

BOLIGSOSIAL HANDLINGSPLAN

2004 - 2008



**DRAMMEN
KOMMUNE**

Vedtatt av bystyret 22.06.2004

INNHOLDSFORTEGNELSE

1. Innledning.....	3
2. Sammendrag.....	4
3. Forslag til tiltak.....	5
4. Bakgrunn og mandat.....	9
5. Mål og strategier for det boligsosiale arbeidet.....	10
6. Nærmere om forslag til tiltak.....	12
7. Befolkning og bolig i Drammen.....	23
8. Oppsummering av boligsosial kartlegging.....	28
9. Om virkemidlene.....	38

1. Innledning

Norsk boligpolitikk har i sterk grad vært fokusert rundt tilrettelegging av forholdene for at alle skal kunne eie sin egen bolig, og å eie sin egen bolig er blant de fleste høyt prioritert. I utgangspunktet er det den enkelte innbyggers ansvar å skaffe seg bolig. De aller fleste i Norge har gode boliger, og standarden er for de fleste svært god.

Hovedmålet i norsk boligpolitikk er at alle skal kunne disponere en god bolig i et godt bomiljø. Økonomiske, sosiale, psykiske eller fysiske problemer gjør imidlertid at en del mennesker har problemer med å klare å anskaffe eller beholde sin bolig.

Stortingsmelding 49 (1997 – 1998) Om boligetablering for unge og vanskeligstilte konkluderer med at økonomisk vanskeligstilte har alvorlige vanskeligheter med å etablere seg på boligmarkedet, og da særlig i de største byene. Situasjonen for vanskeligstilte på boligmarkedet har nær sammenheng med den totale boligforsyningen og generell boligpolitikk.

Drammen kommunes overordnede boligpolitikk er vedtatt i Kommuneplan 2003 – 2014. I planen vedtas det at det skal utarbeides et veiledende boligprogram og en boligsosial handlingsplan. Arbeidet med den generelle boligforsyningen utformes i det pågående arbeidet med veiledende boligprogram. Boligsosial handlingsplan skal omhandle de selektive virkemidlene overfor målgrupper som har problemer med å klare å anskaffe eller beholde sin bolig.

Stortingsmelding nr.50 (1998 – 1999) satte fokus på bostedsløses situasjon i Norge. Kartlegginger har vist at det er ca 160 bostedsløse i Drammen. Drammen deltar i Prosjekt Bostedsløse, som er et samarbeid mellom Staten, Husbanken og de 7 største byene i landet. Boligsosial handlingsplan vektlegger arbeidet med å utvikle og videreføre arbeidet med å bekjempe bostedsløshet også utover prosjektperioden 2001 – 2004.

Intensjonen med planarbeidet er å gi en samlet framstilling av behovet for tiltak for vanskeligstilte på boligmarkedet i Drammen kommune. Kommunene har etter lov om sosiale tjenester ansvar for å medvirke til å skaffe bolig til personer som ikke selv kan ivareta sine interesser på boligmarkedet. Boligsosial handlingsplan skal være et redskap i planlegging og tilrettelegging av et differensiert boligtilbud for vanskeligstilte grupper.

I planen pekes det på at det er behov for både flere ordinære og flere samlokaliserte boenheter, samt at det er behov for intensivt oppfølging og bistand knyttet til bosituasjonen for flere målgrupper. Det er også viktig å ha fokus på tiltak som kan forebygge at personer blir uten bolig.

Arbeidet med handlingsplanen er gjennomført med støtte fra Husbanken, som har vært initiativtaker og pådriver i arbeidet med å utvikle kommunale boligsosiale handlingsplaner. De kommuner som dokumenterer boligbehovene gjennom boligsosiale handlingsplaner vil også bli prioritert av Husbanken i tildelingen av lån og tilskudd.

2. Sammendrag

Boligsosial handlingsplan omhandler selektive virkemidler overfor målgrupper som har problemer med å klare å anskaffe eller beholde sin bolig. Planarbeidet har vært gjennomført som et prosjekt med økonomisk tilskudd fra Husbanken.

En kartlegging gjennomført i kommunens hjelpeapparat viser at 640 husstander var vanskeligstilte på boligmarkedet på registreringstidspunktet. Ettersom det er gjennomført en betydelig utbygging av boliger for eldre senere år med 311 omsorgsboliger, fokuserer handlingsplanen primært på tiltak for personer under 67 år. Denne målgruppen utgjør 462 personer. Rusmiddelmissbrukere er den største målgruppa med 180 personer. Kartleggingen viser at det er stort behov og etterspørsel etter både ordinære boliger, samlokaliserte enheter med og uten bemanning og oppfølgingstjenester i bolig.

Kostratall for 2002 viser at Drammen kommune disponerte totalt 1320 boliger. 91 % av disse var ett- og toroms leiligheter, og kun 22 av boligene var fireroms eller større. Boligene er geografisk spredt i alle bydeler. Kommunen har 23 kommunale boliger pr 1000 innbyggere, mens landsgjennomsnittet er 18,3. Til enhver tid venter ca 80 - 100 husstander på kommunal bolig, tallet har over tid vært relativt konstant. Ventetiden er erfaringsmessig lengst til større familieboliger og boliger med bemanning.

I Kommuneplan 2003 – 2014 fastslås en ambisjon om en sterk befolkningsvekst i Drammen, ca 1,5 % i gjennomsnitt pr år. Dette innebærer en gjennomsnittlig årlig befolkningsøkning på i overkant av 900 personer. Dersom denne befolkningsøkningen blir en realitet, må det etableres ca 20 nye kommunale utleieboliger årlig for å opprettholde dekningsgraden på tjenesteområdet på dagens nivå.

En gjennomgang viser at kommunen utnytter mulighetene som ligger i Husbankens lån- og tilskudd til vanskeligstilte omlag på nivå med en del sammenlignbare kommuner. Noen kommuner benytter imidlertid disse ordningene i langt større grad, og det ligger her et potensiale for å yte bedre bistand til målgruppene uten at det medfører økte kostnader for Drammen kommune.

Drammen kommune vil legge en solidarisk boligpolitikk til grunn for sitt boligsosiale arbeid. Hovedmålet er at alle skal kunne disponere en god bolig uavhengig av økonomiske, fysiske, helsemessige eller sosiale forutsetninger. Hovedutfordringene er å fremskaffe boliger til målgruppene, yte bistand til å mestre et boforhold og beholde bolig og å utvikle et samarbeid med andre aktører om framskaffelse og drift av utleieboliger.

Det foreslås gjennomført omfattende tiltak i perioden 2004 – 2008. Det legges stor vekt på at kommunen må samarbeide med private aktører for å sikre behovsdekningen når det gjelder ordinære utleieboliger.

For målgrupper med behov for boliger med oppfølgingstjenester foreslås det at kommunen utvikler dette tilbudet i egen regi. Den største utfordringen når det gjelder disse samlokaliserte boligene knytter seg til driftskostnadene. For de kommunale boligene foreslås det at husleie fra 01.01.2005 beregnes etter et selvkostprinsipp, slik at kommunen verken har direkte kostnader eller inntekter ved selve boligene. Dette nødvendiggjør imidlertid innføring av en kommunal bostøtte for de økonomisk mest vanskeligstilte av kommunens varige leietakere fra samme tidspunkt.

3. Forslag til tiltak

NB : Alle forslag for 2004 er innarbeidet i rådmannens foreløpige forslag til økonomiplan for 2004 pr. 15.10.2003.

Hovedutfordring 1 : Framskaffe boliger til vanskeligstilte grupper.

Forslag 1 : Stimulere til privat utbygging av minst 50 utleieboliger årlig.

Forslaget omhandler ikke kommunale, men private utleieboliger. Totaltilbudet av utleieboliger i Drammen bør opprettholdes med dagens andel. Med befolkningsveksten skissert i Kommuneplan 2003 – 2014 betyr dette en økning på 120 – 140 utleieboliger årlig. For noen av disse bør det være en kontroll på prisutviklingen på husleienivået. De mest aktuelle virkemidlene for kommunen er samarbeid med private aktører, utbyggingsavtaler og bruk av kommunale tomter. Kostnadsspørsmålet må vurderes i hver enkelt sak.

Ansvarlig : Byplan. Det etableres en prosjektorganisering i kommunen for å gjennomføre boligutbygging i tråd med kommuneplanen og forslag 1 og 2 i boligsosial handlingsplan.

Forslag 2 : Stimulere til bygging av 50 ungdomsboliger i samarbeid med private aktører.

Ungdomsboligene etableres i privat regi. Minst to prosjekter gjennomføres i planperioden, det første med oppstart i løpet av 2004. Både lavinnskuddsboliger og rimelige utleieboliger er aktuelt. Kommunens viktigste virkemiddel er samarbeid med aktuelle utbyggere og anbefaling av lån- og tilskuddsmidler overfor Husbanken. Gjennomføringen forutsetter finansiering og eventuelt tilskudd fra Husbanken.

Ansvarlig : Prosjektorganiseres, jfr. forslag 1.

Forslag 3 : Innføring av kostnadsdekkende leie i kommunale boliger fra 01.01.2005.

Nå subsidierer kommunen sine boliger gjennom at husleiene ikke dekker de faktiske utgiftene. Forslaget vil føre til at husleiene dekker alle kommunens utgifter og at boligene drives etter selvkostprinsippet. Forslaget gir økt husleie for beboerne, men dette kompenseres delvis for ved økt statlig bostøtte og innføring av kommunal bostøtte. Detaljene i saken avklares i egen sak til bystyret.

Forslaget gir økte driftsinntekter, som benyttes til å finansiere kommunal bostøtte.

Ansvarlig : Drammen Eiendom KB.

Forslag 4 : Innføring av kommunal bostøtte i kommunale boliger fra 01.01.2005.

Kommunen subsidierer i dag gjennom generelt lave husleier leietakerne i kommunale boliger uavhengig av deres økonomiske situasjon. Ved innføring av kommunal bostøtte vil ressursinnsatsen målrettes bedre, tilskuddet synliggjøres og relateres direkte til leietakers økonomiske situasjon. Detaljene i saken avklares i egen sak til bystyret.

Kommunal bostøtte tilpasses og finansieres av økte husleieinntekter som følge av forslag 3.

Ansvarlig : Drammen Eiendom KB og Sosialtjenesten.

Forslag 5 : Innkjøp av 10 familieboliger pr. år til kommunal utleie.

Med familieboliger forstås her boliger med 3 eller 4 soverom. Det forutsettes at finansiering kan skje med lån og tilskudd på 30 % fra Husbanken.

Årlige investeringsutgifter beregnes til 5 mill. kr.

Forslaget vil ikke gi økte driftsutgifter.

Ansvarlig : Drammen Eiendom KB.

Forslag 6 : Omdisponering/salg av eldre og uegnede trygdeboliger .

Kommunen har et høyt antall eldre trygdeboliger med stort behov for rehabilitering. Det er bygd mange nye omsorgsboliger for målgruppa, og noen trygdeboliger vil bli vurdert for andre formål og rehabilitering/salg.

Ansvarlig : Drammen Eiendom KB.

Forslag 7 : Økte opptak av Startlån i Husbanken.

Økt låneopptak muliggjør større grad av finansiering til førstegangsetablering av ungdom, flyktninger og andre grupper med svak økonomi. Låneopptaket økes fra 20 mill.kr i 2003 til 30 mill i 2004 og 40 mill. årlig i resten av planperioden. Lån til tilpasning av bolig og bistand til refinansiering ytes fra samme pott.

Forslaget gir ikke økte driftsutgifter.

Ansvarlig : Sosialtjenesten.

Forslag 8 : Økt tildeling av boligtilskudd til etablering.

Tilskuddsmidlene fra Husbanken øker når kommunen øker innlånet av startlånmidler. Boligtilskuddet er et viktig virkemiddel for å bistå økonomisk vanskeligstilte boligsøkere med toppfinansiering, gjerne gitt i kombinasjon med startlån.

Forslaget gir ikke økte driftsutgifter.

Ansvarlig : Sosialtjenesten.

Forslag 9 : Styrke informasjonsarbeidet om kommunens ulike boligvirkemidler.

For å få utnyttet kommunens boligvirkemidler må informasjon nå fram til innbyggerne og kommunens ansatte slik at tiltakene etterspørres.

Forslaget genererer ikke økte driftsutgifter.

Ansvarlig : Sosialtjenesten

Hovedutfordring II : Yte bistand til vanskeligstilte grupper for å mestre et boforhold.

Noen av forslagene under denne hovedutfordringen medfører tildels betydelige personalkostnader. Disse kostnadene må innarbeides i økonomiplanen, de enkelte virksomhetene er ansvarlige for denne prosessen.

Forslag 10 : Etablere 30 samlokaliserte boliger for psykisk utviklingshemmede.

Kartleggingen viser et stort behov for bemannede boliger for målgruppa. Det etableres ett nytt bofellesskap med 6 boliger hvert år i planperioden.

Investeringer : 8-12 mill. kr. pr. år. Kostnadene avhenger av beboernes behov og om det bygges nytt eller om eksisterende bygninger bygges om til formålet.

Driftsutgifter : Årlige driftsutgifter utgjør ca. 4-6 mill. kr pr bofellesskap fra 2005..

Forslaget innarbeides i økonomiplanen.

Ansvarlig : Drammen Eiendom KB og Omsorgstiltakene.

Forslag 11 : Etablere 40 samlokaliserte boliger for personer med psykiske lidelser.

Boligene etableres etter følgende framdriftsplan :

2004	2005	2006	2007	2008
bofellesskap 10 boliger	bofellesskap 10 boliger	bofellesskap 5 boliger rus/psykiatri	bofellesskap 10 boliger	bofellesskap 5 boliger rus/psykiatri

Investeringer : 7 mill kr. i 2004, 2005 og 2007. 3,5 mill kr. i 2006 og 2008. Kostnadene er avhengig av om det bygges nytt eller om eksisterende bygg omdisponeres.

Driftsutgifter : Dekkes av statlige midler t.o.m. 2006.

Forslagene innarbeides i økonomiplanen.

Ansvarlig : Drammen Eiendom KB, Omsorgstiltakene og Helsetjenesten.

Forslag 12 : Etablere 30 samlokaliserte boliger for rusmiddelmissbrukere.

Kartleggingen viser et stort behov for bemannede boliger for målgruppa. Minst en av enhetene forsøkes etablert og drevet i samarbeid med frivillige organisasjoner. Boligene etableres etter følgende plan og er i samsvar med kommunens rusplan :

2004	2005	2006	2007	2008
Bofellesskap 6 boliger	bokollektiv 10 boliger	bofellesskap 4 boliger	bofellesskap 6 boliger	bofellesskap 4 boliger

Investeringer : 4 mill.kr i 2004 og 2007, 3 mill.kr i 2005 og 2006 og 5 mill. kr i 2008.

Driftsutgifter :

2004	2005	2006	2007	2008
	2,5 mill	4 mill	4,5 mill	5,0 mill

Forslagene innarbeides i økonomiplanen.

Ansvarlig : Drammen Eiendom KB og Senter for rusforebygging.

Forslag 13 : Opprettholde 50 kommunale boliger øremerket for bostedsløse.

Ved inngangen til 2004 vil ca 50 kommunale boliger være øremerket bostedsløse. Leietakerne følges opp av ambulerende miljøarbeiderteam. Teamets kapasitet må videreføres. Forslaget medfører ikke økte drifts- eller investeringskostnader.

Ansvarlig : Sosialtjenesten og Senter for rusforebygging.

Forslag 14 : Utnytte startlån aktivt til refinansiering for vanskeligstilte.

