledning om bakgrunn for planarbeidet drøftet komiteene forslagene til mål og tiltak i boligplanen. Komiteene mener prinsippet om at flest mulig skal kunne eie sin egen bolig er viktig i boligpolitikken. Komiteene gikk inn for følgende endring av ordlyd i mål 6:

Hamar kommune skal fortsatt ha en andel kommunale boliger som tilsvarer 3,2 prosent av den totale boligmassen. Sekundært skal kommunen ha tildelingsrett til det samme antall boliger.

Komiteene ønsket følgende endringer av ordlyd i tiltak 6.1:

For å holde tritt med boligforsyningen i kommunen og fornye boligmassen skal Hamar kommune arbeide for en netto tilvekst på 6 boenheter hvert år.

Antallet nye boenheter bygger på den faktiske boligbyggingen i kommunen i 2003.

Fellesmøtet går inn for følgende innstilling i saken:

Hamar kommunestyre vedtar Boligplan for Hamar med endringer som nevnt (se behandling) som retningsgivende for sitt boligarbeid. Planen inneholder viktige tiltak som det forventes at organisasjonen søker å løse innen gjeldende rammer, og som iverksettes i samarbeid mellom aktuelle resultatenheter.

Tiltak som ikke lar seg gjennomføre innen gjeldende økonomiske rammer, meldes opp i kommunens årlige handlingsplan-/økonomiplanarbeid.

Administrasjonen utreder videre tiltak under mål 4, bruk av Husbankens låne- og tilskuddsordninger, og legger dette fram for formannskapet i egen sak.

Framdrift og evaluering av tiltak i boligplanen innarbeides i kommunens ordinære rapporteringsrutiner.

Innstilling:

Alternativ 1:

Hamar kommunestyre vedtar Boligplan for Hamar som retningsgivende for prioritering av tiltak innen sitt boligarbeid.

Tiltak som ikke medfører nye kostnader iverksettes i tråd med planen.

Tiltak som medfører nye kostnader gjennomføres så langt de blir prioritert i kommunens handlingsprogram/økonomiplan 2004 – 2007. Tiltakene prioriteres slik:

-
-

Administrasjonen utreder videre tiltak under mål 4, bruk av Husbankens låne- og tilskuddsordninger, og legger dette fram for formannskapet i egen sak.

Alternativ 2:

Hamar formannskap tar Boligplan for Hamar 2004 – 2007 til orientering og forutsetter sluttbehandling i 2004.

Det legges opp til en boligpolitisk temadebatt i det nye kommunestyret med utgangspunkt i planforslaget og kommunens økonomiske utfordringer i handlingsplanperioden.

Administrasjonen arbeider videre med forslagene til mål og tiltak med vekt på konsekvensvurderinger og muligheter for å finne økonomisk dekning innen gjeldende rammer.

Utredning:

VEDLEGG:

1. Boligplan for Hamar kommune 2004 – 2007, formannskapetets mandat (sak 0233/02) er vedlagt plandokumentet.
2. Rådmannens konsekvensvurderinger av boligplanens mål og tiltak.
3. Høringsbrevet (datert 24.06.03) og notat med oppsummering av uttalelsene
4. Kopi av høringsuttalelsene (utrykt vedlegg).
5. Oppsummering av konferansen om lokale boligsosiale utfordringer ”Et godt botilbud til alle – hvordan gjør vi det?” (utrykt vedlegg).

FAKTA:

Hamar formannskap ga i sitt møte 20.11.02 Arbeidsutvalget for plansaker og Helse-, sosial- og boligkomiteen i oppdrag å utarbeide en ny boligplan for Hamar. Denne erstatter kommunens Boligpolitiske utredning fra 1997 (Hamar kommunestyre 97/0032).

Parallelt med boligplanarbeidet pågår flere planprosesser på tilgrensende og til dels overlappende områder. Det gjelder: Kommuneplanens arealdel, Strategisk næringsplan for Hamar og Stange, Utredning av alternative modeller for organisering av eiendomsforvaltningen i Hamar og Kommunedelplan for strandsonen med problemstillinger knyttet til bruk av utbyggingsavtaler og et eventuelt utviklingselskap.

Medvirkning er et av satsningsområdene i den nye kommuneplanen for Hamar. I arbeidet med boligplanen har det vært arrangert to medvirkningskonferanser hvor deltakerne var politikere, lokale aktører i boligmarkedet, brukerorganisasjoner/ frivillige organisasjoner og ansatte i kommunens resultatenheter. Videre har planen vært på høring, og administrasjonens arbeid har vært prosjektorganisert med deltakelse fra relevante resultatenheter. Det legges videre opp til at gjennomføringen av planens boligsosiale mål og tiltak prosjektorganiseres. Det ivaretar behovet som er framkommet om mer kontakt og samarbeid mellom resultatene som deltar i kommunens samlede boligarbeid. Prosjektorganisering vil også gi rom for ytterligere planlegging og konkretisering av en del av tiltakene. Det vurderes også å organisere iverksettingen av planens boligpolitiske mål og tiltak som et eget prosjekt med noe av samme begrunnelse.

I høringsrunden kom det inn fem uttalelser fra følgende instanser:

- Fylkesmannen i Hedmark
- Mental Helse Hamar
- Hedmark Eiendom a.s.
- Landsforeningen for hjerte- og lungesyke Hamar
- Nærings samarbeidet Hamar – Stange

En oppsummering av uttalelsene er vedlagt saken.

VURDERING:

Mandatet for den boligsosiale delen bygger i stor grad på Husbankens anbefalinger for slike planer. Husbanken anbefaler et relativt detaljert mandat noe som har resultert i en omfattende

plan. Hele plandokumentet er derfor utformet i to hoveddeler med en kortversjon (innledning, sammendrag, mål, tiltak og vurderinger) og en håndboksdel med mer utfyllende opplysninger (fakta om Hamar, boligpolitisk del og boligsosial del). For å gjøre håndboksdelen enkel å bruke til oppslag og fordypning legges det opp til at planens lay-out bearbejdes etter vedtak i kommunestyret, blant annet med oppslagsord i marginen før den trykkes. Sammendraget er utformet med tanke på å synliggjøre viktige politiske problemstillinger.

De pågående planprosesser som berører til dels overlappende tema og problemstillinger med boligplanen er forsøkt tatt hensyn til gjennom avgrensning mellom prosessene. Noen av planene/utredningene er med i tiltaksbeskrivelsen i boligplanen for å vise hvordan de utfyller hverandre, men det er samtidig slik at gjennomføringen av noen tiltak i boligplanen vil være avhengig av senere vedtak i andre saker.

