



**BOLIGSOSIAL HANDLINGSPLAN  
(2003 – 2007)**

**ØVRE EIKER KOMMUNE**

**Vedtatt 19.11.03**

<b>INNHold</b>		<b>side</b>
<b>1.</b>	<b>INNLEDNING</b>	<b>4</b>
1.1	Mandat for handlingsplanen	4
1.2	Hva er en boligsosial handlingsplan?	4
1.3	Organisering av arbeidet	4
<b>2.</b>	<b>SAMMENDRAG</b>	<b>6</b>
<b>3.</b>	<b>HOVEDPRINSIPPER FOR BOLIGPOLITIKKEN</b>	<b>8</b>
3.1	Prinsipper for prioritering av våre bolig- og omsorgstilbud	8
<b>4.</b>	<b>BEFOLKNING</b>	<b>10</b>
4.1	Utvikling av folketallet i tiden 1996 - 2001	10
4.2	Aldersfordeling i Øvre Eiker kommune i 2001	10
4.3	Befolkningsutvikling og – fremskrivning	11
<b>5.</b>	<b>BOLIGTILGANG I KOMMUNEN</b>	<b>13</b>
5.1	Tilgang på kommunale boliger	13
5.2	Tilgang på boliger i markedet	13
5.3	Tilgang på ungdomsboliger	14
<b>6.</b>	<b>ØKONOMI OG FINANSIERING</b>	<b>15</b>
6.1	For kommuneøkonomien	15
6.2	For den enkelte brukers økonomi	16
<b>7.</b>	<b>BOLIGSOSIAL KARTLEGGING</b>	<b>18</b>
7.1	Hvem er de vanskeligstilte i kommunen og hvor mange er de?	18
7.2	Hvordan fordeler målgruppene seg etter alder, bolig- og omsorgsbehov?	19
7.3	Hvordan er målgruppenes økonomi?	20
7.4	Utfordringer og behov knyttet til målgruppene	21
7.5	Hva er boligbehovet for de enkelte målgruppene?	24
<b>8.</b>	<b>BESKRIVELSE AV OFFENTLIGE VIRKEMIDLER</b>	<b>25</b>
8.1	Startlån	26
8.2	Boligtilskudd til etablering og tilpassing	26
8.3	Husbankens bostøtteordning	26
8.4	Kommunens botilskuddsordning	27
8.5	Finansiering ved kommunal deltakelse i kjøp og bygging av boliger	27
<b>9.</b>	<b>STRATEGIER OG TILTAK</b>	<b>29</b>
9.1	Grunnleggende retningslinjer	29
9.2	Hovedutfordringer, strategier og tiltak for boligpolitikken	29



## **BOLIGSOSIAL HANDLINGSPLAN 2003 – 2007**

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

Kommunen skal legge til rette for lokale løsninger, utvikling, fornyelse samt skaffe bolig til personer som ikke selv kan ivareta sine interesser på boligmarkedet.

Dette er utgangspunktet for den boligsosiale handlingsplanen for 2003 – 2007 i Øvre Eiker kommune.

For Øvre Eiker kommune er det gjennomført en bred prosess hvor det har vært god deltakelse i forbindelse med registreringer og innspill til planen.

Gjennomføring av tiltak vil bli innarbeidet og prioritert i forhold til kommunens ordinære budsjettprosesser.

Øvre Eiker kommune, 19. november 2003

Anders B. Werp  
ordfører

## 1. INNLEDNING

Det er enhver borgers ansvar å skaffe seg sin egen bolig. Økonomiske, sosiale, psykiske og fysiske problemer gjør at en del mennesker likevel har problemer med å klare å skaffe seg bolig eller beholde sin bolig. I disse tilfellene skal kommunen tre til med nødvendig bistand. Dette er utgangspunktet for den boligsosiale handlingsplanen for 2003 – 2007 i Øvre Eiker kommune.

Målet med handlingsplanen er at kommunen gjennom dette planarbeidet får utviklet et godt styringsredskap for å møte kommunens nåværende og fremtidige boligbehov på en tilfredsstillende måte for vanskeligstilte målgrupper i kommunen og for kommunen selv. Et videre mål er å redusere kommunens kostnader til boliger for vanskeligstilte gjennom økte kunnskaper og en mer målrettet og effektiv bruk av virkemidler.

Av anonymitetshensyn er detaljerte data fjernet fra denne versjonen av Boligpolitisk handlingsplan. Dataene er imidlertid tilgjengelige for planleggingsformål internt i Øvre Eiker kommune.

### 1.1 Mandat for handlingsplanen

Mandatet er gitt av Øvre Eiker kommunestyre til Eiker Eiendomsutvikling AS gjennom K-sak 170/02:

*Utarbeide en boligsosial handlingsplan for Øvre Eiker kommune 2003 – 2007.*

Mandatet ble utvidet i Fagkomite 4: Utredningskomiteen i møte 07.05.03, der det ble vedtatt at planen også skal ta opp i seg tomte- og utbyggingspolitikken som et aktivt styringsinstrument for utvikling av kommunen.

### 1.2 Hva er en boligsosial handlingsplan?

En boligsosial handlingsplan omfatter og skal legge føringer på to viktige områder:

- Utvikling av boligtilbud og bo-tiltak for de grupper av befolkningen som har vansker med å skaffe seg eller beholde en tilfredsstillende bolig på egen hånd.
- Påvirkning av fremtidig befolkningsprofil i kommunen gjennom tilrettelegging av tomtearealer og gjennomføring av utbyggingsprosjekter i privat eller kommunal regi.

### 1.3 Organisering av arbeidet

Prosjektet har vært organisert med en styringsgruppe, en referansegruppe og en prosjektgruppe.

**Styringsgruppe:**

Denne har bestått av Fagkomite 4: Utredningskomiteen, forsterket med en representant fra Eldrerådet.

**Referansegruppe:**

Denne har bestått av Anne-Lise Trondsen, Rita Winnes og Liv Eek.

Videre har flere enkeltpersoner fra de ulike fagområdene også fungert som referansepersoner.

**Prosjektgruppe:**

Denne har bestått av Elsebritt Grasbekk, Sissel Formo, Torgeir Finnerud, samt Randi Eng som prosjektansvarlig og Johan Thoresen som prosjektleder.

Flere enkeltpersoner har bistått prosjektgruppen med kartlegging av data fra egne fagområder. Videre er det gjennomført to ide-seminarer med bred ekstern og intern deltakelse.

Arbeidet med den boligpolitiske handlingsplanen er utført av Eiker Eiendomsutvikling AS i samarbeid med HiTouch AS, Drammen og Stiftelsen Østfoldforskning, Fredrikstad.

## 2. SAMMENDRAG

Denne boligsosial handlingsplanen omfatter og legger føringer på to viktige områder:

- Utvikling av boligtilbud og bo-tiltak for de grupper av befolkningen som har vansker med å skaffe seg eller beholde en tilfredsstillende bolig på egen hånd.
- Påvirkning av fremtidig befolkningsprofil i kommunen gjennom tilrettelegging av tomtearealer og gjennomføring av utbyggingsprosjekter i privat eller kommunal regi.

I denne sammenhengen er kommunen spesielt opptatt av å legge boforholdene til rette for å ungdom og aldersgruppen 25-50 år.

Vi ser i dag store forskjeller i bolig- og omsorgsbehov blant vanskeligstilte brukere av kommunens tjenester. Individuell utforming av tilbud til de enkelte brukerne er derfor nødvendig.

Kommunen vil satse på forebygging som et viktig middel til å redusere vanskeligstilte brukeres behov for bolig- og omsorgstilbud eller utsette disse i tid. Men når bolig- og omsorgsbehovene er til stede, vil en søke gi tilbudene på et så lavt trinn i den såkalte "Bolig- og omsorgstrappa" som mulig. Denne trappa beskriver bolig- og omsorgstilbud på fire nivåer:

- for brukere som bor hjemme hos foresatte
- for brukere som bor i egen bolig
- for brukere som bor i bofellesskap
- for brukere som bor i institusjon

I denne planen blir følgende områder pekt ut som hovedutfordringer for boligpolitikken i Øvre Eiker kommune:

### Hovedutfordring 1

Forebygge eller utsette vanskeligstilte innbyggenes behov for boliger og omsorgstjenester.

### Hovedutfordring 2

Bygge ut og tilpasse kommunale boligløsninger for vanskeligstilte i hht. til "Bolig- og omsorgstrappa" og ut fra brukernes individuelle behov, innen rammer som er økonomisk akseptable sett fra kommunens side.

### **Hovedutfordring 3**

Sikre at studenter fra Øvre Eiker søker hjem etter endt studieperiode, samt tilrettelegge tomtetilbud for å trekke personer i aldersgruppen 25-50 år til kommunen.