Det gjennomføres en aktiv satsing for å bistå husstander, særlig barnefamilier, som har store problemer med å betjene gjeld og står i fare for å miste boligen. Samarbeidet mellom Sosialtjenesten og Namsmannen styrkes.

Tiltaket gjennomføres innenfor rammen av midler til startlån og statlige tilskuddsmidler til bekjemping av bostedsløshet.

Ansvarlig : Sosialtjenesten.

Forslag 15 : Økt satsing på tilpasning av boliger.

Husbankens låne- og tilskuddsordninger for utbedring og tilpasning av boliger til eldre, funksjonshemmede og vanskeligstilte utnyttes aktivt for å muliggjøre at husstandene kan bli boende lengst mulig i eksisterende bolig. Økt innlån av startlånmidler gir rom for økt aktivitet, og kommunen har i tillegg akkumulerte tilskuddsmidler.

Forslaget medfører ikke økte drifts- eller investeringsutgifter.

Ansvarlig : Sosialtjenesten.

Forslag 16 : Styrke dialogen mellom kommunen og borettslag.

Over halvparten av de kommunale boligene er i borettslag. Borettslagene skal godkjenne nye leietakere, og har også mye kontakt med kommunens leietakere. Det er viktig å styrke dialogen og samarbeidet mellom kommunen og borettslagene for å sikre gode bomiljøer og en god utnyttelse av kommunens boligmasse.

Forslaget krever ikke økte driftsutgifter.

Ansvarlig : Sosialtjenesten og Drammen Eiendom KB.

Forslag 17 : Etablere miljøvaktmestere i kommunale leiegårder.

I noen av kommunens leiegårder utvikler det seg tidvis dårlige bomiljøer. I tillegg til individuell oppfølging av leietakerne gjennom det ordinære tjenesteapparatet er det behov for felles støttetiltak, organisering av dugnader, husmøter osv.

Tiltaket medfører økte driftsutgifter som søkes finansiert med statlige prosjektmidler. Det bør etableres et tidsavgrenset forsøk fra 2005. Forslaget innarbeides i økonomiplan.

Ansvarlig : Sosialtjenesten og Drammen Eiendom KB.

4. Bakgrunn og mandat

I St.meld.nr. 49 (1997 – 98) Om boligetablering for unge og vanskeligstilte og St.meld.nr. 50 (1998 – 99) Utjæmningsmeldinga blir kommunene oppfordret til å utarbeide lokale boligsosiale handlingsplaner.

Målet med en boligsosial handlingsplan er å gi

- økt kunnskap om boligbehovet i kommunen
- økt kunnskap om statlige virkemidler
- en mer samkjørt boligpolitikk mellom virksomhetene
- bedre utnyttelse av kommunens boligmasse
- en mer målrettet og effektiv bruk av virkemidler
- større effektivitet ved å samordne ressursene

I Kommuneplan for Drammen 2003 – 2014 gis det overordnede føringer for kommunens generelle boligpolitiske tiltak i perioden. Det fastslås også at det skal utarbeides et veiledende boligbyggeprogram og en boligsosial handlingsplan for perioden.

Det veiledende boligbyggeprogrammet vil omfatte ønsket boligproduksjon som kommunen vil tilrettelegge teknisk og sosial infrastruktur i forhold til. For å oppnå mål om mangfold og boligtilbud skal det stilles krav til sammensetting av boligmassen ved nybygging, med hensyn til boligformer, boligstørrelser og andel utleieboliger.

Den boligsosiale handlingsplanen skal være en sentral del av kommunens boligpolitikk og omfatte de mer selektive tiltak rettet mot grupper som har vanskeligheter med å ivareta sine interesser på boligmarkedet.

Boligsosial handlingsplan konsentreres om spesifikke tiltak for utsatte grupper på boligmarkedet. Planen bør gi økt kunnskap om boligbehovet hos utsatte grupper, økt kunnskap og mer effektiv bruk av statlige virkemidler og bidra til en bedre utnyttelse av kommunens boligmasse.

Planarbeidet har vært organisert som et prosjekt med styringsgruppe, prosjektleder og prosjektgruppe. Det har i tillegg vært innhentet synspunkter på kartlegging og forslag til tiltak fra sosialtjenesten, omsorgstjenesten, Senter for rusforebygging, Introduksjonscenteret og helsetjenesten.

Styringsgruppen har bestått av :

Sosialsjef Sverre Helganger (leder)
daglig leder Tore Justad, Drammen Eiendom KB
omsorgsleder Inger Johanne Eide

Prosjektleder for planarbeidet har vært rådgiver Morten Sandvold i Utviklingstjenesten.

Prosjektgruppen har bestått av Ole Bjarne Mosland (Drammen Eiendom KB), Terje Akerø (sosialtjenesten) , Tommy Gustavsen (omsorgstjenesten) og prosjektleder.

Prosjektets mandat ble behandlet i bystyrekomite for oppvekst i møte den 20.03.2003 :

" Boligsosial handlingsplan skal ta for seg vanskeligstilte på boligmarkedet og deres problemer med å etablere seg og bli boende i bolig. Planen skal ses i sammenheng med Kommuneplan 2003 - 14 og Veiledende boligbyggeprogram, og skal omfatte:

- *beskrivelse av befolknings- og boforhold*
- *kartlegging av vanskeligstilte gruppers boligbehov*
- *kartlegging og vurdering av bruken av kommunalt disponerte boliger*
- *kartlegging og vurdering av bruken av Husbankens lån – og tilskuddsordninger*
- *forslag til tiltak "*

5. Mål og strategier for det boligsosiale arbeidet

5.1. Boligpolitiske mål

I Kommuneplan for Drammen 2003 - 2014 er det vedtatt boligpolitiske mål:

- Drammen skal legge til rette for en befolkningsvekst på anslagsvis 1,5 % pr år, og styre sin boligpolitikk etter dette målet.
- Tyngden i befolknings- og boligutviklingen skal komme i sentrum og sentrumsnære områder
- Drammen må ha et boligtilbud som bygger oppunder kommunens satsing på kompetanse- og næringsutvikling, og med en sosial profil.

- Drammen må ha et tjenestetilbud som i kvantitet og kvalitet er på nivå med sammenlignbare storbyer og nærliggende kommuner.

De viktigste elementene for det boligsosiale arbeidet finnes i formuleringene om at boligpolitikken skal ha en sosial profil, og at tjenestetilbudet også innenfor boligsektoren skal ha en kvalitet og kvantitet på nivå med sammenlignbare storbyer og nærliggende kommuner.

Det er ønskelig og nødvendig å formulere mer spesifikke boligsosiale mål. Husbankens hovedmål er at alle skal ha tilgang til en god bolig i et godt bomiljø. Som overordnet mål for kommunens boligsosiale arbeid foreslås :

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

Delmål :

- Drammen kommune skal disponere et tilstrekkelig antall boliger til de av innbyggerne som grunnet lav inntekt eller andre årsaker ikke klarer å skaffe seg bolig på det private eie- eller leiemarkedet.
- Drammen kommune skal legge forholdene til rette at de som ikke klarer seg selv i egen bolig får tilstrekkelig hjelp til å mestre dagliglivet og bli boende i egen bolig.

5.2 Policy

Det anbefales at tanken om en *solidarisk boligpolitikk* legges til grunn for Drammen kommunes boligpolitikk. I dette ligger at kommunen påtar seg et ansvar for å bidra til å utligne de store forskjellene som eksisterer mellom flertallet av innbyggerne som allerede bor godt og det forholdsvis lille mindretallet som mangler bolig, har utilfredsstillende boforhold eller bor alt for dyrt. En solidarisk boligpolitikk innebærer også en erkjennelse av at mennesker har ulike forutsetninger og derfor også ulike behov for bistand fra det offentlige til å mestre sin situasjon på boligmarkedet.

Det å *eie sin egen bolig* er for de fleste nordmenn et viktig mål, og å eie oppfattes av de fleste å gi en større trygghet og flere rettigheter enn å leie. Drammen kommune ønsker gjennom sin boligpolitikk å legge til rette for at flest mulig av de som ønsker det skal gis mulighet til å eie sin egen bolig.

Drammen kommune vil legge til grunn at kommunale boliger lokaliseres *geografisk spredt* for å kunne gi dette tjenestetilbudet i alle bydeler.

Stadig flere kommuner har vurdert og gjennomført *alternative eieformer* for sine kommunale boliger. Det er derav også store variasjoner i hvor mange boliger kommunene eier. Noen eier ingen boliger, men har sikret seg tildelingsretten til et antall utleieboliger eid og drevet av boligbyggelag, stiftelser eller andre typer eierselskap. Drammen kommune eier selv et forholdsvis høyt antall utleieboliger. I planperioden vil alternative eieformer bli vurdert, og

kommunen ønsker å utvikle samarbeidet med andre aktører om eierskap, forvaltning og drift av utleieboliger hvor kommunen sikrer seg tildelingsretten.

Husleiene i kommunale boliger i Norge har tradisjonelt vært lave. Mange kommuner har hatt langt større kostnader knyttet til boligene enn det som har vært reflektert i husleien. Gjennom dette har det foregått en generell subsidiering av boligene uavhengig av leietakerens økonomi. Dette har bl.a. resultert i høy etterspørsel etter kommunale boliger, og noen har også blitt boende lenger enn strengt tatt nødvendig i kommunale boliger ut fra økonomiske preferanser. Drammen kommune vil i sitt boligpolitiske arbeid legge til grunn at kommunale boliger drives etter et selvkostprinsipp – *kostnadsdekkende leie* skal reflektere kommunens reelle kostnader forbundet med boligen, og det gjennomføres en *individuell subsidiering* av leietaker utefra den enkeltes økonomiske evne.

Det er mange ulike målgrupper som har behov for ordinær kommunal utleiebolig – flyktninger, sosialt vanskeligstilte, trygdede osv. Tradisjonelt har ulike boliger vært øremerket bestemte målgrupper. For å oppnå en mest mulig fleksibel utnyttelse av den samlede boligmassen vil kommunen *avvikle systemet med øremerkede boliger* og vurdere kommunens samlede boligtilbud opp mot de aktuelle boligsøkernes behov uavhengig av målgruppe. På samme måte vil kommunen gjennomføre en *sentralisert tildeling* til alle boliger.

5.3 Hovedutfordringer

Ut i fra kartleggingen og en analyse av dagens situasjon, har prosjektgruppa formulert to hovedutfordringer for kommunens boligsosiale arbeid :

- I. Fremskaffe boliger til vanskeligstilte grupper.
- II. Yte bistand til vanskeligstilte grupper til å mestre et boforhold og beholde sin bolig.

6. Nærmere om forslagene til tiltak

6.0 Generelle betraktninger

Boligtiltakene som foreslås i planen skal i seg selv ikke medføre økte driftskostnader for kommunen. Alle utgifter relatert til kommunens forvaltning, drift og vedlikehold av sine boliger skal i prinsippet dekkes inn gjennom kostnadsdekkende husleie.

Økt aktivitet i forbindelse med gjennomføring av planen vil imidlertid på *noen områder* kreve økt kapasitet i bemanningen. Dette gjelder i særlig grad i forbindelse med de samlokaliserte boligene med bemanning.

Bistand i boligene blir en personalkrevende og kostnadsmessig utfordring. Mange av brukerne har ikke en klar diagnose og det vil være vanskelig å detaljert beskrive bistandsbehovet før bruker flytter inn. Det totale stillingsbehovet i perioden vil selvsagt variere ut fra hvilken utbyggingstakt som velges og brukernes funksjonsnivå. Etablering av boligene vil også isolert sett føre til noe lavere etterspørsel etter hjemmetjenester. Kostnader ved bemanning av boligene vurderes og innarbeides i de årlige økonomiplanene.

De fleste av boligtiltakene som foreslås i planen gir ikke økte utgifter for den enkelte og fører ikke til økte driftsutgifter for kommunen. Flere av boligtiltakene reduserer den enkeltes og kommunens utgifter til bolig gjennom rimelig lånefinansiering, boligtilskudd og statlig bostøtte.

Husbanken virkemidler gjør at man kan redusere boomkostningene hovedsakelig på tre måter: Ved en rimelig lånefinansiering, ved tilskudd til nybygging eller innkjøp og ved at finansieringen utløser rett til bostøtte når husstanden for øvrig oppfyller vilkårene.

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

Kommuneplan 2003 – 2014 legger stor vekt på bolig- og oppvekstmiljø. Når boligsosial handlingsplan skal realiseres, er det viktig at de nye boligene får en lokalisering og utforming som fremmer dette, enten dette gjelder samlokaliserte eller enkeltstående boliger. Det bør legges vekt på en spredt lokalisering og et begrenset antall boenheter på hvert enkelt sted. Virksomhetene i kommunen må være seg bevisst sitt ansvar for oppfølging av beboerne i boligene, og søke å oppnå en god dialog med naboer og lokalmiljø.

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

Ved beregning av investeringskostnader er det tatt utgangspunkt i følgende:

- 50 kvm brutto areal pr. samlokalisert boenhet
- Gjennomsnittlig sum prosjektkostnad kr 20.000 pr. kvm.(Kvadratmeterprisen baserer seg på anbefaling fra Drammen Eiendom KB).
- Boligtilskudd fra Husbanken med 30 % av total kostnader for psykiatriboliger.

Hovedutfordring I: Fremskaffe boliger til vanskeligstilte grupper

6.1 Om forslag 1 – Stimulere til privat utbygging av minst 50 utleieboliger årlig.

I Kommuneplan 2003 – 2014 legges det opp til en betydelig befolkningsvekst og boligbygging i perioden. Det framholdes også at andelen utleieboliger skal opprettholdes på dagens nivå, noe som betyr en økning på 120 – 140 nye utleieboliger årlig. Kommunens mest sentrale virkemidler for å stimulere denne utviklingen er samarbeid med private aktører, bruk av utbyggingsavtaler og kommunale tomter.

Kommuner inngår relativt hyppig utbyggingsavtaler med private utbyggere, spesielt ved utbygging av boligområder. I reguleringsplaner kan det vedtas at planen ikke kan iverksettes for et bestemt område før det foreligger en godkjent utbyggingsavtale mellom kommunen og utbygger. Hva slike avtaler kan inneholde er ikke lovregulert, men utbygger kan ikke pålegges plikter av et urimelig omfang. Kravene må tjene til å fremme boligpolitiske og utbyggingspolitiske formål.

En betingelse om at en viss andel av boligene i et byggefelt skal være Husbankfinansiert , eller at en viss andel skal være utleieboliger er eksempel på betingelser som svært sannsynlig vil anses å være gyldige.

Kostratall viser også at Drammen kommune selv eier et relativt høyt antall utleieboliger. Det er ikke hensiktsmessig at kommunen har en for stor andel av det totale antallet utleieboliger. Det er derfor viktig at kommunen er offensiv med tanke på å tilrettelegge forholdene for et økt antall privateide utleieboliger.

En økning i antall utleieboliger i kommunens regi bør forbeholdes grupper som er varig ute av stand til å konkurrere på det åpne boligmarkedet.

Kommuneplanen fastslår også at det bør etableres en prosjektorganisering i kommunen som kan håndtere en resultatorientert og helhetlig boligutvikling mer effektivt enn dagens organisering gir grunnlag for. Denne prosjektorganisasjonen bør ha ansvar for gjennomføring av forslag 1 og 2.

6.2 Om forslag 2 – Stimulere til bygging av 50 ungdomsboliger i samarbeid med private aktører

Det er behov for flere rimelige boliger til førstegangsetablering for ungdom. I Kommuneplan 2003 – 2014 signaliseres det at kommunen ønsker å være med og tilrettelegge for flere nøkterne og rimelige boliger for ungdom som skal etablere seg for første gang.