Høringsuttalelsene har i liten grad svart på spørsmålene om sammenheng mellom boligpolitisk og boligsosial del, og om mulighetene for å bruke 3. sektor til å styrke arbeidet med oppfølging av vanskeligstilte i deres bolig. Men Landsforeningen for hjerte- og lungesyke Hamar stiller seg i sin uttalelse positiv til å delta i en videre vurdering av oppgaver knyttet til booppfølging. Mental Helse Hamar viser til behov for boliger med landlig beliggenhet. Dette er tolket som en understrekning av behovet for at kommunen skal ha tildelingsrett til et variert boligtilbud, i det kommunens egne erfaringer er at det er boliger med sentral beliggenhet som etterspørres og at boliger med mer usentral beliggenhet kan være vanskelig å leie ut. Nærings samarbeidet Hamar – Stange understreker i sin uttalelse behovet for et variert boligtilbud i kommunen med muligheter for å velge hvordan man vil bo. Dette er tatt til etterretning og behovet for et variert boligtilbud til innflyttere er forsterket i planen.

I boligplanen legges det opp til at kommunen i planperioden utvider sin kapasitet i boligarbeidet med 10,5 årsverk (hvorav 1 årsverk er tidsbegrenset til 1 år) og øker sin boligmasse med 54 boliger på følgende måte:

Tiltak for å skaffe flere boliger	
Tiltak 5.2 boligtiltaket Folkestadsgt. 23	5
Tiltak 5.4 omgjøring av tjenesteboliger	15
Tiltak 5.11 samlokaliserte boliger	10
Tiltak 6.1 netto tilvekst på 6 boenheter hvert år	24
Sum	54

Nye årsverk	
Tiltak 1.4, 2.3, 2.4, 3.2 boligpolitisk utviklerrolle	1
Tiltak 5.7 og 6.1 skaffe boliger (1 årsverk er ettårig engasjement)	1,5
Tiltak 5.3 og 5.11 oppfølging i bolig	8
Sum	10,5

Samlet driftskostnad for gjennomføring av Boligplan for Hamar kommune 2004 – 2007 er beregnet til inntil kr 3 475 000,- i 2004. Deretter vil den årlige kostnaden være ca. kr 3 075 000,-. Gjennomføringen forutsetter at kostnadene kan innarbejdes i kommunens

handlingsprogram for 2004 – 2007. Investeringskostnadene vil avhenge av i hvilken grad kommunen ønsker å gjøre strategiske tomteoppkjøp og subsidiere boligprosjekter til vanskeligstilte.

I den boligsosiale delen av boligplan for Hamar 2004 – 2007 har Helse-, sosial- og boligkomiteen valgt å avgrense målgruppen til personer og husstander hvor hovedforsørger er yngre enn 67 år. Dette er begrunnet i innledningen i planen.

Et viktig virkemiddel i kommunens arbeid for å skaffe boliger til vanskeligstilte på boligmarkedet er videreformidling av Husbankens låne- og tilskuddsordninger. I boligplanen legges det opp til å fordele penger fra disse ordningene på en måte som innebærer større risiko for kommunen for på den måten å kunne hjelpe flere inn i bolig i det ordinære boligmarkedet. Per 01.01.03 hadde ikke Hamar kommune hatt tap på videreutlån av Husbankens midler etter 1996, og hadde derfor opparbeidet et tapsfond på 1,5 mill kroner. Det har i ettertid framkommet at kommunen ble påført et tap sommeren 2003 da en bolig finansiert med etableringslån ble solgt videre til en pris som ikke dekket låneforpliktelsene selger hadde på boligen.

Vedlagt følger rådmannens konsekvensvurderinger med en grundigere gjennomgang av forslagene til mål og tiltak.

Konklusjon:

Rådmannen viser til gjeldende økonomiplan. Det er ikke avsatt midler til boligplanens mål og tiltak. Tiltak som medfører nye kostnader gjennomføres så langt de blir prioritert i kommunens handlingsprogram/økonomiplan 2004 – 2007.

Rådmannens konsekvensvurderinger av boligplanens mål og tiltak

Flere av tiltakene i boligplanens boligpolitiske del representerer, enkeltvis og i kombinasjon med hverandre, muligheter for kommunen til å ta en mer aktiv utviklerrolle. En strategi som dette forutsetter innsats fra og samarbeid mellom flere resultatenheter i nær dialog med politikerne.

Utviklerrollen er viktig i forhold til kommuneplanens mål om at Hamar skal bli enda bedre som bosted ved at kommunen tar vare på, bygger ut og etablerer nye gode bomiljøer med lokalisering fra bysentrum til bygd. I kommuneplanen legges det også opp til å sikre variasjon med hensyn til boligtyper, boligstørrelse og prisnivå for at alle innbyggergrupper skal få anledning til å skaffe seg en funksjonelle boliger.

Kommunen i en mer aktiv utviklerrolle er beskrevet i boligplanens tiltak 1.3 om strategiske oppkjøp, og videre i tiltakene 1.4, 2.3 og 3.3 som tar opp forholdet til eksterne samarbeidspartnere gjennom videreutvikling av samarbeidsforum, kommunen som initiativtaker overfor andre eiendomsbesittere og medvirkningskonferanser.

For å gjennomføre disse tiltakene er det behov for å styrke kapasiteten i Plan- og utviklingsavdelingen (faggruppe arealplan). I konsekvensanalysen er det derfor foreslått å opprette en stilling for disse tiltakene samlet (se tiltak 1.3 om strategiske oppkjøp).

Mål 1: Hamar kommune skal legge til rette for at det skal bygges 120-130 nye boliger per år (jf. vedlegg 1 "Boligstatus for Hamar") på en måte som ivaretar og utvikler gode bomiljøer. Tomtetilbudet og boligtilfanget skal være så stort at det motvirker høye tomte- og boligpriser.

Tiltak 1.1

Hamar kommune skal gjennomføre en kampanje som markedsfører regionen som "beste boområde i Innlandet".

Tiltaket forutsettes ivaretatt gjennom Regionrådets kampanje. Kan gi høyere tomtepriser.

Tiltak 1.2

Hamar kommune skal videreutvikle veiledningstjenesten og utarbeide informasjonsmateriell for selvbyggere. Disse tiltakene skal bidra til boliger med funksjonelle planløsninger og sikre at estetiske hensyn ivaretas.