### **Hovedutfordring 4**

Sikre økonomisk gjennomføringsevne for bygging og tilpassing av bolig- og omsorgsprosjekter til vanskeligstilte, ungdom og førstegangs etablerere, samt å sikre en forsvarlig utvikling av husleiekostnadene for disse gruppene.

### **Hovedutfordring 5**

Sikre denne handlingsplanens integrering i kommunens plan- og budsjett-prosesser.

For hver av disse fem hovedutfordringene er det utformet et sett med strategier og tiltak for kommunens boligsosial satsninger.

### 3. HOVEDPRINSIPPER FOR BOLIGPOLITIKKEN

#### ***Vi ønsker oss en kommune der:***

- ✓ bo-tilbudene til vanskeligstilte grupper utvikles som en del av et inkluderende fellesskap, hvor målet er å gi plass til alle og hvor samhandling, samarbeid, dialog og brukermedvirkning er viktige virkemidler
- ✓ både kommunen og fellesskapet tar sin del av ansvaret for denne utviklingen av felles velferd gjennom den såkalte "Ansvars-aksen". I bolig-sammenheng innebærer dette som hovedprinsipp at det er den enkeltes ansvar å skaffe seg egen bolig, men der kommunen trer til når den enkelte selv ikke maktet denne oppgaven. I bomiljø-sammenheng innebærer dette at beboerne sammen med kommunen påtar seg ansvaret med å utvikle gode bomiljøer
- ✓ prinsippene for bærekraftighet legges til grunn ved planlegging og utvikling av nye eller rehabilitering av eldre boligområder

#### **3.1 Prinsipper for prioritering av våre bolig- og omsorgstilbud**

Vi ser store forskjeller i bolig- og omsorgsbehov blant brukere både innen de enkelte, vanskeligstilte gruppene og mellom de enkelte gruppene. Individuell utforming av tilbud er derfor nødvendig.

I tillegg vil kommunen prioritere bolig- og omsorgstilbudene sine på laveste mulige trinn i prioriteringstrappa nedenfor.

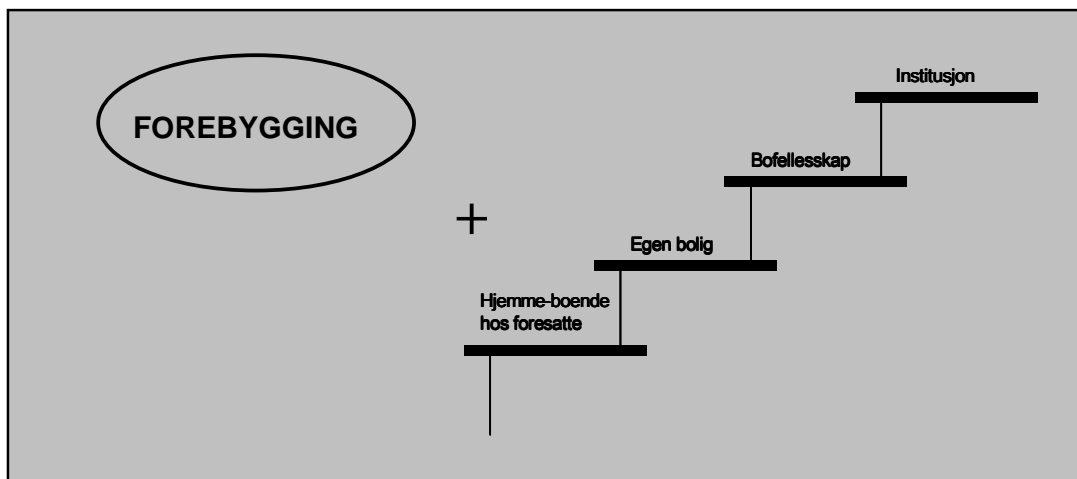


Fig. 3.1 Forebygging samt individuelle tilbud i hht. "Bolig- og omsorgstrappa"



Kommunen vil satse på forebygging som et viktig middel til å redusere fremtidige brukeres behov for bolig- og omsorgstilbud eller utsette disse i tid. Men når bolig- og omsorgsbehovene er til stede, vil en søke å gi tilbudene på et så lavt trinn i bolig- og omsorgstrappa som mulig. Dette gjøres både av hensyn til brukernes livskvalitet og av hensyn til kommunens økonomi.

På det første trinnet ser vi for oss at brukerne bor hjemme hos foreldre eller foresatte og får omsorgstilbud i hjemmet og gjennom kommunens avlastningstilbud.

På det andre trinnet vil brukeren fortsatt bo i egen bolig og få nødvendige omsorgstjenester her. Tilbud om avlastning vil bli gitt gjennom kommunens ulike avlastningstilbud.

På det tredje trinnet vil brukeren tilbys plass i et bofellesskap med omsorgstjenester tilpasset brukerens behov. Omsorgstilbudene vil variere mellom ulike bofellesskap, avhengig av brukernes grad av omsorgsbehov. Noen bofellesskap må ha døgn-bemanning, andre dag/kveld- bemanning eller daglig tilsyn.

På det fjerde trinnet vil brukernes grad av omsorgsbehov være såpass stort at de bør tilbys plass på institusjon med døgn-bemanning.

Denne typen individuell tilpassing av tilbud tror vi vil sikre en best mulig livskvalitet for den enkelte, samtidig som kommunens kostnader til boliger og omsorg blir holdt på et lavest mulig nivå.

Avhengig av den enkelte brukers grad av omsorgs- og oppfølgingsbehov, vil enkelte brukere fra noen av de vanskeligstilte gruppene ha vanskeligheter med å tilpasse seg i vanlige bomiljøer. Andre vil derimot kunne integreres i vanlige bomiljøer uten problemer både for seg selv og sine omgivelser. Den såkalte bo-evnen varierer ganske mye fra person til person.

Enkeltpersoners bo-evne vil kunne inndeles i nivåer, som hver for seg setter ulike krav til boligtilbud, samt bistand og omsorg fra fagavdelingene i kommunen.

## 4. BEFOLKNING

### 4.1 Utvikling av folketallet i tiden 1996 – 2001

Tilveksten i folke mengde som følge av fødsler og dødsfall varierer sterkt i Øvre Eiker, fra en nettotilvekst på 15 personer i 1996 til en nedgang på 3 personer i 2001 (se tabell 4.1 nedenfor). En tilsvarende variasjon finner vi også mellom inn- og utflytting fra kommunen, fra en nedgang på 29 personer i 1996 via en rimelig sterk økning mellom 1997 og 2000 og deretter ytterligere nedgang på 40 personer i 2001.

Tabell 4.1 Utvikling av folketallet i Øvre Eiker kommune

	Folkemengde	Fødte	Døde	Tilvekst	Innflytting	Utflytting	Tilvekst
1996	14723	182	167	15	688	717	-29
1997	14708	185	138	47	805	641	164
1998	14918	169	158	11	783	733	50
1999	14978	142	183	-41	863	742	121
2000	15058	158	170	-12	970	818	152
2001	15197	180	183	-3	801	841	-40

Samlet ga perioden 1996-2001 et fødselsoverskudd på gjennomsnittlig 3,4 personer pr. år, mens netto innflytting i de samme årene lå på 83,6 personer pr. år.

### 4.2 Aldersfordeling i Øvre Eiker kommune i 2001

Aldersfordelingen i 2001 er vist i fig. 4.1 nedenfor.

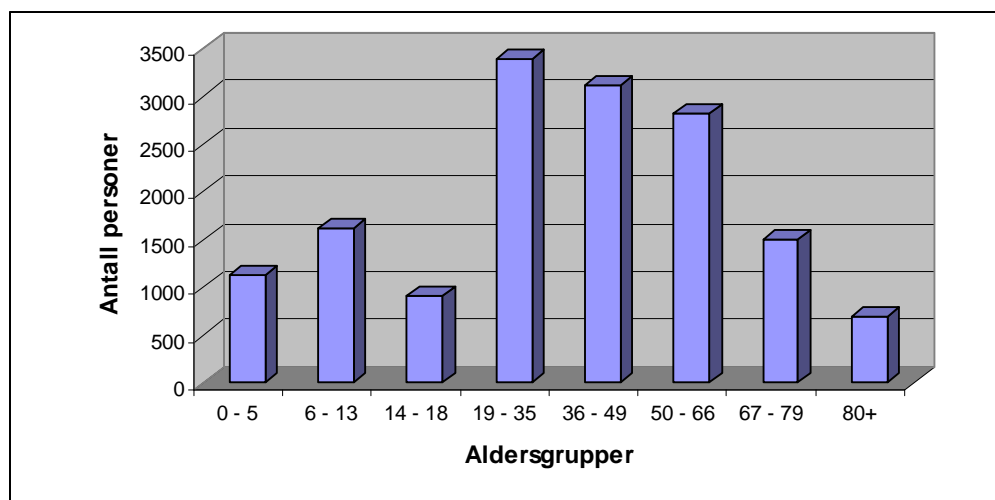


Fig. 4.1 Befolkningen fordelt på aldersgrupper i 2001

Aldersgruppene 19-35 år (3396 personer), 36-49 år (3110 personer) og 50-66 år (2819 personer) er de største i kommunen.