Det er ikke noen primæroppgave for en kommune å selv bygge og/eller forvalte boliger for ungdom. Kommunen har imidlertid andre virkemidler for å bedre situasjonen for ungdom.

Kommunen vil gjennom større låneopptak i Husbanken kunne bidra til at flere ungdommer får startlån til en rimelig finansiering av sin første bolig. Husbankens låne- og tilskuddsordninger muliggjør fornuftige finansieringsmuligheter for ungdom. Eksempelvis vil Husbanken kunne bidra med 30 % boligtilskudd ved finansiering av utleieboliger for ungdom. I mange kommuner har boligbyggelag og andre utbyggere tatt initiativ til å bygge og leie ut ungdomsboliger, hittil har dette ikke vært gjennomført i Drammen. Kommunen kan bidra til at gode prosjekter blir realisert gjennom anbefaling overfor Husbanken av låne- og tilskuddsmidler, men bør også aktivt ta kontakt med private aktører og opprette en dialog om behov, utforming og evt. kommunal medvirkning. Disse virkemidlene foreslås utnyttet aktivt, og minst ett prosjekt bør være i gang i løpet av 2004.

Ungdomsboligprosjekt kan realiseres uten at kommunen har tildelingsretten til leilighetene. Forutsetningene fra Husbankens side er at det må gå klart fram av vedtekter og tildelingskriterier til hvem leilighetene skal tildeles. Det må også gå fram av prosjektet en synliggjøring av hvordan boligtilskuddet kommer ungdommene til gode i form av lave husleier.

For at flere ungdommer skal få tilgang til rimeligere boliger foreslås det derfor at kommunen både øker sin utlånsramme for startlån og gjennom en aktiv dialog med utbyggere og anbefalinger overfor Husbank, bidra til at flere boliger tilpasset ungdoms behov blir bygget.

6.3 Om forslag 3 – innføring av kostnadsdekkende leie i kommunale boliger fra 01.01.2005.

I dag fastsettes husleiene etter en modell som ikke tar hensyn til de faktiske kostnadene ved å ha et boligtilbud. Leien beregnes utefra en tilnærmet markedspris, men er i de fleste tilfeller i praksis langt lavere enn reell markedspris. Husleiene fastsettes skjematisk utefra boligens størrelse og standard. Unntaket er de ca 100 omsorgsboligene kommunen eier selv, hvor det beregnes kostnadsdekkende husleie med en maksimalsats.

Modellen med tilnærmet markedspris har vært gjennomført fra 1995 og er basert på en antatt generell betalingssevne hos leietakerne. Dagens husleier er i de fleste tilfeller subsidiert i forhold til driftskostnader og til markedspriser i det private utleiemarkedet.

Bolig er ikke primært et økonomisk virkemiddel. Subsidiert bør derfor styres mot spesielle behov istedenfor generell subsidiert for å gi bedre virkning og måloppnåelse.

Kostnadsdekkende husleie vil frembringe styringsparametere for bedre forvaltning av midlene anvendt til boliger. Det er tildels betydelige forskjeller i kostnadene for forskjellige bygninger. I dag sammenholdes ikke disse kostnadene systematisk med leiene. Synliggjøring av de reelle kostnader vil bidra til mer effektiv drift og bedre utnytting av investeringer i boliger.

I flere bygninger er det både en servicedel og en boligdel. Tilsyn og annen service skal normalt ikke dekkes fullt ut av beboerne. Det vil derfor være riktig å beregne en internleie for servicearealer atskilt fra boligdelen, og belaste virksomheten som har tilsynet en internleie for disse arealer. Fellesarealer som naturlig inngår i boligdelen bør dog belastes beboeren, som i dag.

Hensynet til Husbankens regler for bostøtte tilsier også at arealer som ikke er bolig etter bankens regler blir belastet tilsynsvirksomheten og ikke beboeren.

Internleie for servicearealer vil bidra til å synliggjøre reelle kostnader ved drift av forskjellige tiltak, og bidra til bedret styring av midlene.

Innføring av kostnadsdekkende leie vil medføre økte husleier for de fleste av kommunens leietakere. For de fleste vil imidlertid økningen i stor grad bli kompensert ved økt statlig bostøtte. Kostnadsdekkende leie vil føre til at leietakerne i større grad vil utnytte statlig bostøtte som subsidiert i stedet for kommunal subsidiert gjennom lave husleier.

For husstander som midlertidig har behov for kommunal bolig vil kostnadsdekkende leie harmonere bedre med prisnivået på det åpne leiemarkedet. Dette vil igjen kunne føre til at det ikke lenger er attraktivt å bli boende i kommunal bolig lenger enn det strengt tatt er behov for, og være et incitament for leietakere til å finne andre varige boløsninger utenfor kommunal regi. Det vil på denne måten også kunne gi en redusert etterspørsel og bedre utnyttelse av den kommunale boligmassen.

For husstander som har varig behov for kommunal bolig er det nødvendig å innføre en kommunal husleiesubsidiert fra samme tid som kostnadsdekkende husleie innføres, for å kompensere for husleieøkningen og gjøre bokostnadene akseptable for den enkelte avhengig av økonomisk evne.

Innføring av kostnadsdekkende husleier vil øke kommunens inntekter. De økte inntektene vil finansiere innføringen av kommunal bostøtte.

Det legges fram egen sak for bystyret om innføring av kostnadsdekkende husleie.

6.4 Om forslag 4 - innføring av kommunal bostøtte i kommunale boliger fra 01.01.2005

Kostnadsdekkende leier vil i noen tilfeller bli høye i forhold til beboernes betalingsevne. Individuell subsidiering skal primært gis gjennom statlige tiltak som husbankens bostøtte, men lokale tiltak vil bli nødvendig for grupper som faller utenfor husbankens bostøtteordning og ved leier som overskrider husbankens maksimalsatser for subsidiering. Disse tiltakene gis betegnelsen kommunal bostøtte

Individuell subsidiering kan gis som sosialhjelp, men det er en ressurskrevende form. Virkningsgraden er også usikker, da den forutsetter at beboeren selv tar kontakt. Det anses derfor som nødvendig å innføre en ordning med kommunal bostøtte.

Innføring av kommunal bostøtte vil gi sosialt forsvarlige bokostnader for den enkelte, og forebygge økt press på individuell sosialhjelp. Det vil også medføre en styrt subsidiering mot definerte målgrupper.

En kommunal bostøtteordning kan utformes på forskjellige måter. Det legges fram egen sak for bystyret om innføring av kommunal bostøtte.

6.5 Om forslag 5 – Innkjøp av 10 familieboliger pr. år til kommunal utleie.

Kartleggingen av den kommunale boligmassen viste at boligene fordeler seg slik :

1 – roms	2 – roms	3 - roms	4 – roms	5 – roms	6 – roms
283	644	71	19	2	1

Hele 91 % av boligene er altså 1-roms og 2-roms leiligheter, mens det er forholdsvis svært få større familieboliger. Dette gjør at det også er lang ventetid for denne type boliger.

Det er behov for større familieboliger også for nyankomne flyktninger. Her har kommunen hittil utelukkende basert seg på innleie av boliger fra det private utleiemarkedet. I planperioden bør denne strategien suppleres med kjøp av et antall større familieboliger årlig. Det finnes her gunstige låne- og tilskuddsordninger i Husbanken.

Samlet tilsier behovet for større boliger til flyktninger og andre sosialt vanskeligstilte at kommunen anskaffer 10 nye boliger pr. år i planperioden.

Forutsatt at kommunen kjøper borettslagsleiligheter med en stipulert kjøpesum på kr.800.000 (prisene varierer mye fra bydel til bydel, men som et gjennomsnitt anses dette som et rimelig anslag), tilsier dette et brutto årlig investeringsbehov på 8 mill.kr.

Imidlertid forutsettes det 30 % tilskudd fra Husbanken til halvparten av boligene som flyktningboliger, og at inntektene fra salg av eldre, uegnede trygdeboliger (forslag 6) reinvesteres i familieboliger. Ved kommunalt kjøp av borettslagsleilighet, kan tilskuddet utgjøre 30 % av summen av kjøpesum og fellesgjeld på boligen. Dette gir et meget godt

utgangspunkt for å kunne tilby vanskeligstilte husstander rimelige utleieboliger. Samlet tilskudd fra Husbanken anslås til 3 mill. kr pr. år.

Det samlede netto investeringsbehovet ved kjøp av 10 familieboliger årlig anslås på denne bakgrunn til ca 5 mill. kr pr. år.

6.6 Om forslag 6 – Omdisponering/salg av eldre og uegnede trygdeboliger.

Mange av trygdeboligene i kommunen er dårlig tilpasset eldre og funksjonshemmedes behov etter dagens krav og har ikke livsløpsstandard. Etter at kommunen har gjennomført en betydelig satsing på utbygging av omsorgsboliger (ca 350), er det aktuelt at flere av de eldre trygdeboligene kan selges.

Eventuelle frigjorte midlene kan reinvesteres i større familieboliger, jfr. forslag 5.

6.7 Om forslag 7 – Økte opptak av startlån i Husbanken

Den foreslåtte økningen fra 20 mill kr i 2003 til 30 mill i 2003 og 40 mill fra 2004 muliggjøre at langt flere lånesøkere etter hvert kan få rimelig finansieringsbistand. Økningen foreslås delvis for i større grad å kunne imøtekomme unge husstanders behov for finansiering av førstegangsbolig, men også andre målgrupper vil nyte godt av den økte ressursinnsatsen. Finansieringen bør også utnyttes bedre og mer målbevisst for at flere kommunale leietakere kan settes i stand til å finansiere kjøp av egen bolig. Lånet kan gis i kombinasjon med tilskudd for å redusere boutgiftene.

Økt låneramme muliggjør også å kunne bistå flere personer med lån til tilpasning av bolig (ytes fra samme pott) og med refinansiering av boliglån, der dette er realistisk og nødvendig for at husstanden skal beholde boligen.

Større utlånsramme til startlån vil også i noen grad å kunne stimulere til økt boligbygging.

6.8 Om forslag 8 - Økt tildeling av boligtilskudd til etablering

Husbankens tildeling av boligtilskudd til etablering baseres delvis på grunnlag av antall innbyggere og delvis ut i fra volumet på kommunens bruk av startlån. Jo mer kommunene låner ut av startlån, jo mer boligtilskudd får kommunen tildelt til videreformidling til låntakere.

Boligtilskudd til etablering er et viktig virkemiddel overfor vanskeligstilte husstander med svakere økonomi. Det kan i mange tilfeller erstatte en dyrere toppfinansiering på 10 – 30 % av boligens kjøpesum.

Økt ramme for tildeling av boligtilskudd vil ha gunstig effekt både på den enkeltes boutgifter og i neste omgang også på kommunens utgifter til økonomisk sosialhjelp.

6.9 Om forslag 9 – Styrke informasjonsarbeidet om kommunens ulike boligvirkemidler

Det er grunn til å tro at kunnskapene om boligfinansiering blant vanskeligstilte på boligmarkedet i mange tilfeller er liten og mangelfull. Finansieringsformene er mange og til dels lite oversiktlige og endringene i betingelser er raskt skiftende. Også Husbankens

finansieringsmuligheter er sammensatte og for mange vanskelige å sette seg inn i. Husbanken informerer jevnlig om sine virkemidler gjennom annonsering i media, brosjyrer m.v.

Publikum vet imidlertid ofte ikke hvor man skal henvende seg med sine boligspørsmål i det ansvaret i boligspørsmål er fordelt på mange avdelinger i kommunen. Dette kan ramme informasjonen ut til publikum. Opprettelsen av Servicetorget vil trolig kunne forbedre tilgjengeligheten til kommunal informasjon for publikum.

Det må imidlertid gjennomføres et målbevisst satsing for at informasjonen om Husbankfinansiering og øvrige boligvirkemidler i kommunen forbedres. Informasjonen via internett og kommunens hjemmesider bør styrkes med tanke på å nå bl.a. ungdom.

Etterspørselen etter startlån i kommunen er for tiden relativt moderat. Utviklingen i utlånene viser også at det var en etterspørselstopp med tilhørende utlånsvekst i 2001 i forbindelse med stort politisk og mediemessig fokus på det daværende etableringslånet. Dette gir grunnlag for å anta at det er et underforbruk av startlån i dag, som dels kan skyldes manglende informasjon.

Det er også viktig å styrke kunnskapen om finansieringsordningene blant kommunens frontpersonell i omsorgstjenesten, sosialtjenesten og andre som har kontakt med aktuelle målgrupper. Disse har en viktig rolle som potensielle initiativtakere og informasjonsmedarbeidere i forhold til mulighetene som foreligger.

Hovedutfordring II: Yte bistand til vanskeligstilte grupper til å mestre et boforhold og beholde sin bolig.

6.10 Om forslag 10 – Etablere 30 samlokaliserte boliger for psykisk utviklingshemmede

Drammen kommune står overfor mange nye utfordringer i forhold til den utviklingen disse brukergruppene har og det er et behov for å både utvide eksisterende og utvikle nye tjenester. Dette gjelder spesielt på boligsiden hvor kommunen de senere årene ikke har klart å holde tritt med behovet.

Det har også i de senere år utviklet seg et særskilt behov for nye tilpassende boliger for eldre utviklingshemmede med demenssykdom. En slik bolig er under planlegging og forventes å være ferdig i 2004.

Pr. i dag har omsorgstiltakene 26 brukere, i ulike aldersgrupper, som står i kø for å få plass i bofellesskap med fast tilknyttet bemanning:

På grunn av den manglende utbyggingen de senere årene av bofellesskap, ser en også en stadig økende grad av voksne utviklingshemmede brukere som blir boende hjemme hos foreldre og andre pårørende.

Bofellesskapene som foreslås bygget, bør planlegges etter en nøktern materiell- og servicemessig standard. Den fysiske utforming av boligene er viktig. I disse bofellesskapene

stilles det store krav til utformingen for å gi mulighet til privatliv for den enkelte, unngå skade på personell/bruker og å unngå ulovlig bruk av tvang.

Bistand i boligene blir en personalkrevende og kostnadmessig utfordring. Mange av brukerne har ikke en klar diagnose og det vil være vanskelig å detaljert beskrive bistandsbehovet før bruker flytter inn. Det totale stillingsbehovet i perioden vil variere ut fra hvilken utbyggingstakt som velges og brukernes funksjonsnivå. Ut fra erfaring vil imidlertid behovet for nye stillinger utgjøre ca. 10 -12 årsverk pr. nye bofellesskap. Det vil være behov for økt kompetanse hos personalet, da brukerne etter hvert har behov for et spesialisert tilbud.

Det foreslås etablert ett nytt bofellesskap med 6 boliger årlig i planperioden.

6.11 Om forslag 11 – Etablere 40 samlokaliserte boliger for personer med psykiske lidelser

2004	2005	2006	2007	2008
bofellesskap 10 enheter	bofellesskap 10 enheter	bofellesskap 5 enheter rus/psykiatri	bofellesskap 10 enheter	bofellesskap 5 enheter rus/psykiatri

Forslaget er en videreføring av opptrappingsplanen for psykisk helse. Forslaget er identisk med opptrappingsplanen i dennes virkeperiode t.o.m. 2006. På bakgrunn av det store behovet for samlokaliserte boliger for målgruppa foreslås det en fortsatt utbygging i samme takt også for 2007 og 2008.

Erfaringene fra første del av planperioden til opptrappingsplanen for psykisk helsevern viser at det særlig er på område boliger det har vært vanskelig å oppnå målene. En har derfor valgt og vektlegge dette område særskilt for å prøve og imøtekomme de voksende behovene for differensierte boliger i årene som kommer innen denne gruppen.