Kommunen har allerede relevant veiledningsmateriell som er tilgjengelig på Servicekontoret og på internett. Tiltaket forutsetter at dette til en hver tid er oppdatert i forhold til gjeldende lover, forskrifter og lokale retningslinjer.

Estetiske retningslinjer i Plan- og bygningsloven §74.2, vedtatt av Hamar kommunestyre 26.03.2003, pålegger alle utbyggere å vurdere estetiske forhold rundt tiltaket. Dette innføres for alle byggeprosjekter så snart det er kunngjort og gjort kjent i fagmiljøet med planlagt gjennomføring fra 01.11.03.

En veiledningstjeneste for selvbyggere er tenkt gjennomført ved at kommunen engasjerer et arkitektfirma for veiledning i en tidlig fase av planleggingen vedrørende planløsninger, estetiske hensyn, tomteutnytting med videre. Kostnadene for dette foreslås innarbeidet i gebyrregulativet for byggesaker. Det legges opp til et tilbud om to timer veiledning per byggeprosjekt til en timepris på kr 600 til 700.

Ansvarlig: Byggesak og oppmåling, Plan- og utvikling

Ressurser: Kostnadene for å engasjere arkitekt innarbeides i gebyrregulativet for byggesaker.

Tidsfrist: Innen 01.01.05.

Tiltak 1.3

Hamar kommune skal vurdere aktuelle områder med tanke på strategiske oppkjøp til boligformål.

Dette er ett av flere tiltak, i tillegg til gjennomføring av reguleringsplaner, som kommunen kan nytte for å ta en mer aktiv utviklerrolle i forhold til vedtatte mål. Tiltakene må sees sammen med et eventuelt utviklingselskap for strandsonen og egen sak om alternative modeller for organisering av eiendomsforvaltningen (tiltak 6.3).

For å antyde kostnadene knyttet til tiltaket kan en gå ut fra at boligtomter med sentral beliggenhet koster i størrelsesorden kr 500 000,-, mindre sentrale tomter kr 200-250 000,- og næringstomter koster ca kr 110 000 per da.

Kommunens tomtefond mellomfinansierer opparbeiding av tomteområder, dvs. at salgsinntektene av tomter tilbakeføres til fondet. Ved utbygging av boligfelt er det i hvert enkelt tilfelle blitt tatt stilling til tomtepris. For eksempel i hvilken grad kapitalutgifter skal legges inn i tomteprisen. Ved strategiske oppkjøp vil investeringene sannsynligvis måtte dekkes av låneopptak. Valget en da står overfor, er om kapitalutgiftene skal dekkes av generelle inntekter (lavere driftsrammer), eller om kapitalutgiftene skal legges til tomteprisen.

Ressursbehovet vil være avhengig av ambisjonsnivå. Eiendomsavdelingens syn er at med et tomtefond på 5 millioner, vil Hamar kommune kunne delta i budrunder på det åpne markedet og kjøpe opp tomter med strategisk beliggenhet. For å kunne være handlekraftig aktør på markedet, må det delegeres myndighet og økonomiske rammer til raske oppkjøp.

Alternativt kan kommunen ut fra de økonomiske utfordringer den allerede har, realisere tiltaket gjennom enkeltprosjekter som legges fram som egne saker med kostnadsoverslag, finansierings- og framdriftsplaner.

Ansvarlig: Plan og utvikling, Eiendom

Ressurser: 1,0 årsverk/ kr. 350 000,- (Plan og utvikling) for tiltakene 1.3, 1.4, 2.3 og 3.3. I tillegg kommer utgifter til investeringer.

Tidsfrist: Oppstart etter tilsetting i løpet av første halvår 2004.

Tiltak 1.4

Hamar kommune skal forsterke arbeidet i eksisterende samarbeidsforum med HOBBL. Kommunen skal også arbeide aktivt for å etablere gode samarbeidsordninger med andre eksterne aktører om utvikling av prosjekter.

Dette er først og fremst et samarbeidstiltak for å utveksle informasjon, dele kompetanse og formidle kommunens satsingsområder og behov. Tiltaket legger også opp til samarbeid om konkrete prosjekter.

Ansvarlig: Plan- og utvikling, Eiendom.

Ressurser og tidsfrist: Knyttet til årsverk foreslått i tiltak 1.3.

Mål 2: Hamar kommune skal sikre variasjon i botilbudet, god infrastruktur og tilgjengelighet for alle.

Tiltak 2.1

Hamar kommune skal vedta planbestemmelser om utforming av fysisk tilgjengelighet i reguleringsplaner og bebyggelsesplaner.

Bestemmelser for sikring av tilgjengelighet er under utarbeidelse i kommuneplanens arealdel. Disse bestemmelsene skal sikre at hensynet ivaretas i framtidige regulerings- og bebyggelsesplaner.

Kommunen har sendt søknad til Miljøverndepartementet om kr 96.000 for å finansiere et utviklingsprosjekt om planbestemmelser for tilgjengelighet i kommunedelplanen for Stavsberg og videre i landbrukets områdeplan for tilgrensende områder.

Tidsfrist for prosjektet: 2004.

Ansvarlig: PLU

Ressurser: Innen gjeldende rammer.

Tidsfrist: Løpende.

Tiltak 2.2

Hamar kommune skal utrede prinsipielle sider ved bruk av utbyggingsavtaler, for eksempel organisering og ansvar. Kommunen kan også inngå utbyggingsavtaler med utbyggere om teknisk og sosial infrastruktur. Utbyggingsavtalene skal også sikre at det bygges rimelig boliger og utleieenheter.

Forslag om å utrede bruk av utbyggingsavtaler kommer i saken tilknyttet oppfølging av strandsonenplanen som fremmes i oktober/ november 2003.

Ansvarlig: Plan- og utvikling.

Ressurser og tidsfrist: Avklares høsten 2003.

Tiltak 2.3

Hamar kommune skal opptre som initiativtaker og pådriver/ koordinator når flere private aktører planlegger utbygging i ett og samme område. Kommunen skal også ta initiativ til å motivere utbyggere til å utvikle delområder av kommunen.

Gjennom tiltaket skal kommunen bidra til tilrettelegging av boligbygging som vil gi et variert boligtilbud, samtidig som man søker å ta vare på og utvikle gode boområder. Det forventes at kommunen vil kunne bidra med kompetanse om støtteordninger for å ivareta spesielle hensyn, og at samordning mellom flere aktører kan gi bedre planlegging og gjennomføring av prosjekter.

Ansvarlig: Plan- og utvikling.