### 4.3 Befolkningsutvikling og -fremskriving

I fig. 4.2 vises den årlige endringen i antall personer pr. år for de ulike aldersgruppene basert på Husbankens statistikk (betegnet "Snitt '96-'00) og SSBs fremskriving av de samme tallene fra 2001 til 2020 basert på "Middels nasjonal vekst" (betegnet "Snitt '01-'20).

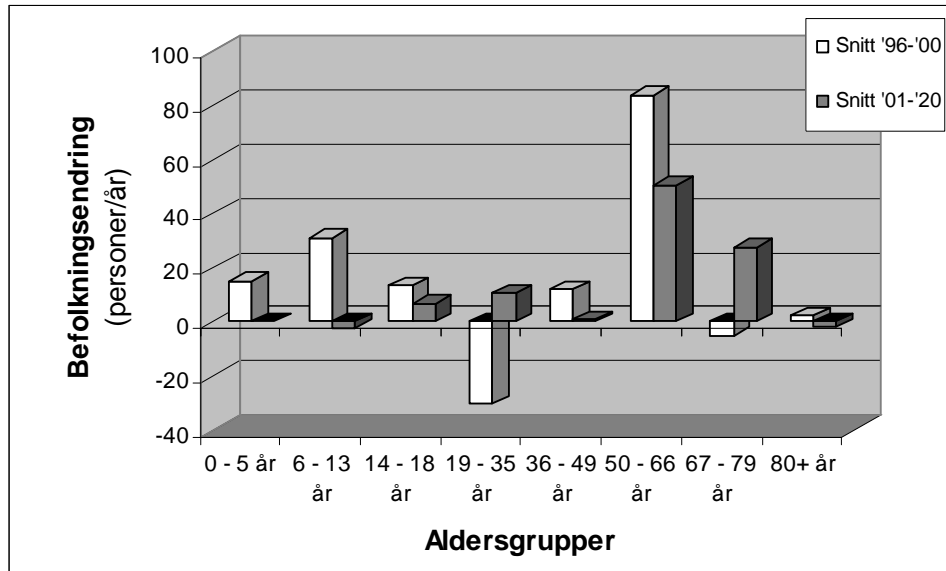


Fig. 4.2 Historisk og fremskrevet utvikling innen de ulike aldersgruppene i Øvre Eiker kommune

Fig. 4.2 viser at i perioden 1996-2000 hadde vi en klar tilvekst i småbarnsgruppene 0-5 år og 6-13 år. Ungdomsgruppen 14-18 år hadde også en viss tilvekst. For disse aldersgruppene forventes det en tilnærmet 0-tilvekst for den kommende 20-års perioden. Endringene i disse aldersgruppene henger nøye sammen med hvor foreldregenerasjonen i aldersgruppene 19-35 og 36-49 velger å bosette seg. Skulle de fremskrevne tallene frem mot år 2020 slå til, vil dette gi en meget uheldig aldersprofil for kommunens befolkning. Mottiltak mot denne utviklingen er derfor nødvendig.

Figuren viser samtidig at aldersgruppen 19-35 år gikk ned gjennomsnittlig 30,5 personer pr. år i perioden 1996-2000, men det er forventet en mindre økning i kommende 20-års periode. For aldersgruppen 36-49 år hadde vi en viss vekst frem til år 2000, mens fremskrivningen antyder en 0-vekst i kommende 20-års periode. Kommunen bør derfor satse på å øke andelen av begge disse aldersgruppene i årene fremover. Statistikken viser at det relativt sett er færre med høyere utdanning i Øvre Eiker enn i nabokommunene. Det gjelder derfor å beholde ungdommen i kommunen og særlig sikre at ungdommen kommer tilbake til kommunen etter endt utdanning.

Veksten innen aldersgruppen 50-66 år forventes å gå ned fra gjennomsnittlig 84 personer pr. år, ned til 50,6 personer pr. år i neste 20-års periode.

Det er viktig å merke seg at disse tallene for Øvre Eiker kommune er basert på nasjonale gjennomsnittstall og derfor ikke er tilstrekkelig sikre til å danne utgangspunkt for konkret planlegging i kommunen. Tendensene som fremskrivingen viser, burde derimot kunne tilføre kommunens planarbeid viktige føringer, dvs. mot økt bosetting for aldersgruppene 19-49 år. Spesielt må vi sikre ungdomsgruppen i denne sammenhengen.

Forventningene om en sterk økning av aldersgruppene 55-66 år og 67-79 år bør føre til beredskap innen eldreomsorgen.

## 5. BOLIGTILGANG I KOMMUNEN

### 5.1 Tilgang på kommunale boliger

Kommunen disponerer i dag et antall boliger av varierende standard, se tabell 5.1 nedenfor.

Tabell 5.1 Tilgang på kommunale boliger i 2003

Type bolig	1 roms	2 roms	3 roms	4 roms	5 roms	Totalt
Leiligheter	-	42	106	4	4	156
Enebolig/rekkehus osv.	-	-	2	7	28	37
Brakker	-	-	-	3	1	4
Totalt	-	42	108	14	33	197

Av disse boligene er 60% vurdert til å ha god standard, 25% akseptabel standard og 15% dårlig standard.

I tillegg til de kommunale boligene i tabell 5.1, har vi også tildelingsrett for et bofellesskap med 6 plasser og for omsorgsboliger med 16 plasser.

### 5.2 Tilgang på boliger i markedet

Tabell 5.2 nedenfor viser utvikling av boligprisene i Øvre Eiker i perioden 1999 – 2002. Tabellen er basert på gjennomsnittlige boligpriser inkludert tomt fra Gjensidige NOR Eiendomsmegling Buskerud AS.

Tabell 5.2 Utvikling av boligpriser i Øvre Eiker

År	Pris på omsatte boliger inkl. tomt - lokal eiendomsmegler ( i kr/m <sup>2</sup> )		
	Delt bolig	Ene- bolig	Leilighet
1999	7.330	6.500	7.700
2000	7.600	7.500	9.350
2001	7.700	8.100	11.800
2002	10.000	8.400	15.450

Det har vært en sterk prisutvikling gjennom disse årene. Spesielt bør en merke seg prisutviklingen på delte boliger og leiligheter mellom 2001 og 2002. Særlig den sterke prisutviklingen på leiligheter tyder på at tilbudet er mindre enn etterspørselen og således presser prisene opp.

### **5.3 Tilgang på ungdomsboliger**

Med den kraftige prisutvikling på boliger som er vist i tabell 5.2, er de fleste boligene utenfor økonomisk rekkevidde for ungdom/førstegangsetablerere. Kommunen anser det derfor viktig at det bygges leiligheter med moderat størrelse og standard rettet mot denne gruppen.

## 6. ØKONOMI OG FINANSIERING

Konsekvenser av investeringer, kostnader og finansiering er av interesse både for kommuneøkonomien og fordelingen av denne og for de vanskeligstilte brukernes økonomi.

### 6.1 For kommuneøkonomien

Investeringer i nye bolig- og omsorgstilbud, samt kostnader for omsorg og drifting av bygg vil være avhengig både av omsorgeffektiviteten innen de nye boligtilbudene og fordeling/bruk av tilskudd og statlige kompensasjonsordninger.

#### ***Omsorgseffektivitet –***

Bygging av nye bofellesskap vil bety en samtidig oppbygging av bemanning for dette fellesskapet. Bemanningsbehovet i bofellesskap vil være avhengig av graden av omsorgsbehov for brukerne i fellesskapet. Omsorgseffektiviteten vil være avhengig av størrelse på bofellesskapet, eventuell tett samlokalisering med eksisterende tilbud eller samtidig nedbygging av lite effektive bofellesskap.

Eksempelvis vil omsorgskostnadene kunne reduseres med i størrelsesorden 10% pr. plass i et frittstående bofellesskap med døgnbemanning for 10 psykisk utviklingshemmete, i forhold til et bofellesskap med 5 psykisk utviklingshemmete.

Tett samlokalisering av nye og eksisterende bofellesskap vil bety bedre utnyttelse av den samlede bemanningen. Effektivitetsgevinsten er vanskelig å beregne generelt, men må ta utgangspunkt i et konkret utbyggings- og samlokaliseringsprosjekt.

#### ***Mulig effekt av statlige tilskudds- og kompensasjonsordninger til omsorgsboliger og psykiatri***

Oppstartingsstilskuddet skal subsidiere husleie.

Kompensasjonstilskuddet kan benyttes til subsidiering av husleie for brukerne eller til omsorgsbemanning.