Det foreslås også botiltak for personer med dobbeltdiagnoser rus/psykiatri i 2006 og 2008.

Driftsutgifter til botiltakene fram t.o.m. 2006 dekkes av tilskuddsmidler psykiatri. Det forutsettes imidlertid at det avsettes investeringsmidler til botiltakene.

Driftsmidler etter at statens opptrappingsplan for psykiatrien er avsluttet i 2006 må innarbeides i økonomiplanen.

6.12 Om forslag 12 – Etablere 30 samlokaliserte boliger for rusmiddelmissbrukere

Kartleggingen viste at rusmiddelmissbrukere var den største målgruppa vanskeligstilte på boligmarkedet med 180 husstander. Rusmiddelmissbrukere vil også nyttiggjøre seg tiltakene med startlån, etableringstilskudd og tiltakene for bostedsløse og personer med psykiske lidelser. I tillegg til at rusmiddelmissbrukere kan tildels ordinære kommunale boliger, er det et stort behov for samlokaliserte enheter med varierende grad av bemanning. Det foreslås etablert 30 boliger etter følgende plan :

2004	2005	2006	2007	2008
bofellesskap 6 enheter	bokollektiv m/10 plasser	bofellesskap m/4 enheter	bofellesskap m/6 enheter	bofellesskap m/4 enheter

Bofellesskapene vil ha tilknyttet en miljøarbeiderbase og ha tilsyn deler av døgnet etter en vurdering av behov. Det er viktig å etablere fleksible løsninger som kan ivareta den grad av tilsyn og oppfølging som til enhver tid er nødvendig utefra beboernes situasjon. Bemanningsbehovet er vanskelig å fastslå eksakt, men et miljøarbeiderteam på 3-4 stillinger som etableres ettersom tiltakene etableres bør være tilstrekkelig.

Bokollektivet ses som en videreføring av Natthjemmet. Relativt mange som benytter Natthjemmet benytter det som botilbud i lange perioder av gangen. For de som har behov for noe mer varige boløsninger bør det etableres et bokollektiv i samarbeid med private organisasjoner som Kirkens Bymisjon, Frelsesarmeen eller andre aktuelle. Det bør her tas sikte på å få en driftsavtale med organisasjonen hvor kommunen er bestiller og definerer innhold og behov for tjenester. Dette tiltaket genererer ikke investeringsutgifter, men driftsutgiftene anslås i størrelsesorden 3,5 – 4 mill.kr. pr. år.

6.13 Om forslag 13 – Opprettholde 50 kommunale boliger øremerket for bostedsløse

Kartleggingen av vanskeligstilte viste at det i kommunen er ca 160 bostedsløse husstander. Ved inngangen til 2004 vil ca 50 kommunale boliger være øremerket bostedsløse, og leietakerne følges opp av et ambulerende miljøarbeiderteam på 5 personer.

Ettersom arbeidet med oppfølging av tiltakene i boligsosial handlingsplan gjennomføres, vil det være naturlig å anta at antall bostedsløse isolert sett avtar. Særlig tiltakene med samlokaliserte boliger for rusmiddelmissbrukere og mennesker med psykiske lidelser vil være viktige, men også den økte satsingen på bruk av startlån og etableringstilskudd.

Deler av gruppa bostedsløse har tradisjonelt hatt vansker med å få tildelt kommunal bolig, gjerne knyttet til begrunnelser og vurdering av såkalt boevne. For å sikre at målgruppa tilbys kommunal bolig vurderes det som riktig å opprettholde øremerkingen av 50 kommunale boliger for gruppa. Det er imidlertid avgjørende at miljøarbeidertjenestene tilknyttet boligene fortsetter og videreutvikles.

Det forutsettes at personalkostnadene kan finansieres gjennom statlige tilskudd som følge av regjeringens satsing på bekjempelse av bostedsløshet.

6.14 Om forslag 14 – Utnytte startlån aktivt til refinansiering for vanskeligstilte

En del husstander mister boligen p.g.a. vansker med å betjene boliggjeld. Noen av disse sakene kan løses ved en refinansiering av lånegjelda, gjerne i kombinasjon med faste innbetalingsavtaler med kemneren. Startlånordningen åpner for en slik praksis.

Refinansiering på denne måten er i noen saker allerede foretatt, men begrenser seg bl.a. ut i fra begrensede utlånsmidler. Ved en økt utlånsramme til startlån vil kommunen kunne bistå flere husstander til å beholde boligen gjennom en fornuftig refinansiering.

6.15 Om forslag 15 – Økt satsing på tilpasning av boliger

Lån og tilskudd til tilpasning av bolig kan bidra til at husstander med særskilte behov kan få finansieringsbistand til å utbedre og tilpasse bolig. Lånene ytes fra samme pott som startlån.

En økt låneramme vil derfor muliggjøre at kommunen kan bistå flere husstander med gunstig finansiering og derved legge til rette for at de kan bo lengst mulig i egen bolig. Dette er et viktig virkemiddel for å begrense etterspørselen etter og behovet for bl.a. omsorgsboliger. Det er imidlertid avgjørende at personalet i hjemmetjenestene tilføres kunnskap om de muligheter som ligger i finansieringsløsningene.

6.16 Om forslag 16 – Styrke dialogen mellom kommunen og borettslag

Som det framgår av kartlegging av kommunens boliger er over halvparten av kommunens boliger i borettslag. Kommunen har i mange år hatt et godt samarbeid med de enkelte borettslag. Borettslagene godkjenner nye leietakere i kommunens utleieboliger. Kommunen har som andelseier og utleier et viktig ansvar i å påse at leietakerne deltar i fellesforpliktelser i borettslaget og overholder ordinære husordensregler.

For å sikre gode bomiljøer og en god utnyttelse av kommunens boligmasse bør dialogen med borettslagene systematiseres og forsterkes. Kommunen bør kunne bidra med kompetanse om bomiljøtiltak, oppfølging av enkelte leietakere mv.

Det bør også arbeides for å få mer fleksible og effektive godkjenningsordninger av kommunens leietakere. I dag bruker ofte borettslagene de 30 dagene de etter loven maksimalt kan benytte til å godkjenne leietakere. For kommunen som en stor utleier bidrar dette i sum betydelig til at kommunale boliger blir stående tomme unødvendig lenge. Det bør være et mål at godkjenningsprosedyrene maksimalt skal ta 14 dager.

Det eksisterer allerede i dag et lovfestet kontaktutvalg mellom kommunen og borettslagene representert ved boligbyggelaget. Et naturlig første skritt vil være å vitalisere dette kontaktutvalget.

6.17 Om forslag 17 – Etablere miljøvaktmestere i kommunale leiegårder

Med betegnelsen *miljøvaktmester* menes en person som i et bomiljø både har ansvar for enkelte praktiske vaktmestertjenester, men som også fungerer som en miljøarbeider og miljøskaper.

I noen av de kommunale leiegårdene har det tidvis utviklet seg dårlige bomiljøer, med negative konsekvenser for både beboere og nærmiljø. Bruk av miljøvaktmester vil kunne representere et alternativ til samlokaliserte boliger, men med lavere grad av oppfølging. Tiltaket vil kunne representere viktig støtte for beboerne, men også lettere gjøre innpassingen av boligene i det lokale miljø.

Det vil være aktuelt å søke statlige prosjektmidler til utprøving av et slikt tiltak.

7 Befolkning og bolig

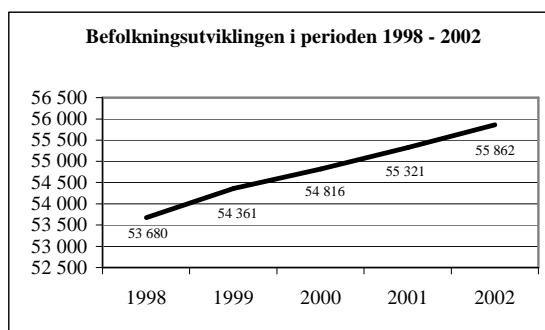
7.1 Befolkning

7.1.1 Status

Folketallet pr 1.1.2002 var i Drammen kommune 55 862 innbyggere.

Folketallsutviklingen pr 1. januar de siste fem årene viser at den gjennomsnittlige befolkningsveksten i denne perioden har vært 1,0 %.

I løpet av perioden 1998 til 2002 har Drammens befolkning blitt noe yngre, men det generelle trekket er at befolknings sammensetningen er forholdsvis stabil.



Ca 14 % av Drammens innbyggere har en annen etnisk bakgrunn. Alle deler av kommunen har innbyggere med slik bakgrunn, men den bydelen som har størst andel er Fjell.

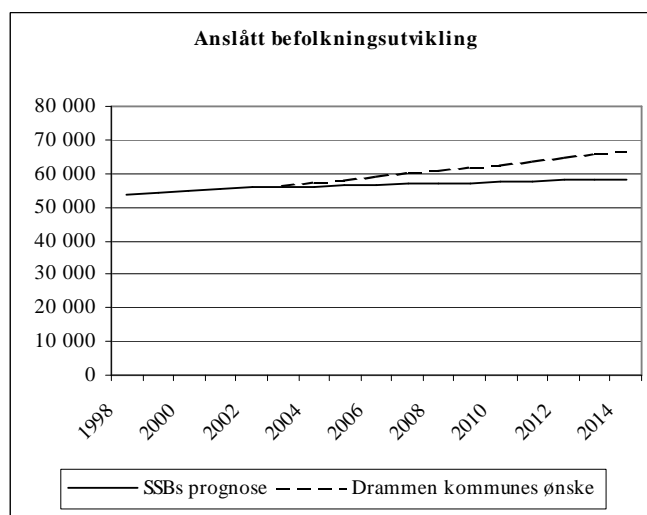
7.1.2 Framskriving for perioden 2003 - 2014

I 1999 utarbeidet Statistisk Sentralbyrå (SSB) en befolkningsframskriving for Drammen som innebar en moderat befolkningsvekst totalt, en markert nedgang i barnehagebarn, forholdsvis stabil barnegruppe i grunnskolen og på ungdomstrinnet, og en tilnærmet stabil befolkning i alderen fra 80 år og oppover.

Bystyret har vedtatt at Drammen skal legge til rette for en årlig befolkningsvekst på ca. 1,5%. Dette innebærer en markert økning av veksttakten.

Ambisjonen om en sterkere befolkningsvekst i Drammen, ca 1,5 % i gjennomsnitt pr år, innebærer en gjennomsnittlig årlig befolkningsøkning på i overkant av 900 personer pr år.

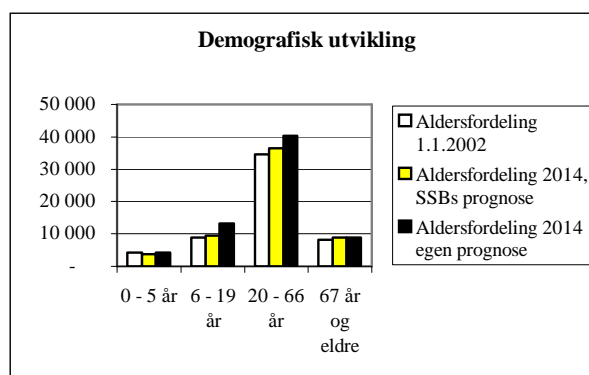
En slik vekst gir et folketall i Drammen i 2014 som er ca 8 400 personer eller 14 % høyere enn hva befolkningsframskrivingen til SSB har beregnet.



7.1.3 Befolkningsvekst og demografisk utvikling

Muligheten for å påvirke den demografiske utviklingen er begrenset for en kommune. For å tiltrekke seg nye innbyggere vil naturligvis kvaliteten på tjenestetilbud være av betydning. Drammens omgivelser og generelle omdømme er heller ikke uten betydning. Det mest styrende vil imidlertid være den boligproduksjon kommunen legger opp til for å oppnå planlagt vekst. Befolkningsveksten i Drammen vil i all hovedsak være knyttet, direkte eller indirekte, til produksjonen av nye boliger, og lokalisering og boligtype vil bestemme hvem som vil flytte inn. Et tilbud basert på eneboliger på Knive vil gi en helt annen demografisk effekt enn utbygging av eldreboliger i sentrum. Tilsvarende vil bygging av store leiligheter i sentrum gi en annen effekt enn leiligheter tilpasset studenter og nyetablere på boligmarkedet.

I det følgende er forutsatt at boligene i sentrum i hovedsak vil tiltrekke enkeltpersons-husholdninger og husholdninger uten barn i skolepliktig alder. Det legges også til grunn at boligene på områder som Konnerud, Åskollen, Gulskogen og Åssiden tilrettelegges for familier med barn. I disse boligene er det antatt at det flytter inn en "normalfamilie" bestående av i gjennomsnitt 1,8 voksne og 1,9 barn under 17 år. Deretter er forventet antall nye boenheter fordelt rundt i kommunen på mulige, byggeklare områder både hva gjelder større prosjekter og fortetting (i kapitlet om boligbygging er det gitt en nærmere beskrivelse av disse forutsetningene). Med dette som utgangspunkt er det gjort en beregning både hva gjelder den demografiske utviklingen og konsekvensene for definerte grupper. Beregningen viser at det trolig vil bli en relativt sterk vekst både i aldersgruppene 6 – 19 år og 20 – 66 år, mens de øvrige gruppene vil bli omtrent uendret sammenlignet med i dag.



Innbyggere fra 80 år og over er en gruppe SSB har anslått at totalt sett vil bli *reduert* i planperioden fra 2732 personer i dag til 2617 i 2014. De som i 2014 er minst 80 år gamle er i dag minst 68 år gamle. Det er forutsatt at det vil være få i denne aldersgruppen som flytter inn til Drammen og SSBs tall kan derfor benyttes som planleggingsgrunnlag i det videre arbeidet.

7.2 Boligforhold

7.2.1 Status

Tall fra folke- og boligtellingsen i november 2001 gir viktig informasjon om situasjonen innenfor boligområdet i Drammen kommune.

En viktig dimensjon er husholdningenes sammensetning og boligens størrelse:

Antall rom pr bolig	Antall boliger	1 bosatt	2 bosatt	3 bosatt	4 bosatt	5 og flere bosatte
1-2	5 889	4 317	1 013	300	159	100
3	6 713	3 437	2 027	665	403	181
4	5 529	1 825	1 952	863	630	260
5	4 072	835	1 405	778	766	293
6+	3 790	436	940	754	1 099	565
Sum antall boliger	25 993	10 849	7 337	3 359	3 057	1 399

Av tabellen framgår at ca 42 % av husholdningene er enpersonshusholdninger som bor i mindre boenheter bestående av 1 - rom. Andelen tilsvarende situasjonen i sammenlignbare norske kommuner. Kartleggingen av vanskeligstilte på boligmarkedet i Drammen viser til sammenligning at hele 69 % av disse er enpersonshusholdninger.

Beregninger viser et behov for netto 430 nye boliger i gjennomsnitt pr år i kommuneplanperioden. I fireårsperioden 1998 –2001 ble det tatt i bruk 890 nye boliger, noe som gir et gjennomsnitt på 222 boliger per år i perioden. Det forutsettes med andre ord en betydelig vekst i boligproduksjonen i planperioden.

7.2.2 Boligproduksjonen i perioden 2003 - 2014

Behovene for tiltak for vanskeligstilte på boligmarkedet har nær sammenheng med hvordan boligforsyning generelt fungerer. I et stramt marked med stor etterspørsel og høye priser vil flere husstander få behov for særskilte tiltak for å kunne tilegne seg bolig. Det er derfor avgjørende for vanskeligstilte husstander på boligmarkedet at kommunen greier å legge til rette for en god og tilstrekkelig boligforsyning i takt med de vekstambisjoner kommunen har vedtatt i Kommuneplan 2003 – 14.