Ressurser og tidsfrist: Knyttet til årsverk foreslått i tiltak 1.3.

Mål 3: Hamar kommune skal gjennom god administrativ kompetanse og politisk medvirkning sørge for at kommunen har en helhetlig og sammenhengende boligpolitikk.

Tiltak 3.1

Hamar kommune skal evaluere boligplanens mål og tiltak i forbindelse med kommunens årlige arbeid med handlingsprogrammet. Planen skal rulleres hvert 4. år.

Tiltaket vil bidra til å holde fokus på kommunens boligpolitikk både politisk og administrativt og dermed gi økt oppmerksomhet rundt valg og prioritering av tiltak, samt vurdering av resultatene.

Ansvarlig: Plan- og utvikling.

Ressurser: Innen gjeldende rammer.

Tidsfrist: 31.12.07.

Tiltak 3.2

Hamar kommune skal sammen med rullering av boligplanen evaluere organiseringen av sitt samlede boligarbeid for å sikre høy kvalitet i arbeidet og en god utnyttelse av kommunens ressurser.

Tiltaket vil (som 3.1) bidra til politisk og administrativ oppmerksomhet på kommunens boligarbeid. Det forutsetter at alle resultatenheter som er engasjert i kommunens boligarbeid med ulike oppgaver, må delta for å vurdere kommunens samlede ressursbruk, oppgavefordeling, resultater og måloppnåelse.

Ansvarlig: Plan- og utvikling.

Ressurser: Innen gjeldende rammer.

Tidsfrist: 31.12.07.

Tiltak 3.3

Hamar kommune skal gjennomføre 2 medvirkningsmøter/fagdager med kommunens politikere, kommunens administrasjon, eksterne utbyggere og andre interessenter i løpet av handlingsprogramperioden.

Tiltaket kan bidra til nettverksbygging, informasjon og kompetanseutveksling/-heving. Kommunen kan få etablert en arena for å formidle sine satsingsområder, behov og krav, samt drøfte disse med lokale aktører i boligmarkedet.

Kommunen har arrangert to medvirkningskonferanser som ledd i arbeidet med ny boligplan. Disse har vært gratis for deltakerne, og kostet i snitt kr. 30 000,-, med innleid møteleder og i hovedsak eksterne innledere. Kostnadene kan reduseres med deltakeravgift, større vekt på interne innledere/møteledelse og ved at konferansene arrangeres i rådhuset.

Ansvarlig: Plan- og utvikling.

Ressurser: Knyttet til årsverk foreslått i tiltak 1.3. I tillegg kommer kr 50 000,- til arrangementsutgifter.

Tidsfrist: Arrangeres innen 31.12.07.

Mål 4: Hamar kommune skal benytte aktuelle låne- og tilskuddsordninger slik at flest mulig selv kan eie sin egen bolig. Kommunen skal særlig bruke ordningene for å hjelpe vanskeligstilte på boligmarkedet.

Tiltakene under mål 4 henger nært sammen. Dersom Hamar kommune for eksempel skal øke sitt låneopptak i Husbanken for videreformidling til boliglånssøkere i kommunen, forutsetter dette langt på vei at de øvrige tiltakene iverksettes. Hvis kommunen skal greie å låne ut mer penger, må etterspørselen økes ved at ordningene markedsføres på en bedre måte. Videre bør rutiner og regler gjennomgås i den hensikt å utvide målgruppen for lån og tilskudd. Kompetansen bør styrkes, og det foreslås også at risikonivået som ligger i beregningsmodellen vurderes.

For å gjennomføre tiltak 5.7 og med det bidra til at en større andel av de kommunale boligene disponeres som gjennomgangsboliger, er det behov for å opprette en engasjementstilling i ett år. Kunnskap om Husbankens ulike bistandsordninger er sentralt i dette arbeidet. Engasjementstillingen skal også benyttes i forhold til tiltak 4.3 og 4.4 for å behandle flere søknader om lån- og tilskudd og fordele en større utlånsramme. Tiltak 5.7 er planlagt som en oppstart, som danner grunnlag for løpende veiledning av nye søkere og beboere i kommunale boliger, jfr. tiltak 5.5. Behov for personalressurser utover ett år må vurderes på grunnlag av erfaringer med engasjementstillingen.

Tiltak 4.1

Hamar kommune skal bruke Husbankens låne- og tilskuddsordninger, og videreutvikle rutiner/regler som sikrer høy kompetanse, god informasjon og aktiv bruk.

Tiltaket skal bidra til at aktuelle søkere får bedre service ved at kjennskapen til ordningene og kompetansen i egen organisasjon økes, både hos de som er saksbehandlere i dag og hos annet personell med brukerkontakt i relevante resultatenheter.

Ansvarlig: Servicekontoret.

Ressurser: Innen gjeldende rammer.

Tidsfrist: Rutiner og regler utredes i prosjektet beskrevet under mål 5, og iverksettes i løpet av 2004.

Tiltak 4.2

Hamar kommune skal markedsføre Husbankens låne- og tilskuddsordninger gjennom permanente oppslag på kommunens hjemmesider og ved årlige markedsføringskampanjer.

Hensikten er å bedre kunnskapen om ordningene gjennom informasjon til befolkningen generelt og til potensielle søkere spesielt. Markedsføring gjennom andre medier enn egne hjemmesider koster penger. Kostnadene kan begrenses ved å samkjøre tiltaket med Husbankens kampanjer.

Ansvarlig: Servicekontoret.

Ressurser: Markedsføringskampanje (aviser el.): kr. 25 000 – 50 000,- pr år.

Tidsfrist: Bedre markedsføring på nettsidene jevnlig fra høsten 2003.

Markedsføringskampanje gjennom andre media årlig fra våren 2004.

Tiltak 4.3

Hamar kommune skal øke sin utlånsramme i Husbanken med en fordobling av låneopptaket i handlingsplanperioden 2004 – 2007.

Med en større utlånsramme og en foreslått gjennomgang av rutiner og regler kan startlån i større grad gis til unge i etableringsfasen enn praksis har vært til nå. Tiltaket gir også mulighet for at kommunen i enkelte tilfeller kan gi tilsagn om fullfinansiering med startlån. Større utlån innebærer mer arbeid for Servicekontoret og større risiko for at kommunen taper penger på utlån. I overgangen fra etableringslån til startlån ligger allerede en større risiko for kommunen fordi startlån ofte gis som 2.-prioritetslån. Bankene skal fortsatt i hovedsak stå for boligfinansieringen, mens kommunen bidrar med lån i forhold til kravet om egenkapital. Erfaringsmessig er det størst risiko for tap ved videresalg av boliger, finansiert med etableringslån/startlån, hvis salget skjer med tap.