#### ***Generelt for bygg- og anleggsarbeid***

Momskompensasjon kan på samme måte benyttes til subsidiering av husleie eller til kommunens øvrige drifts-/omsorgskostnader.

#### ***Generelle ordninger***

Husbankens bostøtteordning. Husbankens maksimale grense for bostøtte bør etterstrettes, uten at andelen av husleien for den enkelte bruker økes betydelig.

## 6.2 For den enkelte brukers økonomi

Husbankens og kommunens egne botilskudds-ordninger gjør det mulig for enkeltbrukere å skaffe seg bolig. Fig. 6.1 nedenfor viser hvordan tilskuddsordningen holder brukerandelen av husleien lav, siden Husbankens og den kommunale botilskudds-ordningen finansierer forskjellen mellom markedspris for boligen og brukerens egen husleieandel.

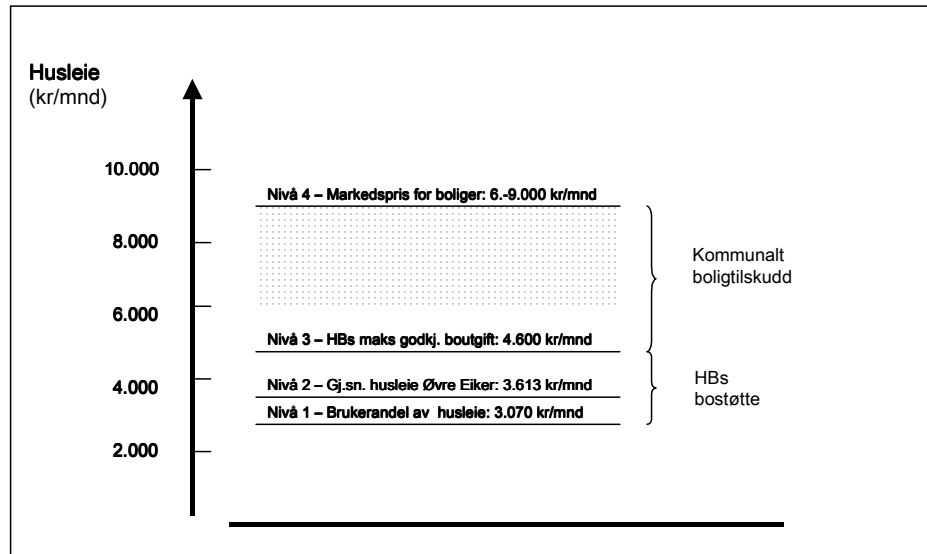


Fig. 6.1 Bostøtteordningenes påvirkning på brukerens husleie

Fig. 6.1 viser effekten av Husbankens og kommunenes bostøtte- og botilskuddsordninger:

På nivå 1 vises brukerandelen av husleien for kommunale boliger, i dag på gjennomsnittlig 3.070 kr/mnd.  
(Kommentar: For bofellesskapet for aldersdemente på Vestfossen og for omsorgsboliger på Sundmoen er gjennomsnittlig egenandel 3.800 kr/mnd. På disse stedene er husleien over 5.500 kr/mnd).

På nivå 2 vises kommunens stipulerte husleie, i dag gjennomsnittlig på 3.613 kr/mnd.

På nivå 3 vises Husbankens maksimale grense for godkjenning av boutgift, i dag fra 4.600 kr/mnd.

På nivå 4 vises markedsprisen på nye boliger som kan variere sterkt avhengig av standard og lokalisering, i dag bedømt til 6.-9.000 kr/mnd.

Husbanken dekker forskjellen mellom brukerandelen og sin egen maksimale grense for godkjenning av boutgift, mens kommunen dekker den gjenstående delen opp til markedspris.

Brukerandelen av husleien varierer kraftig i dag – fra spesialtilfeller på 1055 kr/mnd opp til 5650 kr/mnd - avhengig av den enkelte brukers økonomi.

Fordelingen av botilskudd til ulike brukergrupper i Øvre Eiker fremgår av tabell 6.1 nedenfor. Tabellen viser det antallet tilskuddsmottakere som har fått utbetalt tilskudd i 3. termin i det aktuelle året.



Tabell 6.1 Utnyttelse av bostøtte i Øvre Eiker – for 3. termin

År	Alders- pensjonister	Uføre under 65 år med barn	Uføre under 65 år uten barn	Enslige forsørgere	Barnefamilier for øvrig	Andre støtteberettigete	Øvrige pensjonister	Totalt
1997	157	6	51	14	6	1	4	239
1998	152	6	56	22	8	4	5	253
1999	142	9	61	31	11	4	4	262
2000	149	9	68	37	10	2	1	276
2001	149	10	74	53	16	4	1	307
2002	153	12	82	37	20	4	2	310

Antall tilskuddsmottakere har økt fra 239 i 1997 til 310 i 2002 i 3. termin for de aktuelle årene. Alderspensjonister som nyter godt av tilskuddet er den største gruppen. Antallet har holdt seg rimelig stabilt fra 1997-2002. Gruppen uføre under 65 år uten barn som nyter godt av tilskuddet har økt kraftig gjennom denne perioden. Det samme gjelder gruppene enslige forsørgere og barnefamilier for øvrig.

Økonomien til kommunens vanskeligstilte varierer sterkt. Blant de 229 personene som er kartlagt, har en mindre andel betalingsevne til å bidra med egenbetaling for kommunale tilbud. Dette innebærer en mulighet for selvfinansiering av egne boligtilbud for brukere med slik betalingsevne, f. eks. av en andel i et bofellesskap.

Kommunen bør i slike sammenhenger satse på et innskudd av rimelig størrelse, som i sin tur vil bidra til å senke husleien til et akseptabelt nivå etter botilskudd fra Husbanken og kommunen.

## 7. BOLIGSOSIAL KARTLEGGING

### 7.1 Hvem er vanskeligstilte i kommunen og hvor mange er de?

Kartleggingen har vært begrenset til personer som har vært i kontakt med eller mottatt tjenester fra kommunen i løpet av de siste 6 måneder. Kun husstander med utilfredsstillende bo-forhold er kartlagt.

Kartleggingen omfatter følgende målgrupper:

1. Økonomisk vanskeligstilte
2. 1. gangs etablerende flyktninger
3. 2. gangs etablerende flyktninger
4. Bevegelsehemmete/fysisk funksjonshemmete
5. Psykisk utviklingshemmete
6. Psykiatriske langtidspasienter
7. Rusmiddelmissbrukere
8. Sosialt vanskeligstilte
9. Andre funksjonshemninger (demens, autisme, ADHD osv.)

Kartleggingen omfattet i alt 229 personer innen disse målgruppene.

Fordelingen mellom målgruppene fremgår av fig. 7.1

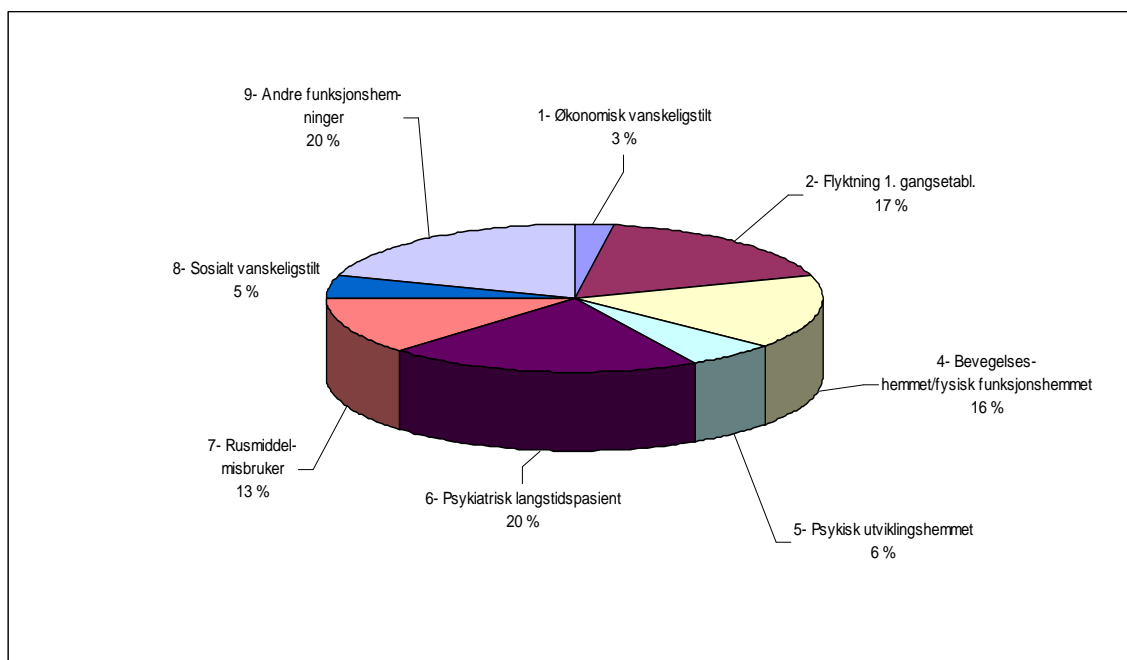


Fig. 7.1 Prosentvis fordeling mellom målgruppene

Fig. 7.1 viser at psykiatriske langtidspasienter og personer med "andre funksjonshemninger" er de største gruppene, deretter kommer 1. gangs etablerende flyktninger og bevegelse-/fysisk funksjonshemmete. Rusmiddelmissbrukerne utgjør også en betydelig andel. 2. gangs etablerende flyktninger er ikke registrert som vanskeligstilte.