Etter de beregninger som foreligger vil en befolkningsvekst på 1.5 % årlig kunne gi behov for en produksjon på ca 5160 boliger i 12 års perioden 2003-2014.

Jevnt fordelt ville dette gi behov for en boligproduksjon på 430 boliger pr år. Det vil i tillegg alltid være en boligavgang, boliger som går ut av bruk. Det er ikke gjort beregninger på hvor mange boliger det kan dreie seg om pr år. Siste årene er det produsert ca 220 boliger i året. Det vil være behov for en dobling av boligproduksjonen.

Produksjonen av nye boliger skjer i all hovedsak i regi av private aktører og er sterkt markedsstyrt. Utvikling av nye boligområder forutsetter en etterspørsel som kan gi økonomisk forsvarlige prosjekter. Lavere boligpriser enn i de Oslonære kommunene kan i første omgang føre til økt etterspørsel og innflytting.

Kommunalt boligbyggeprogram

For å sikre boligforsyningen utarbeider Drammen kommune et ”veiledende boligbyggeprogram”. Programmet skal beskrive antall, beliggenhet, og boligtyper for en ønsket og realistisk boligproduksjon som kommunen vil tilrettelegge teknisk og sosial infrastruktur i forhold til.

For å oppnå mangfold i boligtilbud vil kommunen stille krav til sammensetning av boligmassen ved nybygging, med hensyn på boligformer, boligstørrelser og andel utleieboliger.

Boligtilbudet må også preges av en sosial profil, slik at alle grupper har tilgang på boliger innenfor sine økonomiske muligheter. Boliger i flere prisklasser må derfor finnes. Innenfor den planlagte veksten må andelen utleieleiligheter opprettholdes. Det betyr at i perioden fram mot 2014 er det et mål å få en økning i størrelsesorden 1200-1400 nye utleieboliger.

Det bør spesielt tilrettelegges for boliger som kan fungere i ulike livssituasjoner, ”livsløpsboliger”.

Oppstillingen under viser en anslått boligproduksjon pr år. Det er foretatt en utjevning og ikke tatt fullstendig hensyn til utbyggers ønsker om utbyggingstakt.

ÅR	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2013	2014	2015	SUM
<i>Boligprod.</i>	260	370	405	455	435	395	430	465	500	475	470	500	5160

7.2.3 Utleiemarkedet

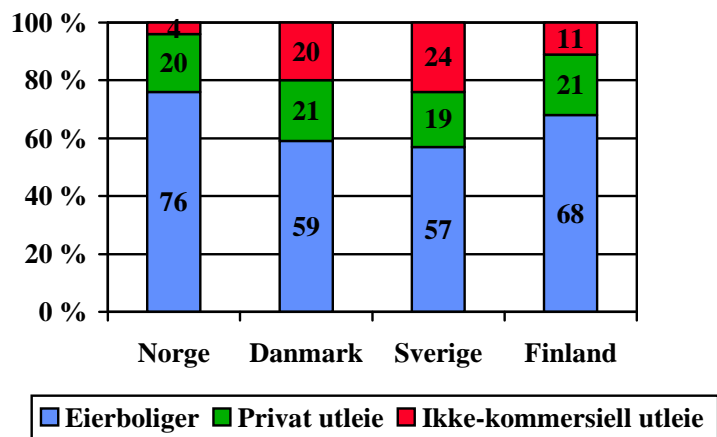
En annen viktig dimensjon berører forholdet mellom å eie og å leie boliger. Her viser tallene fra folke- og bolig tellingen blant annet at 6186 husholdninger (24 %) hadde et leieforhold.

Totalt antall hushold.	Sum eier	Selveier eller sameie	Borettslag eller AS	Sum leier	Av privatperson	Av boligsselskap	Av kommunen	Tjenestebolig	Andre vilkår
25 993	19807	12867	6 940	6186	3 613	754	1 066	156	597

I NOU 2002:2, kap 12.4 foretas det en sammenligning mellom de nordiske land når det gjelder landenes vektlegging av leiesektoren.

Det hevdes at det er på dette området innenfor boligpolitikken at Norge skiller seg klart fra de andre nordiske landene. I Norge har det siden krigen vært ført en politikk der alle skal kunne eie sin egen bolig, og det er ikke lagt særlig vekt på bygging av utleieboliger. Sågar har en rekke tidligere utleieboliger blitt omgjort til borettslag – og selveierleiligheter.

Boliger fordelt på disposisjonsformer i prosent av boligmassen, NOU kap.12.4 :



Figuren viser at Norge skiller seg markant ut med en svært lav andel ikke-kommersielle utleieboliger, kun 4 %. Andelen private leieboliger er omlag like stor i landene, mens Norge igjen skiller seg ut med en høyere andel eierboliger.

Tallene fra folke- og bolig tellingen viser at andel leietakere i Drammen er som landsgjennomsnittet, 24 % . Til sammenligning viste kartleggingen av de vanskeligstilte at andelen leietakere blant de som hadde bolig var 55 %.

Kommunale boliger utgjør i hovedsak det ikke-kommersielle utleiemarkedet i Drammen. Også her finner vi samsvar, andelen av husholdningene som leier av kommunen utgjør 4 %.

Drammen har altså som resten av Norge en mye lavere andel ikke-kommersielle utleieboliger enn hva tilfellet er i våre naboland. Dette bidrar til et sterkt prispress og stor konkurranse om utleieboliger, og vanskeligstilte grupper får tilsvarende større problemer med å skaffe seg bolig. Forholdene på utleiemarkedet i Drammen er riktignok enklere enn i Oslo, men på samme nivå som forholdene i andre pressområder i landet.

8 Oppsummering av boligsosial kartlegging

8.1 Om kartleggingen

Etter en metodikk utarbeidet av Husbanken ble det i 2000 gjennomført en kartlegging av vanskeligstilte på boligmarkedet i Drammen kommune. Drammen var en av pilotkommunene som deltok i arbeidet med utprøving av kartleggingen, og metoden benyttes nå i alle kommuner som utarbeider boligsosial handlingsplan med tilskudd fra Husbanken.

Etter drøfting med Husbanken er det besluttet å ikke gjennomføre en ny undersøkelse nå, men benytte resultatene fra den foreliggende undersøkelsen, selv om den ble gjennomført for 2-3 år siden. Avgjørende for denne beslutningen er at resultatene av kartleggingen fortsatt vurderes som tilstrekkelig aktuelle til å gi et godt grunnlag for planarbeidet.

Kommunen har heller ikke tidligere analysert og systematisk nyttiggjort seg resultatene av kartleggingen i 2000. På dette grunnlaget vurderes det som uhensiktsmessig å gjennomføre en ny kartlegging, som vil være arbeidskrevende for et stort antall ansatte i kommunens hjelpeapparat.

Husbanken arbeider nå med en systembasert versjon av kartleggingen, slik at nye kartlegginger kan gjennomføres ved direkte uttak av opplysninger fra kommunens ulike fagsystemer. Når denne metodikken er utarbeidet vil prosessen bli vesentlig mindre arbeidskrevende, og det vil være naturlig å gjennomføre regelmessige kartlegginger.

I kartleggingen er det registrert husstander som oppfyller ett eller flere av følgende kriterier:

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

Opplysningene er innhentet av ulike virksomheter i kommunens hjelpeapparat, samtlige aktuelle enheter ble involvert. Det er benyttet kontrollmekanismer som sikrer at hver husstand bare er registrert en gang.

De som er registrert, er husstander som har vært i kontakt med hjelpeapparatet en eller flere ganger i løpet av de siste 6 mndr., og som har umiddelbare eller store problemer i forhold til bolig. Opplysningene om husstandene baserer seg på den informasjon den enkelte ansatte i hjelpeapparatet har hatt på registreringstidspunktet, og opplysningene om boligbehov og behov for oppfølging er den ansattes faglige vurdering. Dette betyr at det ikke nødvendigvis er samsvar mellom den enkelte husstands ønsker og de behov som framkommer av kartleggingen.

Ettersom det kun er husstander som har vært i kontakt med hjelpeapparatet som er registrert, er det naturlig å anta at kartleggingen ikke favner alle som er vanskeligstilt i forhold til boligmarkedet. F. eks vil det innenfor ungdomsgruppa være endel personer som har vanskelig med å etablere seg på boligmarkedet, men som ikke har hatt kontakt med hjelpeapparatet. Imidlertid er det grunn til å anta at kartleggingen fanger opp de fleste husstandene som har omfattende problemer i forhold til sin boligsituasjon.

Kartleggingen viser at i alt 640 husstander i Drammen er kjent av hjelpeapparatet og vurderes til å ha umiddelbare og/eller store problemer i forhold til sin boligsituasjon. Dette utgjør 11,8 husstander pr. 1000 innbyggere (01.01.99).

I kartleggingen er inkludert alle grupper vanskeligstilte på boligmarkedet, uavhengig av alder og diagnose.

Av et totaltall på 640 er 178 husstander over 67 år. Dette utgjør 28 % av de registrerte. Av disse 178 husstandene er 157 (88 %) registrert med fysisk eller annen funksjonshemming, de fleste eier egen bolig, men boligen er uegnet. Dette er personer som i stor grad har søkt omsorgsbolig, eventuelt institusjonsplass.

For denne målgruppa har Drammen kommune på bakgrunn av bystyremeldingen "Omsorgstjenestene i en ny tid" (1997) de siste årene gjennomført omfattende tiltak, blant annet gjennom utbygging av omsorgsboliger. I perioden 1998 – 2002 ble det i Drammen bygget 311 nye omsorgsboliger. Av disse eier kommunen 98, mens 213 er privat eid med kommunal disposisjonsrett. Det er derfor grunn til å anta at det er på dette området kartleggingen er minst oppdatert i forhold til dagens situasjon, og handlingsplanen vil derfor ikke legge vekt på å foreslå nye tiltak for denne målgruppa. I den følgende oppsummeringen av kartleggingen er det derfor kun tatt med data for alle personer under 67 år.

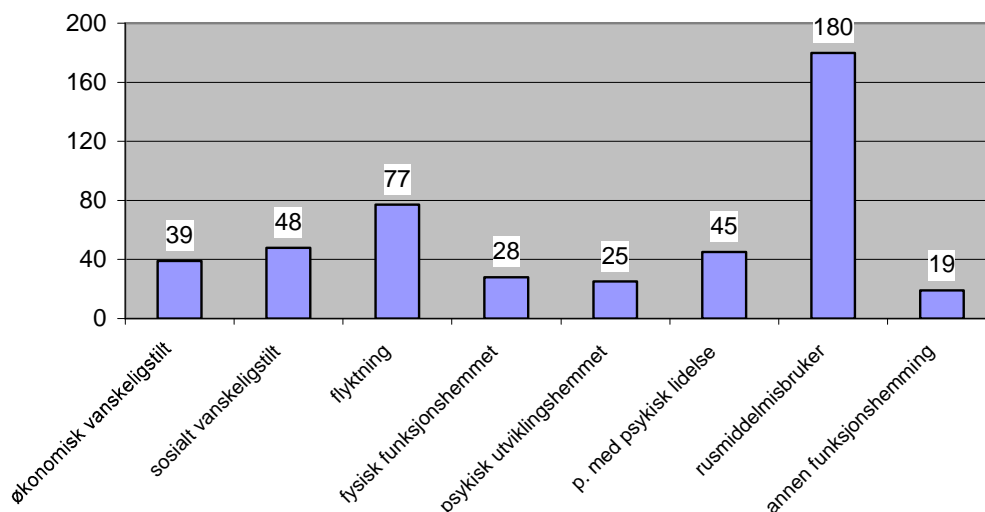
De resterende 462 husstandene omfatter altså personer under 67 år. Blant disse er ulike målgrupper som flyktninger, økonomisk vanskeligstilte, rusmisbrukere, yngre funksjonshemmede, psykisk utviklingshemmede og personer med psykiske lidelser. For flere av disse gruppene er det utarbeidet egne handlingsplaner. Boligsosial handlingsplan vil inkludere boligtiltak som er foreslått i disse handlingsplanene.

8.2 Resultatene av kartleggingen - hovedtrekk

I det følgende presenteres endel hovedtrekk av hva kartleggingen viser om de registrerte husstandene.

8.2.1 Målgrupper

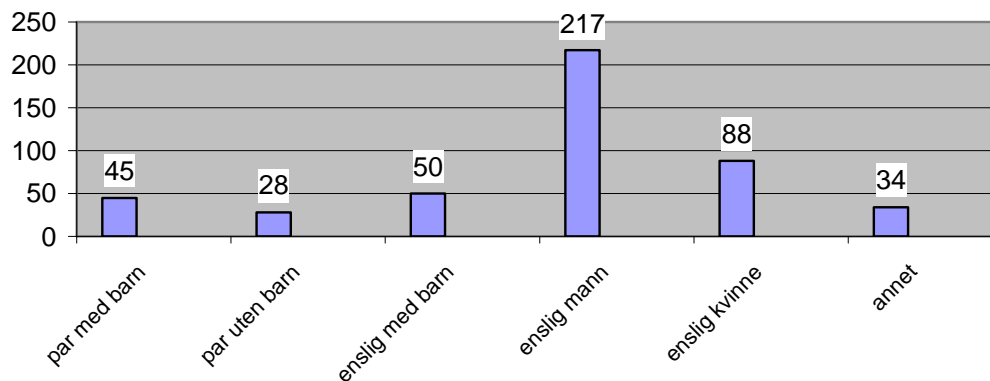
Alle husstandene er registrert med et målgruppekjennetegn, dvs det kjennetegn ved husstanden som er mest framtrædende.



Tabellen viser at husstander kjennetegnet av rusmiddelmissbruk utgjør det høyeste antallet med 180 registrerte. Deretter følger flyktninger (77), sosialt vanskeligstilte (48), personer med psykisk lidelse (45), økonomisk vanskeligstilte (39), fysisk funksjonshemmete (28), annen funksjonshemming (19), og psykisk utviklingshemmete (25).

8.2.2 Husstandstyper

Alle husstander er registrert etter husstandstype.



Tabellen viser at enslige utgjør den dominerende husstandstypen. Enslige menn (217) og kvinner (88) utgjør til sammen 305 husstander, eller 66 % av alle registrerte. Det er 95 husstander med barn, dette utgjør 21 % av de registrerte.

8.2.3 Alder

Husstandene fordeler seg aldersmessig slik :

50 – 66 år	94
35 – 49 år	144
20 – 34 år	201
16 – 19 år	13
under 16 år	8

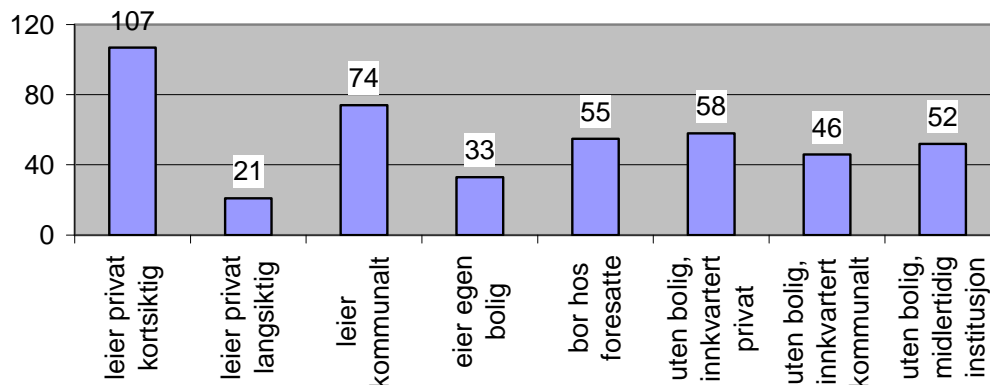
8.2.4 Inntektsforhold

Når det gjelder inntektsforhold er dette oppgitt for en for lav andel av de registrerte til at tallene er sikre for gruppa som helhet. Det kan gjennomgående synes som om det er omsorgstjenestene som ikke har oppgitt inntektsforhold for "sine" målgrupper – dette virker sannsynlig også utefra at tjenesteyter som har registrert husstanden i disse tilfellene ofte ikke er kjent med brukerens økonomiske forhold.