Ansvarlig: Servicekontoret og Økonomi.

Ressurser: Knyttet til årsverket foreslått i tiltak 5.7.

Tidsfrist: Gradvis større låneramme fra 2004 fram til en fordobling i 2007.

Tiltak 4.4

Kommunen skal vurdere å bruke andre beregningsnormer enn SIFO-modellen, og som en konsekvens av dette budsjettere for større risiko ved økt bruk av Husbankens startlån.

Hensikten med dette tiltaket er å gi flere personer med boligbehov og dårlig råd mulighet til å eie egen bolig og gradvis nedbetale denne i stedet for å betale husleie i utleiebolig. Dette er aktuelt for de som i dag greier seg med mindre penger enn SIFO-normen legger opp til. Det er uvisst hvor mange dette kan være aktuelt for, men gevinsten for disse personene vil være større trygghet og verdighet ved å eie egen bolig. Finansieringen av egen bolig skal baseres på realistiske beregninger med bakgrunn i den enkeltes livssituasjon, og unngå å gjøre

lånetakerne avhengig av sosialhjelp. Det åpner for at noen som i dag er brukere tilknyttet resultatene eiendom og/eller levekår, vil kunne bli selvhjulpne i forhold til finansiering av egen bolig.

Utlån basert på en norm som innebærer større risiko, vil i noen tilfeller kunne gi tap for kommunen.

Ansvarlig: Økonomi, Servicekontoret og Levekår.

Ressurser: Innarbeides i det løpende arbeid med startlån.

Tidsfrist: Tiltaket utredes i prosjektet beskrevet under mål 5 og legges fram for politisk behandling første halvår 2004.

<p>Mål 5: Hamar kommune skal bistå med å skaffe boliger til vanskeligstilte på boligmarkedet og utvide tilbudet om oppfølging til personer med lav boevne.</p>

Tiltakene under mål 5 er utformet med tanke på å anskaffe flere boliger. Dette er viktig for å opprettholde dekningsgraden av boliger for vanskeligstilte og for å bidra til at personer med lav boevne settes i stand til å beholde sin bolig. Det legges opp til at kommunen skal få et mer variert tilbud for å yte bistand som er bedre tilpasset den enkeltes behov.

Dette forutsetter innsats og samarbeid fra mange av resultatene, og det legges derfor opp til at den konkrete utformingen og gjennomføringen av mål 5 med tilhørende tiltak organiseres som eget prosjekt. Prosjektet er under etablering med deltakelse fra Pleie og omsorg, Eiendom, Servicekontoret, Levekår og Plan og utvikling.

Tiltak 5.1

I Hamar kommunes boligsosiale arbeid skal bostedsløse og husstander med barn prioriteres først, deretter økonomisk vanskeligstilte - også unge i etableringsfasen og flyktninger og funksjonshemmede.

Tiltaket skal bidra til at de med størst behov skal prioriteres med tanke på hjelp til et verdig liv. Samtidig understreker kommunen at satsing på barn og unge skal komme først.

Noen bostedsløse vil få muligheter de i liten grad har i dag. Dette er en gruppe hvor mange kjennetegnes ved lav boevne, slik at ingen vil tilby dem bolig. Prioritering av de med størst behov forutsetter at det settes inn tiltak i den hensikt å gjøre dem i stand til å beholde boligen. Bolig er ofte en forutsetning for å komme i gang med behandling og oppstart til et bedre liv.

I hvilken grad de vanskeligstilte kan prioriteres, blir samtidig et spørsmål om ressurser til oppfølging. Prioritering av personer med lav boevne betyr ofte større utgifter til oppfølging, og vil samtidig kreve innsats og samarbeid fra flere resultatene. Fra Eiendomsavdelingens side forventes større utgifter pga. flere utkastelser, flere naboklager, flere reparasjoner/oppussing etter skader på leiligheter og husleie som ikke betales. Så lenge kommunen ikke har et lavterskeltilbud til bostedsløse og personer med lav boevne, kan prioritering av de vanskeligst stilte til kommunale utleieboliger bety tildeling til svært kostnadskrevede beboere.

Ansvarlig: Eiendom, Levekår, Servicekontoret, Pleie og omsorg.

Ressurser: Konkretiseres i konsekvensvurderingen av de enkelte tiltak under.

Tidsfrist: Løpende med oppstart i 2004.

Tiltak 5.2

Hamar kommune skal realisere planene om etablering av et boligtiltak for bostedsløse med booppfølging både av beboere i botiltaket og personer bosatt i andre boliger.

Tiltaket betyr at kommunen kan få boligtiltak for bostedsløse, der det skal gis oppfølging både til beboere i tiltaket og til en del personer bosatt i andre boliger. Ved å etablere et kombinert bolig- og oppfølgingstilbud får kommunen et mer nyansert tjenestetilbud, slik at mulighetene for å tilpasse tjenestene til den enkeltes behov blir bedre.

En oppfølgingstjeneste som også retter seg mot personer bosatt i andre boliger (kommunale og private), skal bidra til at flere mestrer sitt boforhold. Antall utkastelser skal reduseres, og det skal etableres rutiner for tidlig intervensjon når en person er i ferd med å miste sin bolig. Arbeidet med å etablere boligtiltaket i Folkestadsgt. 23 har bakgrunn i Hamar kommunes økonomiplan 2003 – 2006, hvor det ble foreslått å etablere et lavterskel botiltak for personer uten bolig (vedtak i formannskapet 05.06.02 og kommunestyret 19.06.02). Drift av tiltaket søkes finansiert gjennom omdisponering innen Levekårs budsjett. Prosjektet er planlagt finansiert med tilskudd og husleie.

Ansvarlig: Levekår.

Ressurser og tidsfrist: I egen sak.

Tiltak 5.3

Hamar kommune skal utvide tilbudet om boveiledning og botrening for å yte bistand til flere grupper med lav boevne

Alle resultatenheter som er engasjert i kommunens boligarbeid, mener det behov for å utvide tilbudet om oppfølging av personer med lav boevne for at de skal kunne beholde sin bolig.

Fra Pleie- og omsorg understrekes økende behov gjennom nye brukergrupper, og særlig unge med dobbeltdiagnose (rus og psykiatri). Erfaringer fra Levekår viser at manglende oppfølgingstjeneste kan påføre kommunen store utgifter med renovering av boliger. Vask/ryddig og oppussing av en leilighet har kostet opp til kr. 40 000,-.