I kartleggingen er det benyttet både primære (dvs. de mest fremtredende) og sekundære kjennetegn for å beskrive de enkelte personene. De sekundære kjennetegnene er skjønsmessig bedømt under kartleggingen og er ikke gjennomført konsekvent for alle målgruppene.

Analysen viser at i alt 91 personer av de 229 som ble registrert under kartleggingen både har primære og sekundære kjennetegn. "Sosialt vanskeligstilte" som sekundært kjennetegn utgjør den største gruppen (42 personer), dernest kommer rusmisbruk (12 personer). Av de sistnevnte personene er 6 psykiatriske langtidspasienter og 5 sosialt vanskeligstilte.

Analysen viser også at det er kartlagt 40 førstegangs etablerte flyktninger, hvorav 7 i tillegg er økonomisk vanskeligstilte, 1 er psykiatrisk langtidspasient, mens 31 er sosialt vanskeligstilte.

## **7.2 Hvordan fordeler målgruppene seg etter alder, bolig og omsorgsbehov**

7.2.1 Målgruppen fordelt etter alder viser følgende resultat:

Aldersgruppene 20-34 år (66 personer) og 35-49 år (53 personer) utgjør de største gruppene. Stort sett alle målgruppene er representert her. Gruppen over 80 år er også stor (46 personer), men den omfatter i hovedsak målgruppene fysisk funksjonshemmete (25 personer) og andre funksjonshemminger (19 personer - vesentlig demente).

Psykiatriske langtidspasienter (47 personer), andre funksjonshemminger (45 personer), 1. gangs etablerte flyktninger (40 personer) og fysisk funksjonshemmete (37 personer) er de største målgruppene.

7.2.2 Målgruppene fordelt etter boligforhold viser følgende resultat:

De fleste har egen bolig (63 pers., hvorav 35 personer er fysisk funksjonshemmet og 22 har andre funksjonshemminger – dvs. demente) eller leier kommunalt (72 pers., fordelt på alle målgruppene). Utfordringen for kommunen blir her å sørge for tilpassing av både kommunale og private boliger i hht. de enkelte brukernes behov.

Kortsiktige, private leieforhold gjelder først og fremst flyktninger (30 pers., hvorav 25 er flyktninger).

10 psykisk utviklingshemmete, 11 psykiatriske langtidspasienter og 12 med andre funksjonshemminger er registrerte som hjemmeboende hos foresatte. Disse brukerne representerer et stort behov for korttidsavlastning, samtidig som kommunen bør være forberedt på at hjemmeboende psykisk utviklingshemmete kan stille krav til omsorgsbolig.

Omsorgs- og bistandsbehov må tilpasses individuelt til de enkelte brukerne.

7.2.3 Målgruppene fordelt etter omsorgsbehov viser følgende resultat:

Behov for daglig tilsyn er mest utbredt, der 26 fysisk funksjonshemmete og 14 med andre funksjonshemminger har behov for denne type tjeneste. Deretter kommer behov for tilsyn 1 gang pr. uke, der de største brukerne er 1. gangs etablerte flyktninger.

Hjelp/miljøtiltak på kontinuerlig basis er også stekt etterspurt, spesielt av brukere med andre funksjonshemninger (18 personer) og psykiatriske langtidspasienter (7 personer). Behov for pratisk hjelp /miljøtiltak 1-5 timer pr. uke er også utbredt, der rusmisbrukere er den største brukergruppen.

Av de kartlagte brukerne har 45 personer ikke behov for omsorgs- eller oppfølgingstjenester.

### 7.3 Hvordan er målgruppens økonomi?

Økonomien til de kartlagte 229 brukerne ble inndelt i 4 nivåer, slik som vist i fig. 7.2. Inndelingen er gjort etter beste skjønn under kartleggingen, så tallene må benyttes med forsiktighet.

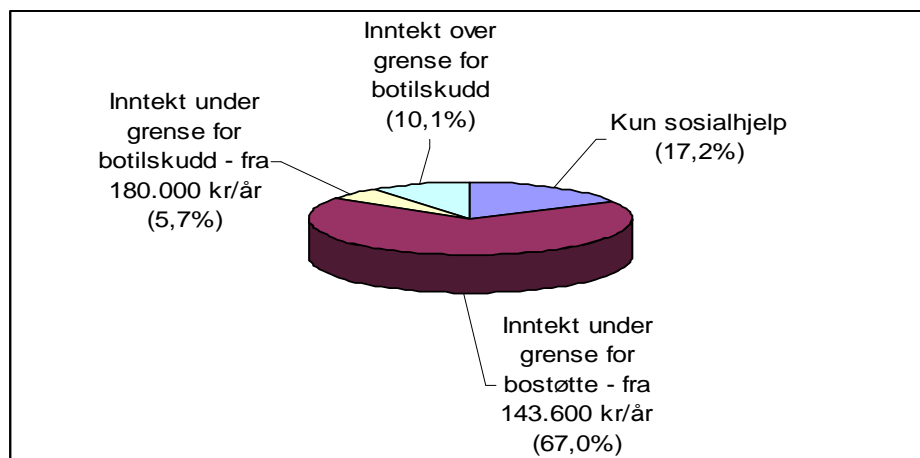


Fig. 7.2 Oversikt over målgruppens økonomi

Fig. 7.2 viser at anslagsvis at 10 % av brukerne har en inntekt som ligger over grensen for botilskudd. Dette er trolig gruppen som kan ha interesse og tilstrekkelig betalingsevne til å skaffe seg egen bolig, alene eller sammen med familie/foresatte.

Hele 84 % er avhengig av sosialhjelp eller har inntekt under grensen for bostøtte. Omkring 6 % har noe høyere inntekt, men ligger likevel under grensen for botilskudd.

## 7.4 utfordringer og behov knyttet til målgruppene

I de følgende 10 "vinduene" er utfordringen for de enkelte målgruppene nærmere beskrevet.

### Målgruppe 1 – Økonomisk vanskeligstilte

I denne gruppen har vi 6 personer av begge kjønn med svak økonomi i alderen 45-67 år.

### Målgruppe 2 – 1.gangs etablerte flytninger

Gjeldende vedtak i kommunen er mottak av 12 flyktninger/år, samt eventuelle familiejenforeninger. I 2002 mottok vi 20 flyktninger, mens og familiejenforeninger omfattet ytterligere 9 personer. Familiene kan være store, og fem familier er ansett som "trangbodde".

De fleste flyktningene blir boende, men de som ikke klarer å skaffe seg inntektsgivende arbeid, blir hengende igjen på statistikken – et fåtall som sosialklienter.

### Målgruppe 3 - 2. gangs etablerte flyktninger

Ingen personer i denne gruppen er registrert som vanskeligstilte.

### Målgruppe 4 – Bevegelseshemmete / fysisk funksjonshemmete

Kartleggingen tar utgangspunkt i en vurdering pr. i dag, med et svært begrenset tidsperspektiv. Det er kartlagt i alt 37 personer i denne målgruppen. Alderen varierer fra 53 til 98 år og tallene viser en forholdsvis høy gjennomsnittsalder. 28 personer er enslige, mens 7 lever i parforhold. Et lite antall personer har hjemmeboende barn. 25 personer tilhører aldersgruppen 80+.

35 personer bor i egen bolig, hvorav 2 mangler bad/WC. Boligene er ofte i 2 plan og det kan bli vanskelig å tilrettelegge dem til full livsløpsstandard.

Brukerne ønsker sjelden å flytte fra egen bolig.

### Målgruppe 5 - Psykisk utviklingshemmete

Grad av omsorgs- og oppfølgingsbehov varierer innen denne gruppen. Kartleggingen har registrert 13 personer med psykisk utviklingshemming som har behov for å skifte bolig.

Alderen innen denne gruppen varierer fra 19 til 71 år. 10 personer bor hjemme hos foreldrene, mens 2 leier kommunalt i bolig hvor de må dele bad/WC, kjøkken og stue med andre. 1 person har egen bolig.

Kartleggingen viser at mange pårørende fortsatt har sine voksne barn boende hjemme til tross for at omsorgsplikten opphører ved fylte 18 år.