Opplysninger om inntektsforhold er gitt for 277 av 462 registrerte, eller 60 %. Blant disse 277 har 141 kun sosialhjelp som inntekt, og ytterligere 99 har inntekt under ca. kr 140.000.

8.2.5 Nåværende boforhold

Alle husstandene er registrert etter sin nåværende bosituasjon.

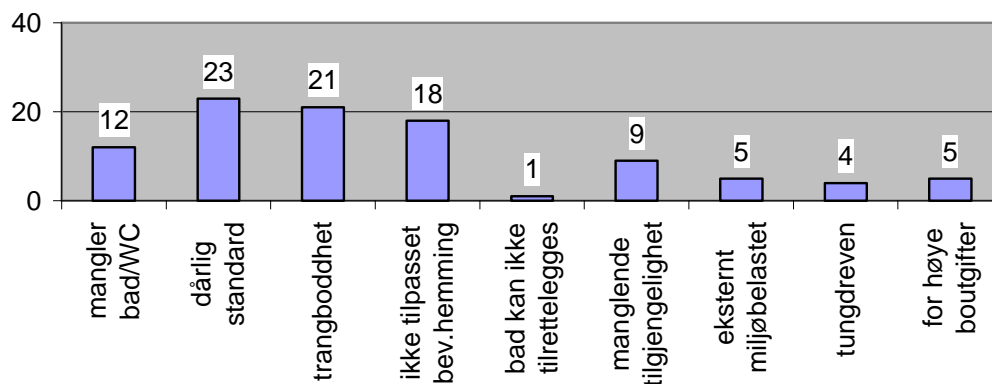


Tabellen viser at den største gruppa leier privat kortsiktig (107 husstander), og står i fare for å miste boligen fordi leiekontrakten utløper. 74 bor i kommunal bolig, i denne gruppa er det både personer som står i fare for å miste leieforholdet og personer hvor boligen ikke er egnet til leietakers behov.

Viktigst er imidlertid at 156 personer er bostedsløse. Av disse er 58 innkvartert privat, 46 innkvartert kommunalt og 52 midlertidig i institusjon. I denne gruppa finner vi for en stor del rusmiddelmissbrukere og personer med alvorlige psykiske lidelser.

8.2.6 Husstander med uegnet bolig

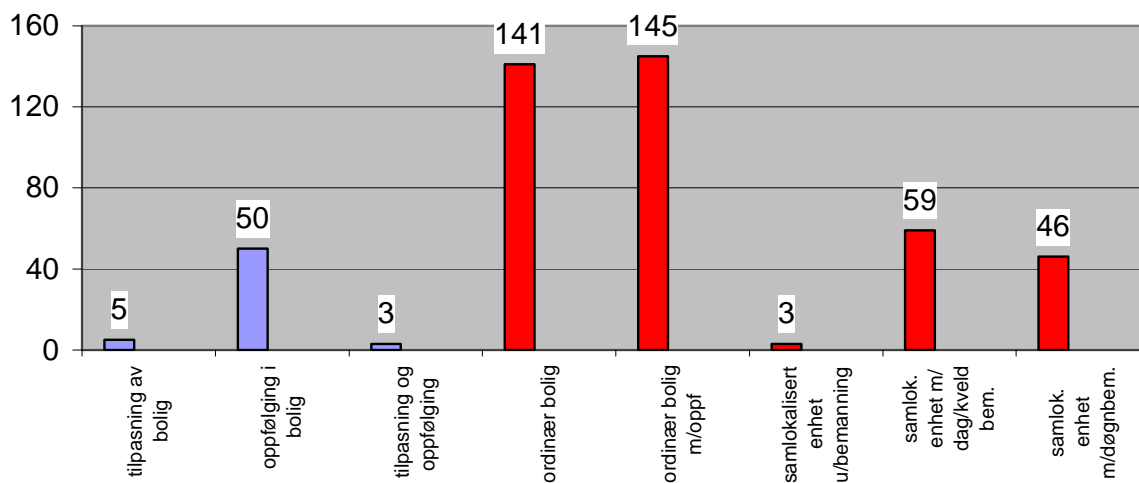
Uegnet bolig oppgis som et problem for 98 av 462 husstander (21 %). Hva som er problemet med boligene fordeler seg slik :



Tabellen viser at dårlig standard (23), trangboddhet (21) og ikke tilpasset bevegeshemming (18) er de vanligste problemene for de som har uegnet bolig.

8.2.7 Anbefalte tiltak

Kartleggingens intensjon på dette området har vært å gi en indikasjon på hva som skal til for at husstanden skal få en tilfredsstillende bosituasjon. Det er tjenesteyters vurdering og forslag til tiltak for å løse boligproblemet som framkommer.



* grå søyle markerer tiltak i eksisterende bolig, svart søyle markerer foreslåtte tiltak i annen bolig

- 5 husstander anbefales at eksisterende bolig tilpasses behovet
- 50 husstander anbefales oppfølging fra hjelpeapparatet i eksisterende bolig
- 3 husstander anbefales tilpasning av bolig og oppfølging
- 141 husstander anbefales annen ordinær bolig uten oppfølging
- 145 husstander anbefales annen ordinær bolig med oppfølging
- 3 anbefales annen bolig i samlokalisert enhet uten bemanning
- 59 anbefales annen bolig i samlokalisert enhet bemannet på dag- og kveldstid
- 46 anbefales annen bolig i samlokalisert enhet med døgnbemanning

Samlet foreslås det tiltak i eksisterende bolig for 58 husstander, mens det foreslås tiltak i annen bolig for 394 husstander.

Som det framgår står kommunen overfor betydelige utfordringer i å tilrettelegge tilfredsstillende boforhold for de grupper kartleggingen omfatter. I det følgende gjennomgås hva kartleggingen viser spesifikt for de enkelte målgruppene. Det suppleres også med oppdatert informasjon og vurderinger fra kommunens tjenesteapparat.

8.3 Resultatene av kartleggingen fordelt på målgrupper

8.3.1 Ungdom

I Husbankens kartleggingsmal er ikke ungdom definert som en vanskeligstilt gruppe på boligmarkedet. Dette skyldes trolig primært metodiske grunner, da ungdom generelt ikke er i kontakt med hjelpeapparatet og deres boligbehov derfor ikke ville avdekkes gjennom den benyttede kartleggingsmetodikken.

Etter mange år med prisoppgang i boligmarkedet vet vi imidlertid at det er vanskelig for ungdom og unge familier som skal etablere seg med sin første bolig i boligmarkedet. Selv om Drammen har en variert sammensetting av boligmassen både når det gjelder boligens størrelse, pris og disposisjonsform og prisenivået er vesentlig lavere enn i Osloområdet, er det også her mange yngre husstander med moderat inntekt og ofte lav eller ingen egenkapital som får problemer med å anskaffe bolig.

Selv om ungdom er en vanskeligstilt gruppe på boligmarkedet, anses det ikke som riktig at kommunen i egen regi skal stå for utbygging eller utleie av ungdomsboliger. Kommunens rolle bør primært være å ta initiativ overfor aktuelle samarbeidspartnere som Husbanken, boligbyggelag og andre private aktører samt være med å tilrettelegge forholdene for en god utnyttelse av Husbankens virkemidler.

Ungdoms problemer på boligmarkedet er grundig gjennomgått i St. meld. nr. 49 (1997 – 98) Boligetablering for unge og vanskeligstilte. Det har vært bred enighet på nasjonalt nivå om nødvendigheten av å tilrettelegge forholdene på boligmarkedet bedre for ungdom. Statens satsing gjennom Husbanken har vært knyttet til gunstige finansieringsordninger til utleieboliger (lån og tilskudd) og gunstige finansieringsordninger for kjøp av bolig (etableringslån, kjøpslån og boligtilskudd til etablering).

Kommunen kan derfor spille en viktig rolle også gjennom satsing på utlån og tilskudd via Husbanken. Disse virkemidlene omtales særskilt i eget kapittel.

8.3.2 Økonomisk vanskeligstilte

Som økonomisk vanskeligstilt er definert husstander hvor økonomi er hovedårsaken til boligproblemet.

De 39 registrerte fordeler seg aldersmessig jevnt mellom 20 – 66 år. 26 husstander har bolig. Blant disse har 14 problemer med uegnet bolig, særlig i forhold til trangboddhet og dårlig standard.

13 er uten bolig. De fleste av disse er innkvartert midlertidig privat.

For 28 av husstandene anbefales det ordinær bolig uten oppfølging, mens 11 husstander anbefales ordinær bolig med oppfølging fra hjelpeapparatet.

Boligproblemene til de økonomisk vanskeligstilte synes å bestå dels i trangboddhet og dårlig standard, dels i manglende bolig og dels i midlertidige leieforhold som står i fare for å opphøre.

8.3.3 Sosialt vanskeligstilte

Som sosialt vanskeligstilt er definert husstander som ikke naturlig hører hjemme under noen av de andre målgruppene, men som allikevel har boligproblemer. Dette kan for eksempel være husstander som utestenges fra boligmarkedet pga. atferd eller utseende.

Av i alt 48 registrerte husstander har 31 bolig, mens 13 er uten bolig. (boligsituasjon er ikke oppgitt for 4 husstander) 13 leier bolig privat, mens 5 har kommunal bolig. 9 av 13 uten bolig er midlertidig innkvartert privat.

Hovedtyngden av de registrerte har inntekt under 140.000. Dårlig standard og trangboddhet er hovedproblemet for 12 av de 31 som har bolig.

For 22 av husstandene anbefales det annen ordinær bolig uten oppfølging, mens det for 23 anbefales annen ordinær bolig med noe oppfølging fra hjelpeapparatet. For 3 husstander anbefales bolig med dag/kveldsbemannning.

Målgruppa virker relativt sammensatt, dette kan trolig også tilbakeføres til definisjonen som ikke er særlig presis. Tilsvarende synes problemene å variere mye innen målgruppa, fra trangboddhet, kortsiktige kontrakter, dårlig økonomi, oppfølgingsbehov i bolig og behov for bolig med bemanning.

8.3.4 Flyktninger

Av 77 registrerte husstander har hele 71 bolig. 65 av disse leier bolig privat , 2 leier kommunal bolig og 1 eier egen bolig. 65 av husstandene hadde på registreringstidspunktet kun sosialhjelp som inntekt. (mange av disse ville med dagens system for økonomisk støtte til flyktninger i Drammen kommune ha mottatt introduksjonsstøtte i stedet for sosialhjelp)

Blant de som har bolig oppgis trangboddhet og dårlig standard som et problem for 6 husstander.

40 av husstandene har en botid i Drammen som er kortere enn 1 år, av disse er 38 førstegangsbosatt i Drammen etter avtale med Utlendingsdirektoratet. 26 husstander har bodd i Drammen i mer enn 5 år.

For 62 av de 77 husstandene anbefales annen bolig uten oppfølging fra hjelpeapparatet.

Hovedproblemet for flyktingene synes å være at de i stor grad må forholde seg til det private leiemarkedet og ofte har kortsiktige leiekontrakter. Dette skaper en usikker bosituasjon, og kan også tenkes å innvirke negativt på integreringsprosessen.

8.3.5 Fysisk funksjonshemmede

Av de 28 registrerte husstandene er 16 i alderen 50 – 66, 4 i alderen 35 – 49, 7 i alderen 20 –34 og 1 under 19 år.

Med unntak av 2 husstander har samtlige bolig. 6 leier privat, 5 leier kommunalt, 10 eier egen bolig og 3 bor hos foresatte.

Hovedproblemer for denne målgruppa knytter seg til forhold ved deres nåværende bolig, og dreier seg om at boligen ikke er tilpasset bevegelseshemming (10) manglende tilgjengelighet (2), dårlig standard/trangboddhet (3) og tungdreven/stor bolig (2).

For 3 husstander anbefales tilpassing av nåværende bolig. 7 anbefales annen ordinær bolig, 10 annen bolig med oppfølging, 2 bolig i samlokalisert uten bemanning, 2 samlokalisert enhet med dag/kveldbemanning og 2 samlokalisert enhet med døgnbemanning.

8.3.6 Psykisk utviklingshemmede

Det er registrert 25 husstander i målgruppa, halvparten er i alderen 20 – 34 år. Samtlige har bolig; 11 bor hos foresatte, 4 i kommunal bolig, 5 eier egen bolig, 2 leier privat og 3 er uoppgitt .

For denne målgruppa er det ikke problemer knyttet til boligene som utgjør hovedproblemet, men det er behovet for oppfølging fra hjelpeapparatet som er dominerende. 12 husstander anbefales bolig i samlokalisert enhet med døgnbemanning, 6 anbefales samlokalisert enhet med bemanning dag/kveld og 5 anbefales annen ordinær bolig med oppfølging fra hjelpeapparatet.

Det er altså behov for samlokaliserte boenheter med bemanning som er hovedkjennetegnet ved denne gruppa. I tillegg er det behov for et mindre antall ordinære boliger hvor det gis oppfølging fra hjelpeapparatet.

8.3.7 Personer med psykisk lidelse

Målgruppa er i kartleggingen definert som personer med langvarig psykisk lidelse, diagnostisert av lege og i kontakt med behandlingsapparatet i to år eller mer.

45 husstander er registrert i målgruppa. Aldersmessig fordeler personene seg jevnt mellom 20 og 67 år.

27 har bolig. Av disse leier 16 kommunal bolig, 6 leier privat, 1 eier egen bolig og 4 bor hos foresatte. 15 er uten bolig (3 uoppgitt) Av disse er 12 midlertidig i institusjon, mens 3 har annen midlertidig innkvartering.

Målgruppas økonomiske situasjon er dårlig kjent for kartleggerne, men for de hvor det er gitt informasjon (11) er inntekten under 140.000.

Blant de som har bolig er dårlig standard et problem for 11 husstander.

Anbefalte tiltak dreier seg i hovedsak om samlokalisert enhet med dag/kveldsbemanning (15), samlokalisert enhet med døgnbemanning (9) og annen ordinær bolig med oppfølging fra hjelpeapparatet (11).

Kartleggingen viser at hovedproblemene for målgruppa både er dårlige boforhold for de som har bolig, og manglende botilbud. Det er stort behov for etablering av samlokaliserte boenheter med varierende grad av bemanning. Det er på dette området kommunen har kommet kortest i arbeidet med realisering av tiltakene i gjeldene psykiatriplan.

En oppdatert kartlegging utført av helsetjenesten og omsorgstjenesten våren 2003 viser at behovet for tiltak for målgruppa er i størrelsesorden 1,5 – 2 ganger høyere enn denne kartleggingen viste. På dette området synes det som om det er et relativt høyt antall personer kartleggingen ikke har registrert, dette kan trolig forklares ved at mange har vært i institusjon eller andre forpleiningsmuligheter i lengre tid på registreringstidspunktet.

8.3.8 Rusmiddelmissbrukere

Kartleggingen viser 180 husstander registrert som rusmiddelmissbrukere. Bare 1 av disse er under 20 år. Hele 148 er i alderen 20 – 49 år.

