



# Boligsosial handlingsplan for Ringerike kommune

Vedtatt i Ringerike Kommunestyre 02.07.03



Ringerike kommune

**Boligsosial handlingsplan 2003 -2009**

# Innholdsfortegnelse

<b>1. SAMMENFATTENDE DEL</b> .....	<b>4</b>
<b>2. BOLIGSOSIAL KARTLEGGING</b> .....	<b>8</b>
<i>Om kartleggingen</i> .....	8
<i>Hva viser funnene?</i> .....	8
<i>Nærmere om målgruppenes situasjon og behov</i> .....	14
<b>3. BEFOLKNING OG BOLIG I RINGERIKE</b> .....	<b>19</b>
<i>Befolkningsutvikling i Ringerike 2002-2020</i> .....	19
<i>Boligstruktur og boligbygging</i> .....	20
<i>Sammensetning av husstander</i> .....	20
<i>Boligmarked og prisutvikling</i> .....	21
<i>Utleiemarkedet</i> .....	21
<i>Kommunale utleieboliger, trygdeboliger og omsorgsboliger</i> .....	22
<i>Boligtildelingen i Ringerike kommune</i> .....	22
<i>Tomteressurser</i> .....	23
<b>4. ØKONOMISKE VIRKEMIDLER</b> .....	<b>25</b>
<i>Etableringslån</i> .....	25
<i>Boligtilskudd</i> .....	26
<i>Utbedringslån og boligtilskudd til tilpasning</i> .....	26
<i>Avsetning til tapsfond</i> .....	26
<i>Bostøtte</i> .....	26
<i>Økonomisk sosialhjelp</i> .....	27
<i>Boligtilskudd</i> .....	27
<i>Eksempler på finansiering</i> .....	28
<b>5. TILTAK</b> .....	<b>29</b>
1. <i>Tiltak som omfatter flere vanskeligstilte grupper</i> .....	29
2. <i>Rusmisbrukere</i> .....	30
3. <i>Psykatri</i> .....	30
4. <i>Økonomisk vanskeligstilte</i> .....	30
5. <i>Flyktninger</i> .....	30
6. <i>Fysisk funksjonshemmede</i> .....	31
7. <i>Psykisk utviklingshemmede</i> .....	31
8. <i>Sosialt vanskeligstilte</i> .....	31
9. <i>Andre funksjonshemninger</i> .....	31
10. <i>Ungdom over 18 år som barnevernet tidligere har hatt ansvar for</i> .....	31
11. <i>Ungdom i etableringsfasen</i> .....	31
12. <i>Pleie- og omsorgstrengende</i> .....	32
13. <i>Oppfølging fra tjenesteapparatet</i> .....	32
14. <i>Intern organisering i Ringerike kommune</i> .....	32
15. <i>Oppfølging og rullering av boligsosial handlingsplan</i> .....	33

## FORORD

### Hva er en boligsosial handlingsplan?

*Det er en plan som omhandler boliger og botiltak for de grupper av befolkningen som har vansker med å skaffe seg eller beholde en tilfredsstillende bolig på egen hånd.*

### Hvorfor lage en boligsosial handlingsplan?

- *Fordi en del grupper i befolkningen klarer ikke å skaffe seg tilfredsstillende bolig på det åpne markedet.*
- *Boligprisene har steget og gjort etableringen vanskeligere for mange grupper.*
- *Mangel på tilfredsstillende bolig rammer hardt de det gjelder, og fører bl.a. til dyre og dårlige innlosjeringsløsninger for kommunen.*
- *De kommunene som har en boligsosial handlingsplan tilgodeses med særlige tilskuddsmidler fra Husbanken.*
- *Flere av boligtiltakene reduserer den enkeltes og kommunens utgifter til bolig gjennom kombinasjonen rimelige lånefinansiering, boligtilskudd og statlig bostøtte.*
- *Rimelige ungdomsboliger bidrar til at man beholder ungdom i kommunen.*

***En boligsosial handlingsplan bidrar til visjonen; RINGERIKE –et bedre sted å være!***

*(-dvs. gjennomføring av tiltakene i den boligsosiale handlingsplanen gjør det..)*

## Leserveiledning

Innholdet i planen er relativt omfattende, selv om teksten er forsøkt gjort så kortfattet som mulig. Mange lesere vil ha begrenset tid til å gå inn i stoffet. Leserveiledningen gir hjelp til å finne det stoffet som ønskes:

**1. Sammenfattende del** inneholder det mest sentrale stoffet, herunder kort oppsummering av kartleggingen, hovedutfordringene og forslag til tiltak. Denne bør leses av alle.

**2. Boligsosial kartlegging** beskriver funnene fra kartleggingen av de vanskeligstilte på boligmarkedet. Den forteller leseren om særskilte boligbehov i Ringerike kommune.

**3. Befolkning og bolig i Ringerike** gir leseren en del bakgrunnstoff om prisutvikling, boligmarkedet i Ringerike, hva slags boliger som er bygd og hvordan vi bor.