Ansvarlig: Levekår, Pleie- og omsorg

Ressurser og tidsfrist:

- Levekår: Se tiltak 5.2 (boligtiltak i Folkestadsgt. 23).

- Pleie- og omsorg: 3 årsverk/ca. 1 mill. kr. med oppstart i løpet av 2004.

Tiltak 5.4

Hamar kommune skal redusere antallet tjenesteboliger slik at flere kan disponeres som utleieboliger for vanskeligstilte på boligmarkedet.

Tiltaket vil over tid bidra til at kommunen vil få et sted mellom 13 til 18 flere utleieboliger for vanskeligstilte. 5-10 boliger må fortsatt være tjenesteboliger fordi kommunen er pliktig til å ha boliger til enkelte formål (turnuskandidater og prester). Det kan også være aktuelt å kunne

tilby bolig for en begrenset periode ved tilsetting. Omdisponeringen vil ta noe tid da enkelte tjenesteboliger er utleid på tidsbegrenset kontrakt.

Ansvarlig: Eiendom.

Ressurser: Innen gjeldende rammer.

Tidsfrist: Løpende med oppstart 01.01.04.

Tiltak 5.5

Kommunens utleieboliger skal være behovsprøvd og primært leies ut til de prioriterte gruppene av vanskeligstilte. Husstander som har inntekt slik at SIFO-normen oppfylles, skal få veiledning fra kommunen slik at de kan kjøpe seg egen bolig eller leie bolig på det private markedet.

Hensikten med tiltaket er å få raskere ”turn over” i de kommunale utleieboligene og sikre utleie til de prioriterte målgruppene som ikke kan skaffe seg bolig i det ordinære markedet. Det legges opp til et tilbud om veiledning til beboere i og søkere til kommunale boliger som har inntekt på et nivå som gjør det mulig for dem å skaffe seg bolig i det ordinære markedet. Dette forutsetter en gjennomgang av økonomien til alle beboere/søkere til kommunale boliger, noe som vanskelig kan løses innen gjeldende ressursrammer. Derfor forutsettes det at det tilføres personalressurser. Grunnlaget for å innarbeide tiltaket i kommunens løpende boligarbeid legges til tiltak 5.7.

Ansvarlig: Servicekontoret, Eiendom.

Ressurser og tidsfrist: Knyttet til årsverket foreslått i tiltak 5.7.

Tiltak 5.6

Kommunen skal vurdere det juridiske grunnlaget for leieavtalene med sikte på å endre noen av avtalenes varighet og innhold. Hamar kommune vil på den måten kunne disponere flere kommunale utleieboliger som gjennomgangsboliger.

Leieavtalene reguleres av Husleieloven og tilhørende forskrifter. Hovedregelen er at det skal inngås tre-årige kontrakter. Tiltaket innebærer at det gjøres en vurdering av om det i noen tilfeller er mulig å legge opp til kortere utleietid, og hvilke betingelser som i så fall må oppfylles. Det forventes at en slik mulighet skal kunne bidra til raskere ”turn over” og mer målrettet bruk av kommunale boliger til prioriterte grupper. Fra Levekår og Pleie- og omsorg vises det til at det i noen tilfeller er behov for kortere utleietid for å prøve ut om et bolig- og oppfølgingstilbud er tilpasset brukerens behov. Bruk av kortere kontrakter kan også være et signal til personer som er på god vei ut av en vanskelig livssituasjon om at grunnlaget for tildeling av kommunal bolig er endret, og at de derfor forventes å forsøke å komme over i det ordinære boligmarkedet.

Flere kortvarige kontrakter og raskere utskifting vil bety mer arbeid for Eiendom med kontraktsarbeid, oppfølging og større kostnader med leiligheter som står tomme i påvente av ny leieboer og eventuell oppussing.

Det er usikkert hva resultatet av en slik utredning vil bli da retten til tre-årige kontrakter er sterkt nedfelt i lovverket. I Husleielovens kap. 11 (§11-2) gis det imidlertid rom for å fravike Husleielovens hovedbestemmelse i noen tilfeller. Men når kommunen har inngått en slik avtale og leieforholdet opphører, har kommunen likevel medvirkningsansvar for å skaffe bolig (jf. Lov om sosiale tjenester).

Ansvarlig: Eiendom.

Ressurser: Utrede innen gjeldende rammer.

Tidsfrist: Tiltaket utredes i prosjektet beskrevet under mål 5, og kan eventuelt iverksettes i løpet av 2004.

Tiltak 5.7

Hamar kommune skal etablere en engasjementsstilling for en boligmedarbeider i ett år. Medarbeideren skal bidra til at en større andel av de kommunale utleieboligene disponeres som gjennomgangsboliger ved å gjennomgå gjeldende utleieavtaler og gi veiledning til leietakere som etter SIFO-normen har råd til å eie egen bolig.

Engasjementstillingen knyttes til Servicekontoret og er ment å bidra til at personer som har råd til det, veiledes til å finne annen bolig. Gjennom dette legger man til rette for at de kommunale utleieboligene benyttes til de prioriterte målgruppene. God kjennskap til låne- og tilskuddsordningene og hvordan disse kan brukes i kombinasjon, eventuelt også kombineres med andre ordninger, vil være viktig grunnkompetanse for denne medarbeideren.

Medarbeideren vil dermed besitte nøkkelpetanse som også skal benyttes i Servicekontorets arbeid med å øke rammene på viderefremidling av Husbankens låneordninger (tiltak 4.3), slik at tiltaket gir grunnlag for at flere henvendelser fra publikum kan formidles dit og dermed avlaste andre resultatenheter.

Det legges opp til at erfaringene med stillingen vurderes etter ett år, og at personalbehov utover dette året vurderes ut fra erfaringene man gjør med engasjementstillingen.

Ansvarlig: Servicekontoret, Eiendom.

Ressurser: 1 årsverk/ 350 000,- (Servicekontoret).

Tidsfrist: Oppstart innen 01.07.04.

Tiltak 5.8

Hamar kommune skal vurdere å etablere et kommunalt boligtilskudd som gis til økonomisk vanskeligstilte som skal kjøpe sin egen bolig.