Under kartleggingen ble ikke personer under 18 år registrert. Nye tall viser at det i tillegg fins 7 personer i alderen 14-17 år med psykisk

(Målgruppe 5 – forts.)  
utviklingshemming, hvorav de fleste vil ønske å flytte inn i egne bolig etter fylte 18 år.

Etterspørselen etter avlastning for denne gruppen er langt større enn kommunen i dag kan tilby.

#### **Målgruppe 6 – Psykiatriske langtidspasienter**

Vi har kartlagt i alt 47 personer i denne målgruppen i alderen 16-77 år, med i alt 15 barn under 18 år.

Målgruppen omfatter et lite antall par med og uten barn, samt et lite antall enslige med barn. Den omfatter også 22 enslige og 12 i andre typer husstander.

Det er spesielle utfordringer knyttet til planlegging av boliger for denne målgruppen. Det er stor ustabilitet i gruppen, det er stor grad av flytting innen målgruppen og funksjonsnivået kan være uforutsigbart.

Enkelte av de tunge brukerne kan være uten egen sykdomsinnsikt.

Individuell og fleksibel tilpassing av boligene er viktig, men det bør forventes at behovene kan endre seg over tid for enkeltbrukere i denne gruppen.

#### **Målgruppe 7 - Rusmiddelmissbrukere**

Vi har kartlagt i alt 29 rusmisbrukere i alderen 23-48 år. 5 personer bor midlertidig på institusjon.

I denne gruppen klarer noen å bli selvhjulpne, mens andre greier seg dårlig. Det er vanskelig å forutsi utviklingen for den enkelte bruker.

En del av brukerne flytter forholdsvis ofte mellom kommuner og dette vanskeliggjør individuell planlegging.

#### **Målgruppe 8 - Sosialt vanskeligstilte**

En gruppe på 11 personer er registrert som sosialt vanskeligstilte, med til sammen 9 barn under 18 år.

Av disse personene lever et lite antall i parforhold uten barn, som enslige med barn eller alene.

Årsakene til denne situasjonen er ofte lav utdanning og at denne gruppen er den første til å havne i arbeidsledighet. Videre har Staten også skjerpet vilkårene for dagpenger.

#### **Målgruppe 9 – Andre funksjonshemninger**

##### *Aldersdemente:*

26 aldersdemente med variabel grad av demens (mild, moderat og alvorlig demens) er kartlagt i denne gruppen. 14 av disse har behov for heldøgns tilsyn, mens de øvrige 12 trenger daglig tilsyn.

(Målgruppe 9 – forts.)

22 personer eier i dag egen bolig. Personer med mild til moderat demens vil kunne bo hjemme, forutsatt at de har personer/pårørende rundt seg og samtidig får tilpassete omsorgstiltak.

Vi forventer at 4,5 % av aldersgruppen 67-79 år vil bli rammet av demens. For aldersgruppen 80+ år forventes andelen å være 20%. Dette innebærer i hht. befolkningsfremskrivingen en økning av personer med diagnosen aldersdemens til 211 personer i 2010 og ytterligere til 227 i 2020.

*Øvrige funksjonshemninger:*

De øvrige 20 personene i denne målgruppen omfatter autister, personer med Asperger syndrom, Tourette syndrom og ADHD m. fl.

Funksjonsnivået hos disse brukerne varierer fra person til person og krever høy kompetanse hos bistandsyterne, i tillegg til tilrettelagt bomiljø og tett oppfølging.

#### **Personer uten eid eller leid bolig**

I alt 23 personer i alderen 16-60 år som inngår i målgruppene ovenfor disponerer verken leid eller eid bolig. 11 personer er avhengig av tilfeldig innkvartering, mens 5 rusmisbrukere og 7 psykiatriske langtidspasienter midlertidig bor på institusjon.

Et lite antall av de psykiatriske langtidspasientene har barn under 18 år i husstanden.

## 7.5 Hva er boligbehovet for de enkelte målgruppene ?

Kartleggingen har vist følgende bolig- og omsorgsbehov for vanskeligstilte i kommunen:

Tabell 7.5 Kartlagt endring av boligbehov for målgruppene

Målgruppe	Ordinær bolig u/ oppfølging	Ordinær bolig m/ oppfølging	Samlokal. enhet u/ bemanning	Samlokalisert enhet m/ dag/kveld-bemanning	Samlokalisert enhet m/ døgn-bemanning	SUM
1 Økonomisk vanskeligstilte	4	2	-	-	-	6
2 Flyktninger – 1. gangs etablerende	9	7	-	-	-	16
3 Flyktninger – 2. gangs etablerende	-	-	-	-	-	-
4 Bev. hemmete/ fys. bev. hemmete	6	23	-	-	3	32
5 Psykisk utviklingshemmete	-	1	-	3	9	13
6 Psykiatriske langtidspasienter	11	14	-	12	7	44
7 Rusmiddel-misbrukere	8	20	-	1	-	29
8 Sosialt vanskeligstilte	9	2	-	-	-	11
9 Andre funksjonshemminger	2	19	-	7	18	46
SUM	49	88	-	23	37	197

Det er registrert at til sammen 197 brukere har behov for å bytte bolig. 23 av disse er rettet mot bofellesskap med dag/kveld bemanning og 37 er rettet mot bofellesskap med døgnbemanning.

Det er registrert behov for ordinær bolig 49 bruker uten oppfølging og for 88 brukere med oppfølging. En stor del av denne gruppen bør fortsatt kunne bo i nåværende bolig etter tilpassing.

En del av de kommunale og private boligene som inngår i kartleggingen ønskes fraflyttet av ulike årsaker:

- Uegnet bolig er årsaken til at 55 av brukerne har behov for å komme over i annen bolig
- For hele 34 av de 55 brukerne er hovedårsaken at boligene ikke er tilpasset for bevegelsehemmete, både i målgruppen bevegelses- og fysisk funksjonshemmete (29) og i målgruppen andre funksjonshemminger (4)
- Deretter følger trangboddhet (6), og
- Manglende bad/WC (7)



## 8. BESKRIVELSE AV OFFENTLIGE VIRKEMIDLER

Virkemidler er tilgjengelige både fra Husbanken og kommunen. Alle virkemidlene er personrettede. Aktuelle virkemidler fremgår av tabell 8.1 nedenfor.

Tabell 8.1 Husbankens virkemidler

Virkemiddel	Formål	Bruksområde	Målgruppe
Startlån	Skal medvirke til at husstander med svak økonomi og/eller spesielle behov får muligheten til å skaffe seg en nøktern bolig	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Oppføring av ny bolig</li> <li>- Kjøp av brukt bolig</li> <li>- Utbedring av bolig</li> <li>- Refinansiering av dyre lån</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Enkeltpersoner med svak økonomi eller spesielle behov</li> <li>- Kommuner, selskaper til kjøp av utleieboliger for husstander med etableringsproblemer</li> </ul>
Boligtilskudd til etablering (kommunen kan bruke inntil 20% av tilskuddsmidlene til å dekke tap på startlån)	Skal medvirke til at husstander med svak økonomi skal få egnet bolig	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Til etablering eller utbedring av egen bolig</li> <li>- Til etablering av innskuddsfrie utleieboliger</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Enkeltpersoner:</li> <li>- Fys. og psyk. funksjonshemmete</li> <li>- Husstander i sosial krisesituasjon</li> <li>- Unge i etableringsfasen</li> <li>- Sosial rehabilitering</li> <li>- Integrering</li> </ul>
Lån til oppføring av bolig	Skal medvirke til å dekke behovet for nye, gode, rimelige og nøkterne boliger	Til finansiering av nye boliger for eget bruk, salg eller utleie	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Alle over 18 år</li> <li>- Kommuner</li> <li>- Selskaper, stiftelser</li> </ul>
Lån til utbedring	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Stimulere til fornyelse av boliger og bomiljø for å fremme bolig- og miljøkvalitet.</li> <li>- Legge til rette for hjemmebasert omsorg</li> </ul>	Til videreutlån til utbedring av boliger for husstander med et sosialt behov	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kommuner</li> <li>- Selskaper, stiftelser</li> <li>- Enkeltpersoner</li> </ul>
Boligtilskudd til tilpasning av bolig	Skal bidra til at eldre og funksjonshemmete får en bolig som fungerer godt i forhold til bevegelsesvansker eller annen funksjonshemming	Til videretildeling fra kommunen som selv fastsetter regler for behovsprøving	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Funksjonshemmete</li> <li>- Personer over 60 år</li> <li>- Sosialt vanskeligstilte</li> </ul>
Prosjekteringstilskudd	Skal bidra til at husstander med spesielle behov kan skaffe seg hensiktsmessige boligløsninger	Prosjektering, inntil 15 timers arkitektbistand	Enkeltpersoner hvor ett husstandsmedlem er funksjonshemmet eller husstanden kvalifiserer til utbedringslån
Bostøtte	Gjøre det mulig for husstander med svak økonomi å kunne anskaffe eller bli boende i en god og hensiktsmessig bolig	Behovsprøvd reduksjon av boutgifter, administrert av kommunens servicesenter	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Eldre</li> <li>- Uføre</li> <li>- Barnefamilier</li> </ul>

## 8.1 Startlån

Startlånet erstatter tidligere etableringslån og kjøpslån.