Kun 12 av 182 har problemer med sin nåværende bolig, problemene er da knyttet til dårlig standard på boligen.

Hele 105 er uten egen bolig, og oppholder seg da i institusjon (34) og midlertidig innkvartert privat (32) eller kommunalt (39).

De aller fleste (156) av rusmiddelmissbrukerne har bodd i kommunen i mer enn 5 år.

Det foreslås omfattende tiltak for målgruppa.

36 anbefales oppfølging fra hjelpeapparatet i nåværende bolig, 77 anbefales ordinær bolig med oppfølging. 31 anbefales bolig i samlokalisert enhet med dag/kveldsbemanning, og 19 bolig i enhet med døgnbemanning.

Målgruppa kjennetegnes ved at hele 58 % (105 husstander) er bostedsløse. Dette utgjør 67 % av alle de som er registrert som bostedsløse i kartleggingen.

Det er behov for både et høyt antall boliger og omfattende innsats fra hjelpeapparatet på oppfølgingssiden for å tilrettelegge bosituasjonen.

8.3.9 Annen funksjonshemming

Her er registrert personer med funksjonshemminger som ikke naturlig hører inn under de andre definisjonene av funksjonshemmede i kartleggingen.

I alt 19 husstander er registrert. 2 eier egen bolig, 5 leier kommunalt, 4 bor hos foresatte og 5 leier privat.

Boligproblemene for målgruppa består hovedsaklig i at boligen ikke er tilrettelagt og tilpasset funksjonshemmingen. Det går på manglende tilgjengelighet, tilrettelegging av bad og tungdrevne boliger.

Anbefalte tiltak dreier seg imidlertid i stor grad om tiltak i annen bolig. Tilpasning av eksisterende bolig foreslås for kun 1 husstand. 18 anbefales annen bolig. Av disse anbefales 8 ordinær bolig, 5 ordinær bolig med oppfølging og 5 bolig i samlokaliserte enheter med bemanning.

9 Om virkemidlene

I dette kapitlet gjennomgås de viktigste virkemidlene kommunen disponerer overfor vanskeligstilte på boligmarkedet.

9.1 Kommunale utleieboliger

9.1.1 Boligene

Kostratall for 2002 viser at Drammen kommune disponerer totalt 1320 boliger. Av disse eide kommunen 995, 80 var innleid fra private og 245 var privat eiet med kommunal disposisjonsrett. Siste kategori består hovedsaklig av prisregulerte omsorgsboliger hvor kommunen utpeker hvem som får kjøpe boligen.

Av de totalt 1320 boligene var 311 omsorgsboliger. Kommunen eide selv 98 av disse omsorgsboligene. Alle omsorgsboligene er borettslagsleiligheter.

Kostratallene viser også at eldre utgjør 57 % av beboerne, deretter følger andre behovsprøvde (sosial vanskeligstilte, rusmisbrukere mv.) med 25 %, funksjonshemmede/psykiske lidelser med 9 %, flyktninger med 6 % og ungdom med 3 %.

Pr. 20.05.03 har Drammen Eiendom KB registrert at de eier 1020 boliger. Selveier og borettslag er de vanligste eieformene. Drammen Eiendom disponerer 447 selveierboliger og 539 borettslagsleiligheter. Mange av selveierboligene er i eldre bygninger med stort behov for vedlikehold og rehabilitering.

Blant boligene Drammen Eiendom KB eier er det en klar overvekt av mindre boliger. Boligene fordeler seg slik :

1 – roms	2 – roms	3 - roms	4 – roms	5 – roms	6 – roms
283	644	71	19	2	1

Hele 91 % av boligene er altså 1-roms og 2-roms leiligheter, mens det er forholdsvis svært få større familieboliger.

Boligene er geografisk fordelt over hele byen. Boligmassens verdi anslås av Drammen Eiendom til ca. 360 mill.kr.

9.1.2. Husleie

Husleie i kommunale leiligheter kan i hovedsak fastsettes på 3 ulike måter :

1. *Historiske beløp.* På et tidspunkt har det vært fastsatt en husleie ut fra en vurdering av boligen, leietakers betalingsevne eller andre forhold. Denne husleien er så regulert årlig etter prisstigningen.
2. *Markedsleie/gjengs leie.* Denne modellen innebærer at husleien fastsettes tilsvarende det en boligen kan leies ut for på det åpne markedet.
3. *Kostnadsdekkende leie.* Modellen innebærer at boligene skal være selvfinansierende – husleiene skal dekke alle kostnadene ved boligen, som renteutgifter, vedlikeholdsutgifter, husleie til borettslag m.v.

På landsbasis benyttes alle 3 modellene. Andelen av kommuner som benytter de ulike modellene fordeler seg slik (Norges Byggeforskningsinstitutt 2001):

historiske beløp som oppjusteres	53 %
tilnærmet markedsleie	55 %
kostnadsdekkende leie	28 %

(Mange kommuner benytter flere modeller; derfor er summen over 100 %)

Drammen kommune benyttet fram til 1995 en modell med historiske beløp som ble justert årlig. Denne modellen ga svært lave husleier, og leietaker ble gjennom den lave husleien subsidiert uavhengig av sin personlige økonomi.

Fra 1995 innførte kommunen tilnærmet markedsleie i utleieboligene. Leien skulle ligge litt under markedsleie slik at kommunen ikke fungerte prisdrivende i markedet. Det ble samtidig innført kommunal bostøtte for leietagerne. Kommunal bostøtte opphørte fra 01.02.2002.

Tilnærmet markedsleie benyttes fortsatt for kommunens utleieboliger. Unntaket er 98 nye kommunale omsorgsboliger hvor det benyttes kostnadsdekkende leie med en maksimalsats tilsvarende Husbankens tak for beregning av bostøtte.

Beregningen av markedsleie ble for endel boliger satt lavt i 1995. Kommunens leiepriser har heller ikke siden den gang fulgt prisstigningen i markedet, slik at husleiene i kommunale boliger i dag ligger godt under reell markedspris i Drammen for langt de fleste av boligene.

Månedlig husleie varierer i hovedsak mellom 2.500 til 4.500 kr avhengig av boligens størrelse og standard. Samlet årlig leieinntekt for kommunen er på ca. 40 mill.kr.

9.1.3 Dekningsgrad

Kommuneplanen fastslår at Drammen kommune skal ha et tjenestetilbud som i kvantitet og kvalitet er på nivå med sammenlignbare kommuner. Når det gjelder kommunale boliger ligger Drammen kommune relativt godt an målt i antall kommunale boliger pr. 1000 innbyggere.

En undersøkelse av Byggeforsk 2001 om kommunale boliger viser at det i 2000 på landsbasis var 18,3 kommunale boliger pr 1000 innbyggere. Gjennomsnittstallet for kommuner med mer enn 25.000 innbyggere var 15,1 .

Det totale antallet kommunale boliger i Norge hadde økt fra 75.000 boliger i 1993 til 82.000 boliger i 2000. Imidlertid hadde kommunale utleieboliger som andel av utleieboliger totalt sunket fra 20 % til 18 %, og som andel av alle boliger sunket fra 4,4 % til 3,8 %.

Undersøkelsen konkluderer med at det har vært en viss økning i antallet utleieboliger, men at dette modifiseres av at det i samme periode også har vært vekst i folketallet. I de store og sentrale kommunene der boligpresset er størst har det imidlertid ikke vært noen vekst fra 1993 til 2000.

I Drammen har antallet kommunale boliger vært relativt stabilt de siste 10 år med unntak av de nybygde omsorgsboligene. Omsorgsboligene har kommet som en reell tilvekst i kommunens boligtilbud og betydd en markant bedring av boligtilbudet for disse målgruppene.

Kostratall for 2002 viser følgende dekningsgrad for Drammen sammenlignet med noen utvalgte andre kommuner :

Kommunale boliger pr 1000 innbyggere

Drammen	Lier	N. Eiker	Kongsberg	Tromsø	Kr.sand	Skien	Larvik	Tønsberg	Fredrikstad
23	19	18	12	17	24	15	23	23	17

Konklusjonen er at Drammen har en høyere dekningsgrad enn nabokommunene, og på nivå med eller over et utvalg sammenlignbare kommuner.

Kommunen behandlet i 2002 510 søknader om kommunal bolig. 370 ble innvilget, mens 140 ble avslått. Andelen avslag er ifølge Kostratall på nivå med sammenlignbare kommuner.

95 husstander sto på venteliste for å få tildelt bolig pr. 31.12.2002. Dette betyr at husstanden hadde fått tilsagn om kommunal bolig, men ikke fått tildelt en ledig bolig enda. Antall husstander på venteliste har vært relativt stabilt de senere år. Det har i hovedsak variert mellom 80 – 100 husstander.

Det er for den enkelte husstand avgjørende hvor lenge den må stå på venteliste. Ledige boliger prioriteres til enhver til de som vurderes å ha størst behov. I tillegg tas det så langt det er mulig hensyn til boligens størrelse, sammensetning av beboergrupper og nærmiljø mv.

Erfaringsmessig er ventetiden lengst på større familieboliger. Dette har nær sammenheng med at kommunen her har et lite antall boliger til disposisjon. Ventetiden er også lang til tilpassede boliger med bemanning og tilsyn. I den grad husstanden har spesifikke behov og ønsker kan dette også bidra til å øke ventetiden. På bakgrunn av at ventetiden kan variere så mye er det ikke utarbeidet tall for gjennomsnittlig ventetid.

9.2 Sosialhjelp til boutgifter

Sosialhjelp til boutgifter gis i form av garanti for husleie, lån til depositum og løpende bidrag til dekning av boutgifter.

I 2002 ble det gitt 53 garantier for husleie og 3 lån til depositum. Sosialtjenesten gir primært garanti for husleie, og kun unntaksvis lån til depositum. Garantien gjelder kun misligholdt husleie, og dekker ikke eventuelle skader på boligen. Dette kan bidra til at sosialklienter har enda vanskeligere for å få innpass på boligmarkedet, da mange utleiere ønsker at depositum skal stilles til rådighet, og at dette skal gjelde som sikkerhet også for skader på boligen.

Sosialhjelp til boutgifter har de siste årene vist en stigende tendens. Tallene for de 3 siste årene er :

2000 : 18,2 mill.kr

2001 : 18,6 mill.kr

2002 : 22,5 mill.kr

Økningen skyldes både økt antall stønadsmottakere og økte boutgifter for den enkelte husstand.

9.3 Prosjekt bostedsløse

Det sentrale Prosjekt Bostedsløse er regjeringens satsningsområde mot fattigdom og bostedsløshet. I tillegg til prosjektet i Drammen er det etablert lokale prosjekter i Oslo, Bergen, Trondheim, Stavanger, Kristiansand og Tromsø. Deler av finansieringen av prosjektene er statlige midler på bakgrunn av Utjæmningsmeldingen og Fattigdomsmeldingen.

Prosjekt Bostedsløse i Drammen kommune startet 23.01.2002 og avsluttes 31.12.2004. Prosjektorganisasjonen er etablert på tvers av de kommunale tjenestetilbudene, og prosjektmedarbeiderne er ansatt i Senter for Rusforebygging som også leder styringsgruppa og prosjektet.

Fokus i arbeidet er den enkelte bostedsløse sitt behov, og tilbudet skal tilrettelegges gjennom utvikling av samhandlende og troverdige relasjoner.

Tiltakene i Drammen spenner fra ordinære boliger med tilbud om oppfølging til etablering av et døgnkontinuerlig tilbud innen pleie- og omsorgstjenesten (Seilmakerstua) til bostedsløse med særlige vansker. Tiltakene skal ikke ha karakter av særomsorg, men baseres på spesialkompetanse.

Drammen kommune har valgt å legge normaliseringsmodellen til grunn for sitt arbeid med bostedsløse. Modellen bygger på at bostedsløse har det samme behovet for bolig og sosial støtte som alle andre. Det er ikke personen som skal normaliseres, men man setter inn tiltak som normaliserer forholdet mellom personen og nærmiljøet. Grunntanken er at bostedsløse skal kunne flytte inn i ordinær bolig og at hjelp og støtte skal gis i boligen.

Hovedmålsettingen for prosjektet er å :

- utvikle metoder og modeller for å motvirke og forebygge bostedsløshet
- gi mulighet for utprøving av lokale helhetlige løsninger
- skape grunnlag for og erfaringer for en nasjonal innsats / en nasjonal strategi
- erfarings og kunnskapsformidling.

Norges Byggforskningsinstitutt beregnet i 1997 antallet bostedsløse i Norge til å være 6145 personer. Kommuner med flere enn 40.000 innbyggere har 3,1 bostedsløse pr. 1.000. Statistisk sett betyr det for Drammen kommunes del at det skal være ca. 160 personer som er bostedsløse. Disse beregningene er sammenfallende med resultatet av kartleggingen av vanskeligstilte i Drammen i 2000 som fant 159 personer uten bolig.

Som bostedsløse regnes:

" Personer som ikke disponerer egen eller leid bolig, men er henvist til tilfeldige eller midlertidige boalternativ, samt personer som ikke har noe ordnet oppholdssted for kommende natt.

Til de bostedsløse regnes således personer som bor på institusjon, hospits eller lignende som

- ikke har noe bosted ved utskrivelse, og

- utskrivelsen sannsynligvis vil finne sted om to måneder eller mindre.

Som bostedsløse regnes også de personer som bor midlertidig hos slektninger, venner eller bekjente.

Som bostedsløse regnes ikke den som bor i fremleid bolig eller bor varig hos pårørende eller nær slektning" (Norsk Byggforskningsinstitutt 1997)

Primærmålgruppen i Prosjekt bostedsløse er følgelig i størrelsesorden 150- 160 personer.

I tillegg skal de ha behov for oppfølging ut over hva det ordinære nettverket kan tilby og ha kommunetilhørighet til Drammen.

Ambulerende boteam ble etablert 02.01.03. Teamet består av 5 stillinger. Teamet er organisert som en prosjektenhet i Senter for rusforebygging i Drammen kommune.

Boligene som tilbys de bostedsløse er i kommunenes ordinære boligmasse og har ulik karakter både med hensyn til størrelse, beliggenhet og samlokalisering. Ingen av boligene i prosjektet vil være bemannet. Bostedsløse skal ha samme rett til bolig som andre i kommunen uavhengig av andre problemområder og vansker. Foreløpig tar prosjektet sikte på å få disponere 50 boliger for målgruppa.

Det andre konkrete tiltaket som prosjektet ønsker å utprøve er et pleie- og omsorgstilbud til målgruppen. Prosjektleder deltar i en arbeidsgruppe med formål å omorganisere/utvide Seilmakerstua på Åskollen til også å bli et tilbud til bostedsløse. Leder av sykehjemmet sitter i prosjektets styringsgruppe. Denne avdelingen vil være en naturlig samarbeidspartner for det ambulerende boteamet.

Det ytes øremerket statlig tilskudd via Husbanken fordi Drammen kommune er med i det nasjonale bostedsløse prosjektet. I tillegg dekker Drammen kommune endel av utgiftene over

Den totale årlige budsjettammen for drift av prosjektet er på 2.5 millioner kroner hvorav Husbanken bidrar med 1,3 mill.kr.

I tillegg mottar Drammen kommune boligtilskudd som deltager i Prosjekt Bostedsløse til delfinansiering av nybygg, ombygging m.m. for målgruppa på 1.4 millioner kroner.

Ombyggingen av Seilmakerstua finansieres gjennom Handlingsplan for eldre.

I Tiltaksplan mot fattigdom (St.m.nr. 6, 2002-2003) vil regjeringen styrke og utvikle oppfølgningstjenester i bolig for bostedsløse. Det er satt av 19 millioner kroner til dette formålet. Drammen kommune har søkt om 2.5 millioner kroner av denne potten. Det søkes om å styrke oppfølgningstjenestene, slik at de kan bli bedre til å reetablere personer fra institusjoner ut i ordinær bolig.