Mange av de vanskeligstilte på boligmarkedet i Hamar har en inntekt så lav at de vanskelig vil kunne kjøpe egen bolig, selv om de får fullfinansiering med startlån og Husbankens boligtilskudd. Derfor er dette tiltaket viktig for at kommunen på grunnlag av en vurdering av hver enkelt søkers behov og ressurser, skal kunne bidra til at noen flere kan eie egen bolig. Dette er et viktig fundament for opplevelse av verdighet og mestring av egen livssituasjon. Dette er en type hjelp som ikke er stigmatiserende på samme måte som sosialhjelp kan oppleves å være.

En motforestilling mot slike ordninger er at staten har etablert egne låne- og tilskuddsordninger. Kommunale ordninger som et tillegg til disse bør derfor etableres bare i kommuner som har spesielle utfordringer på boligområdet. Parallell offentlige ordninger i et samfunnsøkonomisk perspektiv blir lite effektiv offentlig ressursbruk.

Ansvarlig: Økonomi, Servicekontoret, Levekår.

Ressurser: Tiltak 5.8 og 5.9 utredes og legges fram som egen sak.

Tidsfrist: Første halvår 2004.

Tiltak 5.9

Hamar kommune skal utvikle det kommunale heisfondet. De resterende midler overføres til et eventuelt boligtilskudd.

Gjennomføring av tiltaket avhenger av arbeidet med tiltak 5.8.

Heisfondet ble opprettet i 1998 med 1 mill i fondsmidler. Erfaringene viser at et fond med så begrensede midler har liten virkning på å fremme installering av heis i eksisterende blokker. Dessuten har Hamar kommunes tidligere satsing i samarbeid med HOBBL gitt gode resultater, slik at andelen blokker med heis er høy sammenliknet med andre kommuner. I heisfondet er det per september 2003 ca. 1 mill. kroner til disposisjon.

Hvordan midlene fra heisfondet kan brukes best mulig sett i forhold til potensielle søkere, bør vurderes sammen med utredningen av tiltak 5.8. Et boligtilskudd kan for eksempel utformes som et engangstilskudd, som kommunal bøstøtte eller som avdragsfritt og eventuelt rentefritt lån inntil boligen selges videre eller i maksimum 20 år.

Ansvarlig: Økonomi.

Ressurser og tidsfrist: Se tiltak 5.8.

Tiltak 5.10

Hamar kommune skal på grunnlag av kartlagte behov for flere samlokaliserte boliger med heldøgns tilsyn bygge 10 boliger for mennesker med psykiske lidelser, finansiert ved husleie og midler fra Husbanken.

Tiltaket er basert på behov beskrevet i kommunens kartlegging av vanskeligstilte på boligmarkedet og erfaringer i Pleie- og omsorg og Levekår. Fra resultatene vises det særlig til behov blant personer i aldersgruppen 20-67 år med psykiske lidelser (dobbeltdiagnose psykiatri og rus) som er så alvorlige, at de i tiden før reformene i det psykiske helsevern ville ha vært innlagt på institusjon. Mennesker som har behov for tilsyn, vil kunne mestre sin hverdag på en annen måte når de får slik bistand. Alternativet for noen av disse vil være opphold på hospits, som ikke er gunstig verken for beboeren eller kommunen.

Kommunen har tidligere bygd boliger fullfinansiert med husleie og midler fra Husbanken ("Opptappingsplan for psykisk helse" og "Handlingsplan for eldreomsorgen"). Det er lite sannsynlig at Hamar kommune vil få mer tilskudd til nye omsorgsboliger over Opptappingsplan for psykisk helse slik rammene for denne er per i dag. Alternativt kan kommunen søke boligtilskudd fra Husbanken til et prosjekt som dette. Slik ordningen praktiseres i dag kan Husbanken yte inntil 30 prosent tilskudd. Basert på erfaringene med bygging av omsorgsboliger på Elverhøy/Finsal kan kommunen finansiere 10 nye samlokaliserte omsorgsboliger med en månedlig husleie foreløpig beregnet til ca. kr. 5 000,- per måned. Dette er basert på at Husbanken yter 30 prosent tilskudd og at kommunen tar opp et lån over 30 år som nedbetales med husleie. Utgifter til vedlikehold/ drift er inkludert. Tomtekostnader kommer i tillegg hvis kommunen ikke eier aktuelle tomter.

Ansvarlig: Pleie-og omsorg, Eiendom.

Ressurser: Heldøgns bemanning med 5 årsverk/ ca. 1,5 mill..

Tidsfrist: Oppstart innen 31.12 2005.

Tiltak 5.11

Hamar kommune kan bidra med subsidiert tomt og infrastruktur for å redusere prisnivået i større utbyggingsprosjekter som tilgodeser vanskeligstilte på boligmarkedet. Boligene skal ha betingelser knyttet til videresalg.

Tiltaket legger opp til flere boligprosjekter for vanskeligstilte hvor kommunen bidrar slik den gjorde ved bygging av ungdomsboligene på Prestrud. Dette er en mer indirekte måte å bidra til boligetablering enn for eksempel forslaget om et individbasert boligtilskudd (tiltak 5.8).

Hamar kommune har nesten ikke tomter til dette formålet i dag. Alternativet er at kommunen må kjøpe tomter for å kunne bidra på denne måten. En slik subsidieringen kan finansieres i form av direkte bevilgninger over driftsbudsjettet eller i form av låneopptak, noe som i begge tilfeller betyr reduserte driftsrammer til eksisterende drift. For å illustrere hva dette betyr kostnadmessig er prisnivået på boligtomter sentralt i kommunen ca. kr. 500 000,- mens mindre sentrale tomter koster kr. 200 000 – 250 000,-.

Tiltaket gjennomføres knyttet til enkeltprosjekter som legges fram som egen sak med kostnadsoverslag, finansierings- og framdriftsplan. Dette forutsetter bedre kontakt mellom ulike resultatenheter med boligoppgaver som ansvarsområde for å kunne koble kunnskap om behov med mulige prosjekter.

Ansvarlig: Eiendom, Byggesak og oppmåling, Plan- og utvikling.

Ressurser og tidsfrist: Avklares i egne saker.

Mål 6: Hamar kommune skal fortsatt ha en andel kommunale boliger som tilsvarer 3,2 prosent av den totale boligmassen i kommunen

Tiltak 6.1

For å holde tritt med boligforsyningen i kommunen og fornye boligmassen skal Hamar kommune arbeide for å kjøpe 12 og selge 6 boenheter hvert år. Denne fornyelsen bygger blant annet på at kommunen fortsatt skal kjøpe boliger til flyktninger (jfr. kommunestyresak 0014/03).