Antall innvilgete etableringslån fremgår av tabell 8.2 på neste side.

Tabell 8.2 Innvilgede etableringslån

Årstall	Antall innvilgede lån
1998	14
1999	15
2000	21
2001	17
2002	11

I perioden 1998 tom 2002 lånte Øvre Eiker kommune 4 millioner kr til videre låneformidling. Saldo på tapsfond er økt fra 106.000 i 1997 til 382.000 i 2002.

Makimalbeløp pr. etableringslån har ligget på 200.000 kr. Lånet kunne tidligere brukes til finansiering av inntil 90 % av kostnadene.

Det er ingen "øvre grense" for startlån. Med denne type lån kan man lånefinansiere inntil 100% av kostnadene, forutsatt at betalingsevnen er tilfredsstillende. For 2003 har Øvre Eiker kommune søkt Husbanken om inntil 8 mil. Kr til videreutlåning.

## 8.2 Boligtilskudd til etablering og tilpassing

Kommuner som administrerer låneordningene på vegne av Husbanken, får også tildelt tilskuddmidler til etablering og tilpassing av bolig. I Øvre Eiker sluttbehandles søknader i servicesenteret, der også eventuelle avvik i forhold til retningslinjene avklares politisk. Dette sikrer en rask og effektiv behandling av søknadene.

I 2002 fikk 23 huster i kommunen innvilget til sammen kr 368.000. Disse omfatter: Eldre (8), funksjonshemmete (4) og sosialt vanskeligstilte brukere (11).

## 8.3 Husbankens bostøtteordning

Husbankens bostøtteordning skal bidra til at eldre, trygdede og barnefamilier med svak økonomi skal kunne anskaffe eller bli boende i en god og hensiktsmessig bolig, samt utjevne inntektsforskjeller mellom pensjonistgrupper som følge av forskjell i boutgifter. Ordningen er behovsprøvd (inntektsavhengig) og det stilles krav til både boligen og til søkeren.

Bostøtte for Øvre Eiker Kommune fremgår av tabell 8.3 nedenfor.

Tabell 8.3 Søknader og bostøtte for Øvre Eiker kommune i 2001

Antall innvilget	Antall søknader	Gj.snitt pr. innvilget søknad (kr)
344	417	14.402

Ved en sammenligning med øvrige kommuner i Buskerud viser det seg at Øvre Eiker plasserer seg omtrent midtveis når det gjelder størrelse på gjennomsnittelig innvilget beløp og antall mottagere i forhold til folketall.

Alle som blir tildelt kommunal bolig, mottar hjelp til å søke om bostøtte fra Husbanken. Øvrige innbyggere blir informert om tilbudet gjennom pressen. Det bør vurderes hvordan man bedre kan nå ut til denne gruppen med informasjon.

Transporterklæring er en avtale om at bostøtten utbetales til kommunen og ikke direkte til søker. Dersom bostøtten utbetales direkte til søker vil sosial stønad bli regnet som inntekt. Dersom bostøtten utbetales via kommunen blir sosial stønad regnet som et forskudd på bostøtten.

Transporterklæringen benyttes av kommunens inntaksgruppe for alle som tildeles bolig og som mottar bostøtte.

#### 8.4 Kommunens botilskuddsordning

Ikke alle innfrir kravene til å kunne søke Husbankens bostøtteordning. Det kan også ha forekommet at husleie/boutgifter for nyere omsorgsboliger og leiligheter er blitt høyere enn rammen for Husbankens ordning. For å motvirke dette har Øvre Eiker Kommune etablert en egen botilskuddsordning. Denne skal sikre at alle har minimum kommunens vedtatte livsoppholdssats, for tiden kr 3.800 pr. måned.

#### 8.5 Finansiering ved kommunal deltakelse i kjøp og bygging av boliger

- Omsorgsboliger/psykiatri:  
Husbanken gir et oppstartingsstilskudd på kr. 188.000 pr.plass. og et kompensasjonstilskudd på 565.000 pr plass.  
Kompensasjonstilskuddet skal brukes til drift og/eller investeringer innen helse og sosialsektoren. Kompensasjonstilskuddet er ca 50.000 pr. plass pr. år og nedtrappes over 30 år. Øvre Eiker har følgende tre nye prosjekter som vil komme inn under ordningen: omsorgsboliger i Skotselv (12 plasser), omsorgsboliger i Vestfossen (18 plasser) og psykiatribygg i Chr. IV S vei (10 plasser).
- Boliger for vanskeligstilte, flyktninger og funksjonshemmede:  
Husbanken kan yte et tilskudd på 30 % av kostnaden. Husbanken har her lave rammer i forhold til søknadsmengden. For 2003 var midlene fordelt inne utgangen av april.
- Ungdomsboliger for utleie:  
Dersom kommunen eller andre på vegne av kommunen bygger boliger spesielt beregnet på ungdom gis det en lånefinansiering som

skal finansiere 100 % av boligen og en løpetid på lånet på 50 år. Dette vil gi ca 600 kr/mnd i mindre husleie sammenlignet med finansiering på 30 år.

- Ungdomsboliger, selveier:  
Dersom det bygges selveier ungdomsboliger, kan Husbanken finansiere inntil 90 % av totalkostnaden. Resten må finansieres med egenkapital eller for eksempel startlån. Fordelen med selveierboliger er at man vil få fordel av skattefradrag, samt at man bygger opp egenkapital til en etablering i større bolig senere. Skattefradraget vil utgjøre ca. 1.300 kr/mnd.

## 9. STRATEGIER OG TILTAK FOR BOLIGPOLITIKKEN I ØVRE EIKER KOMMUNE

### 9.1 Grunnleggende retningslinjer

#### *For tomte- og utbyggingspolitikken*

- Tomte- og utbyggingspolitikken i Øvre Eiker kommune skal være et verktøy for å nå vedtatte, politiske utviklingsmål for kommunen.
- Kommunen skal sikre nødvendig utbygging og boligtilbud til kommunens innbyggere og vanskeligstilte. Eiker Eiendomsutvikling skal være et viktig redskap i denne sammenhengen.
- Tomte- og utbyggingstiltakene kan skje i samarbeid med private utbyggere.
- Utbyggingspolitikken balanseres mellom langsiktige behov for utvikling og de til enhver tid gjeldende, boligsosiale behov på den ene siden og kommunens økonomiske evne på den andre.
- Personer fra vanskeligstilte grupper skal i den utstrekning dette er mulig integreres i vanlige bo-miljøer.

#### *Kommunens og den enkelte brukers ansvar*

- Hovedprinsipper er at den enkelte innbygger selv er ansvarlig for å skaffe seg egen bolig. Kommunen trer til bare der den enkelte selv ikke makter denne oppgaven.
- Alle som har betalingsevne, skal bidra med egenbetaling for kommunale boligtilbud.

#### *En utbyggingspolitikk basert på prinsippene for bærekraftighet*

- Prinsippene for bærekraftighet (dvs. energibruk og –miks, avfallsproduksjon og –behandling, utslipp av klimagasser, miljøorientert innkjøpspolitikk, utforming av boområder osv.) skal vurderes ved planlegging av nye tomteområder og ved utvikling av nye eller rehabilitering av eldre bomiljøer eller enkeltboliger. Dette innebærer bl.a. at beregnede livsløpskostnader for oppvarmingssystemet for nye byggeprosjekter skal legges til grunn ved valg av system, ikke bare de opprinnelige investeringskostnadene.

### 9.2 Hovedutfordringer, strategier og tiltak for boligpolitikken

Planlagte tiltak i forbindelse med hver av de 5 boligpolitiske hovedutfordringene nedenfor gjelder for planperioden 2003 – 2007.

Gjennomføringen av de enkelte tiltakene avhenger imidlertid av det ambisjonsnivået kommunen ønsker å legge seg på, nødvendige politiske vedtak, finansiering og gjennomføringskapasitet.

## Hovedutfordring 1

**Forebygge eller utsette vanskeligstilte innbyggers behov for boliger og omsorgstjenester.**

### **Strategi 1:**

*Tilrettelegge for utbygging av sentrumsnære, alderstilpassete leiligheter for eldre selveiere.*

Planlagte tiltak:

- H.1.1: Kommunen skal sikre at private utbyggingsinitiativer gir tilstrekkelige tilbud av denne typen boliger.

### **Strategi 2:**

*Bygge ut avlastningstilbud.*

Planlagte tiltak:

- H.1.2: Avlastningstilbud bygges ut for hjemmeboende psykisk utviklingshemmete, psykiatriske landtidspasienter og brukere med andre funksjonshemninger.