9.4 Natthjemmet

Natthjemmet åpnet i 1997, og har fra 01.07.2000 vært et fast tilbud om akuttovernatting til personer som oppholder seg i Drammen.

Sosialtjenesten er forpliktet til å finne midlertidig husvære for dem som ikke klarer det selv i henhold til § 4-5 i Lov om sosiale tjenester.

Natthjemmet har nå 16 plasser, inkludert 4 hybler i et sidebygg. Personalet består av 4,8 årsverk. Personalgruppen er stabil og fungerer meget godt ovenfor en vanskelig gruppe klienter.

Natthjemmet har åpent 365 dager i året. Åpningstiden er fra kl. 19.30 til kl. 09.30 dagen etter.

Det er forbudt å bruke rusmidler på området rundt og på Natthjemmet, men personer som er ruset får overnatte ved institusjonen. Tilbudet på Natthjemmet er middag (suppe), ren seng, dusj, kaffe/te og nistepakke til frokost. I den grad det er kapasitet blir alle klærne til klientene vasket i løpet av natten.

Tilbudet, rutinene og regelverket på Natthjemmet er godt innarbeidet av personalet og de som bruker Natthjemmet. Det oppstår derfor sjelden problemer knyttet til inntak eller avvísninger.

Det er stort sett en kjernegruppe av 50 tungt belastede rusmiddelmissbrukere som benytter Natthjemmet regelmessig. Det er svært få som benytter Natthjemmet kun for en natt. De fleste mangler boevne og har i perioder problemer med elementære ting som for eksempel personlig hygiene. En del av brukerne er i svært dårlig forfatning.

Natthjemmet har i hele driftsperioden vært mye brukt. Antall personer som benyttet Natthjemmet økte fra 90 i 2001 til 93 i 2002. De aller fleste bor på Natthjemmet over lengre perioder. I 2002 bodde 9 personer på Natthjemmet i mer enn 6 mndr., og 14 personer i 4-6 mndr.

Natthjemmet er et godt tilbud om akutt overnatting for personer som ikke har bolig. Fordi de fleste som overnatter der er sterkt belastet med rusproblemer kan ikke tilbudet benyttes for bl.a. familier. I slike tilfeller benyttes pensjonat, sosialtjenesten registrerte 6 slike opphold i 2002.

Natthjemmet er imidlertid ikke et tilfredsstillende botilbud over tid. Mange av de som benytter tilbudet har dette som sin eneste mulighet for lenge, når de egentlig har behov for et varig botilbud med ulik grad av tilsyn og oppfølging.

9.5 Startlån og boligtilskudd

Husbanken tilbyr gjennom kommunene lån og tilskudd til husstander med svak økonomi for at disse skal kunne anskaffe og disponere en nøktern bolig. Målgruppene er unge i etableringsfasen, barnefamilier med svak økonomi, enslige forsørgere, funksjonshemmede og andre vanskeligstilte husstander.

9.5.1 Startlån

Kommunene tar opp lån i Husbanken til videreutlån til enkeltpersoner. Det er kommunene som avgjør hvem som tilstås lån. Det kan gis kun lån, eller lån kan kombineres med tilskudd. Det vanligste er at det gis lån. Det gis lån til kjøp av nye og brukte boliger og også refinansiering av dyre boliglån.

Startlån ble opprettet fra 2003 som en sammenslåing av de to tidligere låneordningene etableringslån og kjøpslån. Hensikten var å forenkle finansierungsordningene slik at lånsøker fikk kun en instans å forholde seg til. Det foreligger følgelig ikke statistikk enda for bruk av startlånet, og det er derfor valgt å se på hvordan Drammen har benyttet etableringslån og kjøpslån sammenlignet med andre kommuner.

utlån pr. innbygger i kr.

År	Drammen	N.Eiker	Lier	Kongsberg	Tromsø	Kr.sand	Skien	Larvik	Tønsberg	Fredrikstad
2002	485	539	396	376	2610	570	399	923	1711	999
2001	897	574	615	709	3060	950	519	1261	1452	1171

2000	396	318	629	519	1453	536	275	665	523	918
------	-----	-----	-----	-----	------	-----	-----	-----	-----	-----

Av tabellen framgår det at det har vært store variasjoner mellom kommunene i bruken av låneordningene. Forskjellene er store enn hva som kan forklares utefra forskjeller i befolknings- og boforhold mellom kommunene.

Det er også store variasjoner i bruken av lån fra år til år. Det er en gjennomgående tendens at utlånene har gått vesentlig ned fra 2001 til 2002. En mulig og sannsynlig årsak er det sterke fokus på låneordningene som var i media våren 2001. Dette resulterte i økt etterspørsel og økte utlånsrammer fra Husbanken.

Drammen plasserer seg omlag på nivå med nabokommunene og noen sammenlignbare kommuner, men har et markant lavere utlån enn Tromsø, Tønsberg og Larvik. Det er naturlig å anta at disse kommunene har satset bevisst på bruk av låneordningene for å bistå husholdninger som har hatt vanskelig for å etablere seg på boligmarkedet.

Husbanken gir kommunene adgang til å avsette deler av tilskuddsmidlene til tapsfond. Tapsfondet skal dekke kommunenes eventuelle framtidige tap på misligholdte lån. Drammen har over flere år bygget opp et tapsfond som pr. 01.01.03 var på ca. 3 mill.kr. Samtidig har kommunen hatt svært lave tap på utlånene, gjennomsnittlig bokført tap de 5 siste år er på kr.94.000 pr. år.

Eventuelle tap på startlån fordeles mellom Husbanken og kommunen. Sammen med tapsfondet er følgelig kommunen relativt godt sikret mot tap på utlånene.

Det vil i endel situasjoner være økonomisk gunstig for kommunen å hjelpe vanskeligstilte husstander med å finansiere bolig gjennom startlån og etableringstilskudd. Ofte vil dette falle gunstigere ut enn dyre private leieforhold, i tillegg til at man oppnår en stabil og forutsigbar bosituasjon for husstanden som også får muligheten til å bygge seg opp egenkapital.

Etterspørselen etter startlån i Drammen er for tiden relativt moderat. Etter en midlertidig oppgang i etterspørselen i 2001 har situasjonen fra 2002 stabilisert seg på nivået før oppgangen.

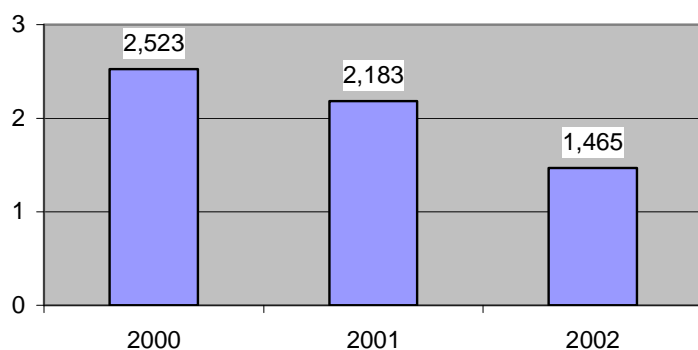
9.5.2. Boligtilskudd til etablering

Drammen kommune mottar i 2003 4,12 mill.kr i boligtilskudd til etablering fra Husbanken for videretildeling til vanskeligstilte husstander. Tilskuddet kommunen mottar fastsettes med utgangspunkt i kommunens folketall og forbruk av etableringslån; et økende forbruk av etableringslån vil føre til at kommunen også vil motta økte tilskuddsmidler.

Boligtilskuddet er behovsprøvd, og muliggjør en boligfinansiering for husstander som mangler egenkapital. Tilskuddet kan erstatte en dyr toppfinansiering, og på denne måten holde de månedlige kostnadene på et nivå det er mulig å mestre med relativt lave inntekter.

Tilskuddet vil ordinært utgjøre 10 – 20 % av kjøpesummen, men for funksjonshemmede og særlig vanskeligstilte kan det gis tilskudd opp til 30 %. Tilskuddet avskrives over 10 år med 10 % av beløpet årlig, slik at hvis mottaker selger boligen etter 5 år må i utgangspunktet halvparten av tilskuddet tilbakebetales. Tilskuddet kan imidlertid etter søknad overføres til ny bolig ved byte av bolig.

Bruken av tilskudd i Drammen de 3 siste årene har vært slik, målt i mill.kr. :



Av figuren framgår det at bruken av tilskudd til etablering har gått ned. Antall saker med tilskudd er redusert fra 23 i 2000 til 17 i 2002. Gjennomsnittlig størrelse på tilskuddet er i samme periode redusert fra kr.110.000 til kr. 86.000, på tross av at boligprisene har økt i samme periode. Nedgangen skyldes i hovedsak at det har vært færre søkere som har fylt vilkårene for tildeling av tilskudd.

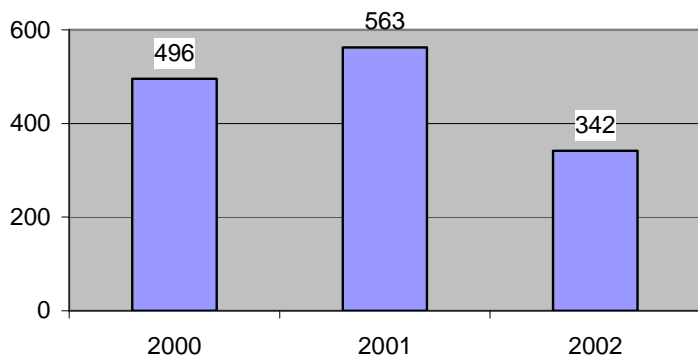
Kommunen har ikke brukt opp de årlige tilskuddsmidlene, og har akkumulert et beløp på 4,1 mill.kr fra tidligere år som kan tildeles i 2003 i tillegg til årets bevilgning fra Husbanken.

9.6 Lån og tilskudd til tilpasning av bolig

Lån og tilskudd til tilpasning skal bidra til utbedring og tilpasning av bolig slik at økonomisk vanskeligstilte, eldre og funksjonshemmede kan disponere en egnet bolig.

Tildelinger av lån til tilpasning tas av samme økonomiske ramme som startlånet.

Drammen kommune mottar i 2003 1,07 mill.kr i boligtilskudd til tilpasning. Ordinært gis det tilskudd med inntil kr. 20.000 pr. husstand. Bruken av midlene de 3 siste årene i Drammen har vært slik, målt i 1000 kr. :



Som det framgår er også bruken av tilskudd til tilpasning redusert. Antall saker er redusert fra 30 i 2000 og 2001 til 19 i 2002. Gjennomsnittlig stønadsbeløp har vært relativt konstant, og utgjorde i 2002 kr. 18.000.

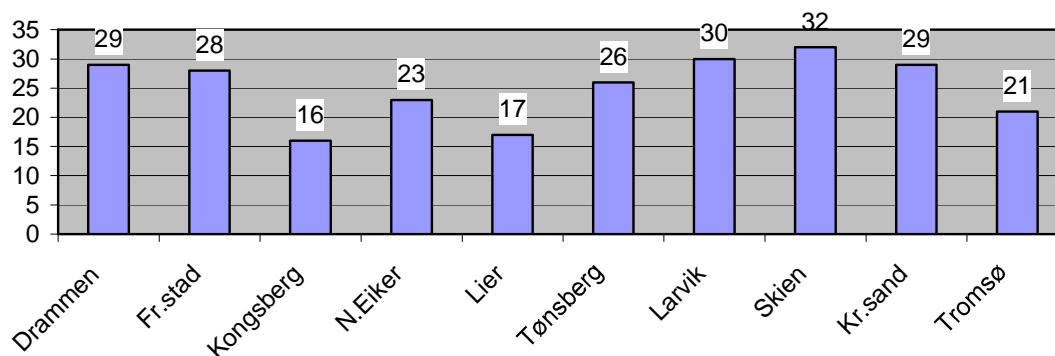
9.7 Statlig bostøtte

Bostøtte er en statlig støtteordning som administreres av Husbanken og kommunene. I 2002 fikk rundt 110.000 husstander bostøtte, hver husstand fikk i gjennomsnitt utbetalt 17.000 kroner.

For å få bostøtte må bestemte krav til både boligen og husstanden være oppfylt. Bostøtte gis bl.a. til husstander med barn under 18 år, personer med alders – og uføretrygd, atfføring og husstander med sosialhjelp som eneste inntekt i minst ett år. Det er forholdet mellom husstandens boutgifter og samlede inntekter som avgjør om bostøtte blir gitt.

For husstander med svak økonomi betyr bostøtten et viktig tilskudd. I 2002 mottok 1654 husstander i Drammen bostøtte fra Husbanken. I gjennomsnitt fikk hver husstand utbetalt 16.500 kroner, i alt ble det utbetalt i overkant av 27 mill.kr til innbyggere i kommunen. Mange sosialhjelpsmottakere mottar også bostøtte, og bostøtten er derfor et viktig bidrag til å redusere kommunens utgifter til sosialhjelp.

Gjennomsnittlig stønadsbeløp pr husstand i Drammen er som for sammenlignbare kommuner og landsgjennomsnittet. Antall stønads-mottakere pr. 1000 innbyggere sammenlignet med noen andre kommuner fordeler seg slik :



Som det framgår har Drammen kommune noen flere mottakere av bostøtte pr. 1000 innbyggere enn nabokommunene, men kommunen ligger omlag på nivå med sammenlignbare kommuner.

Vedlegg 1 : Utskrift fra politisk behandling.

Bystyret 22.06.2004 :

SAK NR. 0051/04 BOLIGSOSIAL HANDLINGSPLAN 2004 - 2008

Bystyrets vedtak:

Bystyret tar temameldingen til orientering. I det videre arbeidet legges følgende prinsipper til grunn:

1. Kommunen bør ha som målsetting at alle, som oppfyller de kommunale bestemmelsene, skal ha rett til en god bolig i et godt bomiljø.
2. I utgangspunkt er det den enkeltes ansvar å skaffe til veie egnet bolig.
3. Kommunen har et ansvar for å medvirke til at vanskeligstilte grupper på boligmarkedet kan skaffes og beholde en egnet bolig og vil bidra til en sosial boligpolitikk.
4. Kommunale utleieboliger skal spres geografisk over hele kommunen og ha en funksjonell og god standard.
5. Kommunale husleier skal fastsettes etter et selvkostprinsipp.
6. Kommunen vil gi en individuell subsidiering av leietakerene, ikke en generell subsidiering av husleienivået.
7. Kommunens boligmasse skal utnyttes fleksibelt på tvers av brukergruppene, og all tildeling skal sentraliseres til ett organ.
8. Kommunens innsats bør være fokusert mot de med størst behov, slik at kommunen kan hjelpe de som virkelig trenger støtte på en god måte.
9. Sammensetningen og omfanget av Drammen kommunes boligportefølje bør vurderes slik at kommunen disponerer en boligmasse som er tilpasset de brukergruppene vi skal hjelpe. Spesielt viktig i denne sammenheng er virkningen av en kommunal bostøtte og kostnadsdekkende husleie.
10. Det er viktig at man utformer den kommunale bostøtten slik at utilsiktede skjevheter (terskeeffekter) unngås.
11. Ved implementeringen av planen bør man oppdatere behovstallene, for de ulike brukergruppene, før man i årsbudsjett vedtar konkrete prosjekter.

12. Det er viktig at kommunen er varsom med å plassere personer i eksisterende bomiljøer dersom det er grunn til å anta at dette kan skape konflikter. Kommunen må ha en god dialog med borettslagene.