Tiltaket gir muligheter for å fornye eiendomsmassen ved å selge boliger som er vanskelig å leie ut pga. beliggenhet, størrelse eller standard. Det samme gjelder boliger som vil være dyre å pusse opp og oppgradere til ønsket standard. Erfaringsmessig er det vanskelig å leie ut boliger med mindre sentral beliggenhet.

Ved innkjøp av flere boliger for å opprettholde dekningsgraden på kommunale boliger er det nødvendig å tilføre flere ressurser til å administrere og vedlikeholde boligene. Eiendom mener at de kommunale boligene med noen unntak har tilfredsstillende standard.

Det kan stilles spørsmål ved hvor hensiktsmessig det er å tallfeste antall boliger som skal kjøpes eller selges, fordi det kan ta fokus bort fra hva som er behovet til enhver tid. Salg av boliger for å høyne standarden på de kommunale boligene kan oppfattes som en uklar begrunnelse så lenge det ikke er avklart hva som er akseptabel standard. Fornyelse på denne måten vil kunne bety at boliger selges billigere enn de som kjøpes. Høyere standard medfører høyere leie, noe som ofte betyr at Levekår må dekke høyere boutgifter.

Eiendom har beregnet at å kjøpe og selge leiligheter til samme pris, for eksempel kr 1 mill., vil kunne koste kommunen i overkant av kr 100 000 i form av utgifter til megler, dokumentavgifter og kommunal arbeidsinnsats. Det kan stilles spørsmål ved om disse pengene kunne ha vært brukt mer hensiktsmessig ved å oppgradere leiligheter som kommunen allerede eier.

Det er behov for å tilføre ressurser tilsvarende 0,5 årsverk for at Eiendom skal kunne kjøpe og selge boliger, samt følge opp nye leietakere. Innkjøp av boliger til etablering av flyktninger finansieres ved husleie og statlige ordninger knyttet til formålet.

Som illustrasjon på hvilke kostnader tiltaket vil kunne stille kommunen overfor, kan det tenkes at 6 av de 12 boligene kommunen kjøper i 2004, er fullfinansiert for etablering av flyktninger. Hvis kommunen kjøper 6 boliger á kr 1 250 000,- og selger 6 boliger á kr 1 000 000,-, vil det være nødvendig å investere 1,5 million kr ved lån som eventuelt kan nedbetales med høyere husleie.

Ansvarlig: Eiendom.

Ressurser: 0,5 årsverk/ kr. 175 000,- . Kapitalutgifter nedbetales gjennom økt husleie.

Tidsfrist: Fra 2004.

Tiltak 6.2

Kommunale boliger kan enten selges i det åpne markedet eller de kan selges til tidligere leietakere til markedspris.

Begrunnelsen for å selge til leietaker er å gi enkelte i gruppen vanskeligstilte mulighet til å beholde hjemmet sitt og samtidig bevare nettverket i nærmiljøet. Noen kvier seg for å flytte fra et sted der de har bodd over tid, noe som kan være en hindring for å disponere de kommunale boligene som gjennomgangsboliger i større grad enn tilfellet er i dag.

De økonomiske konsekvensene av å selge til leietaker avhenger av hvordan salget gjennomføres (takst, markedspris, forkjøpsrett for leietaker, bruk av megler, eierskifteforsikring etc.). Ved å basere salg av kommunale boliger til leietakere på en fersk takst med takstmannens vurdering av markedspris kan kommunen få noe lavere pris for boligen enn ved salg i det åpne markedet. For kommunen vil det samtidig være en gevinst ved denne måten å omsette boliger på fordi den begrenser arbeidsmengden og dermed kostnaden ved salget for kommunen.

Det er stor sannsynlighet for at dette kan skape forventninger hos flere leietakere om at også de kan få kjøpe den boligen de leier.

Ansvarlig: Eiendom.

Ressurser og tidsfrist: Se tiltak 6.1.

Tiltak 6.3

I Hamar kommunes arbeid med å utrede alternative modeller for organisering av eiendomsforvaltningen inngår kommunale boliger.

Arbeidet pågår. Formannskapet har så langt behandlet to saker knyttet til tiltaket: Sak nr. 0227/02 og sak nr. 0080/02.

Ansvarlig: Plan- og utvikling, Eiendom.

Tiltak drift:	2004	2005	2006	2007
Utviklerrolle (jf. tiltak 1.3, 1.4, 2.3, 3.3): 1 årsverk	350 000	350 000	350 000	350 000
3.3 Hamar kommune skal gjennomføre 2 medvirkningsmøter/ fagdager i kommende handlingsplanperiode.	50 000			
4.2 Hamar kommune skal markedsføre Husbankens låne- og tilskuddsordninger ... ved årlige markedsføringskampanjer.	25 – 50 000	25 – 50 000	25 – 50 000	25 – 50 000
5.3 Hamar kommune skal utvide tilbudet om boveiledning og botrening ... : 3 årsverk	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000
5.7 Hamar kommune skal etablere en engasjementstilling for en boligmedarbeider i ett år ... (tiltak 4.3, 4.4, 5.5, 5.7): 1 årsverk i 2004	350 000			
5.10 Hamar kommune skal ... bygge 10 samlokaliserte boliger med heldøgns tilsyn for mennesker med psykiske lidelser ...: 5 årsverk	1 500 000	1 500 000	1 500 000	1 500 000
6.1 ... opprettholde dekning av kommunale utleieboliger og fornye boligmassen ved å kjøpe 12 og selge 6 boenheter pr år: 0,5 årsverk	175 000	175 000	175 000	175 000
Sum drift	3 475 000	3 075 000	3 075 000	3 075 000
Tiltak investering:	2004	2005	2006	2007
1.3 Hamar kommune skal vurdere aktuelle tomteområder med tanke på strategisk oppkjøp til boligformål.	fond el. enkeltsaker			
5.8 Hamar kommune skal vurdere å etablere et boligtilskudd som gis til økonomisk vanskeligstilte som skal kjøpe sin egen bolig.	i egen sak			
5.10 Hamar kommune skal ... bygge 10 samlokaliserte boliger med heldøgns tilsyn for mennesker med psykiske lidelser ...: 5 årsverk	fullfinansiert (uten tomt)			
5.11 Hamar kommune skal vurdere å bidra med subsidiert tomt og infrastruktur ... som tilgodeser vanskeligstilte ...	enkeltsaker			
6.1 ... opprettholde dekning av kommunale utleieboliger og fornye boligmassen ved å kjøpe 12 og selge 6 boenheter pr år: 0,5 årsverk	høyere husleie			
Sum investering				