### **Strategi 3:**

*Tilby helse-, bolig- og finansieringsmessig informasjon og kurs til eldre i kommunen.*

Planlagte tiltak:

- H.1.3: Gjennomføre, evaluere og eventuelt videreføre nåværende pilotprosjekt.

### **Strategi 4:**

*Bygge opp bistands-/servicetilbud til eldre og vanskeligstilte i kommunen i forbindelse med omsorgs-, bolig- eller finansieringsspørsmål.*

Planlagte tiltak:

- H.1.4: Viderutvikle Service-senteret som et felles mottakspunkt for all kontakt inn mot kommunen, der ønsket informasjon og rådgivning gis direkte av senterets ansatte.
- H.1.5: Avklare senterets tverr-sektorielle oppgaver, samt krav til bemanning og kompetanse for at senteret skal fungere etter forutsetningene.

**Strategi 5:**

Sikre medvirkning fra foreldre/foresatte og kommunens egne fagpersoner for best mulig tilrettelegging av omsorgs- og boligtilbud.

Planlagte tiltak:

- H.1.6: Utvikle faste samarbeidsformer mellom foreldre/foresatte til brukerne på et tidligst mulig tidspunkt, ved utforming av individuelle bolig- og omsorgsplaner for hver bruker.
- H.1.7: Sikre at viktige faggrupperinger innen kommunen trekkes inn i planleggingen av nye utbyggingsprosjekter og ved rehabilitering av eldre boliger.

## Hovedutfordring 2

**Bygge ut og tilpasse kommunale boligløsninger for vanskeligstilte i hht. til "Bolig- og omsorgstrappa" og ut fra brukernes individuelle behov, innen rammer som er økonomisk akseptable sett fra kommunens side.**

**Strategi 6:**

I forbindelse med kommunal boligbygging og utbedring av kommunale boliger skal kommunen aktivt benytte Eiker Eiendomsutvikling som et viktig redskap til gjennomføring av slike tiltak.

Eiker Eiendomsutvikling vil i denne sammenhengen forestå utbedring, utbygging, salg av uegnede boliger og omrokkeringer av boligtilbud innenfor boligmassen.

Planlagte tiltak:

- Flyktninger –  
H.2.1: 4 store boliger á 4-5 rom rehabiliteres, kjøpes eller bygges nær sentrum i Hokksund, Vestfossen eller Skotselv.
- Bevegelseshemmete –  
H.2.2: Inntil 29 selveide boliger for bevegelseshemmete tilpasses livsløpsstandard.
- Psykisk utviklingshemmete –  
H.2.3: Eksisterende bofellesskap i Hokksund og Vestfossen utvides slik at det opprettes 8 nye plasser, samtidig som Turveien bygges ned.  
  
H.2.4: Ytterligere et nytt bofellesskap med døgnbemanning og 8 leiligheter påbegynnes tidlig i 2005. Leilighetene kan tilbys som selveierleiligheter.  
  
H.2.5: En ny boenhet bygges med 4 avlastnings-/kriseplasser, i tillegg til kapasiteten vi har i dag gjennom fellesprosjektet med Nedre Eiker kommune.

- Psykiatriske langtidspasienter –  
H.2.6: Et bofellesskap med døgnbemanning bygges ut med 4 selveiende leiligheter.  
  
H.2.7: En leilighet for avlastning, trening og trygghet bygges ut i tilknytning til bofellesskapet i H.2.6.
- Rusmisbrukere –  
H.2.8: Det bygges et hybelhus med plass for bemanning til 8 brukere basert på dag/kveld bemanning.  
  
H.2.9: En krisehybel bygges i tilknytning til hybelhuset i H.2.8.  
  
H.2.10: To mindre hus som ligger usjenert til, kjøpes inn. Disse husene kan også disponeres av psykiatriske langtidspasienter.
- Andre funksjonshemminger –  
H.2.11: Et bofellesskap med døgnbemanning med 8 leiligheter. Leilighetene kan tilbys som selveierleiligheter.  
  
H.2.12: Avlastningsplasser og mindre enheter for alvorlig demente utvikles i forbindelse med eksisterende bolig-/omsorgstilbud.  
  
H.2.13: Inntil 22 selveide boliger tilrettelegges for demente.  
  
H.2.14: En barnebolig med 2-3 plasser bygges i tilknytning til avlastningsboligen på Loesmoen.
- Generelt –  
H.2.15: Vanskeligstilte med barn eller personer som er under rehabilitering tilbys noe lengre leiekontrakter, mens vi for øvrige brukere fortsetter med korttidskontrakter.  
  
H.2.16: Omkring 15% av den kommunale eiendomsmassen for utleie har dårlig standard. En del av disse boligene selges ut, mens de øvrige rehabiliteres planmessig.

**Strategi 7:**

*Varsling og bestilling av fremtidige boligbehov fra pleie-/omsorgs- og sosialsektorene.*

Planlagte tiltak:

- H.2.17: Utforme og gjennomføre rutiner for dette.



### Hovedutfordring 3

**Sikre at studenter fra Øvre Eiker søker hjem etter endt studieperiode, samt tilrettelegge tomtetilbud for å trekke personer i aldersgruppen 25-50 år til kommunen.**

Det forventes at disse gruppene både vil tilføre kommunen kompetanse som grunnlag for sysselsetting og forretningsutvikling, samt tilføre skattemidler.

**Strategi 8:**

*Sikre et fleksibelt boligtilbud, inkludert tilgang på byggetomter og større utbyggingsarealer.*

Planlagte tiltak:

- *H.3.1: Bygge og tilrettelegge for bygging av 10 ungdomsboliger pr. år á 40-60 m2 for utleie og salg, knyttet opp mot stedsutviklingen i Øvre Eiker.*
- *H.3.2: Sikre og tilrettelegge utbyggingsområder og tomter for ytterligere minst 50 boliger pr. år som et gjennomsnitt gjennom neste 3-års periode*
- *H.3.3: Systematisk bruk av utbyggingsavtaler for å sikre kommunen tildelingsrett og sikre prosjektering av bærekraftige oppvarmingssystemer innen nye, private utbyggingsprosjekter.*

### Hovedutfordring 4

**Sikre økonomisk gjennomføringsevne for bygging og tilpassing av bolig- og omsorgsprosjekter til vanskeligstilte, ungdom og førstegangsetablerere, samt å sikre en forsvarlig utvikling av husleiekostnadene for disse gruppene.**

**Strategi 9:**

*Systematisk bruk av Husbankens tilbud for låne-, tilskudds- og støtteordninger, samt av statlige tilbakeføringer.*

Planlagte tiltak:

- *H.4.1: Startlån – Av disse midlene vil kommunen videreutlåne midler for fullfinansiering eller som topplån til brukere med betalingsevne.*
- *H.4.2: Oppstartingsstilskudd til omsorgsboliger – Dette utgjør kr 188.000 pr. plass og skal benyttes til subsidiering av husleie.*

- H.4.3: Kompensasjonstilskudd for omsorgsboliger – Tilskuddet benyttes til:
  - kommunalt botilskudd som først trekkes av tilskuddet
  - alternativt: til subsidiering av omsorgsinnsats
  - alternativt: til subsidiering av husleie
  - alternativt: til en kombinasjon av alle tre
- H.4.4: Momskompensasjon – Kompensasjonen benyttes til:
  - subsidiering av drift/omsorgsinnsats
  - alternativt: til subsidiering av husleie
  - alternativt: til en kombinasjon av begge
- H.4.5: Ungdomsboliger for utleie lånefinansieres til 100% i Husbanken over 50 år. Selveierleiligheter for ungdom lånefinansieres til 90% i Husbanken, der egenkapital eller startlån kan utgjøre de siste 10%.
- H.4.6: Prosjekterings- og boligtilskudd for tilpasning av boliger – Dette benyttes systematisk.
- H.4.7: Tilskudd til boliger for vanskeligstilte – Husbankens tilskudd kan utgjøre inntil 30% av kostnadene.
- H.4.8: Husbankens maksimalgrense for bostøtte – Denne ordningen utnyttes fullt ut.

**Strategi 10:**

*Sikring av en forsvarlig utvikling av husleiekostnader for vanskeligstilte*

Planlagte tiltak:

- H.4.9: Kommunal bostøtte ytes utover Husbankens maksimale grense for bostøtte i hvert enkelt tilfelle.
- H.4.10: Selveierleiligheter i bofellesskap tilbys til et akseptabelt innskudd.

**Hovedutfordring 5**

**Sikre denne handlingsplanens integrering i kommunens plan- og budsjettprosesser.**

**Strategi 11:**

*Politikerne prioriterer tiltakene og setter av nødvendige, økonomiske rammer for gjennomføring i de årlige budsjettene.*