**4. Økonomiske virkemidler** beskriver hvilke kommunale og statlige virkemidler som finnes for å løse de spesielle boligbehovene til utsatte grupper.

**5. Tiltak** er foreslåtte tiltak for de vanskeligstilte på boligmarkedet. Kap.5 vedtas politisk, og bør leses.

### Vedlegg:

1. Boligoversikt, datert 28.04.03
2. Prosjektoversikt, datert 28.04.03

## Henvisninger

Henvisninger til sentrale dokumenter som har gitt føringer for denne planen:

- Forslag til ny kommuneplan 2002-2014
- Stortingsmelding nr 49 (1997-98) Kommunal- og regionaldepartementet  
*Om boligetablering for unge og vanskeligstilte*
- Stortingsmelding nr 50 (1998-99) Sosial- og helsedepartementet  
*Utjamningsmeldinga – Om fordeling av inntekt og levekår i Norge*



## 1. Sammenfattende del

### **Innledning**

Overordnet mål i norsk boligpolitikk er at *alle skal kunne disponere en god bolig i et godt bomiljø*. I Stortingsmelding nr. 49 (1997-98) ”Om boligetablering for unge og vanskeligstilte”, ble kommunene oppfordret til å utarbeide lokale handlingsplaner.

Kommunen har et boligpolitisk ansvar knyttet til det å skaffe boliger til de som ikke klarer dette selv. Det gjelder bl.a. for en del unge i etableringsfasen, funksjonshemmede, flyktninger, innvandrere, rusmisbrukere og økonomisk og sosialt vanskeligstilte.

Det er et mål for dette planarbeidet at kommunen skal utvikle et godt styringsredskap for å imøtekomme disse gruppens boligbehov.

### **Organisering av arbeidet**

Formannskapet i Ringerike kommune vedtok den 3. desember 2001 oppstart av prosjektet «Boligsosiale handlingsplaner». Arbeidet skulle skje i regi av Ringerike kommune og i tråd med program for utarbeidelse av boligsosial handlingsplan. Arbeidet er dessuten utført i samarbeid med og med tilskudd fra Husbanken.

Prosjektgruppen ble etablert i september 2001, er tverretattlig og består av:  
Marthe Mollan, Miljø- og arealforvaltningen (Prosjektleder)  
Gunnar Hallsteinsen, Miljø- og arealforvaltningen  
Tove Emilsen, Familie og velferd  
Bjørge Nordanger, Samordningsenheten helse og oppvekst  
Gro Tolpinrud, Eiendomsforvaltningen

Prosjektgruppen utpekte en styringsgruppe bestående av politikere, fagpersoner i kommunen, representanter fra brukerorganisasjoner og boligbyggelag.  
I planprosessen har prosjektgruppen gitt mange og viktige innspill til planen.

### **Målsetningen i planen**

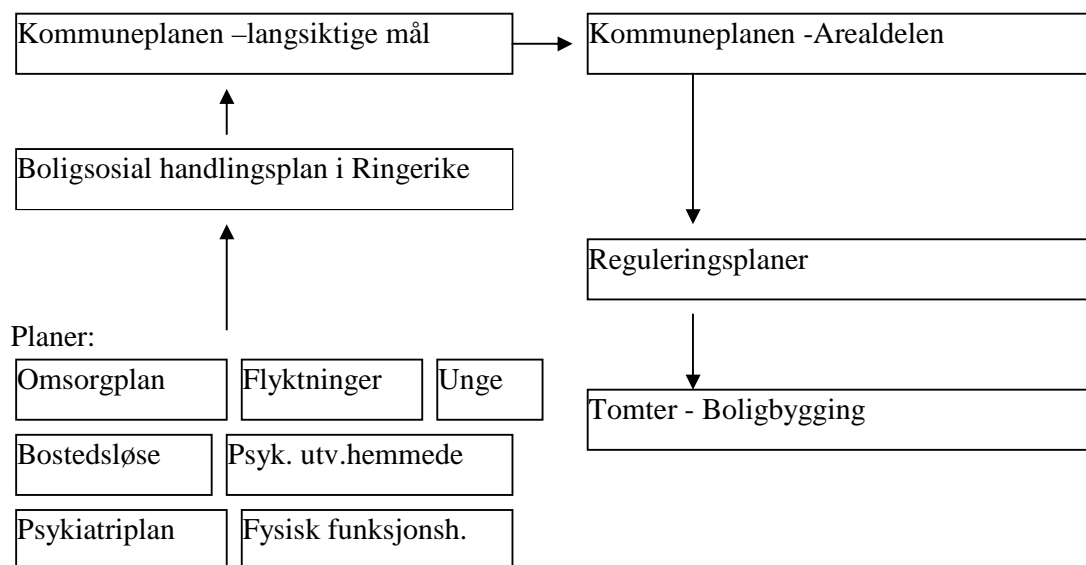
Den overordnede målsetningen er å lage en samlet plan for kommunens arbeid for at unge og vanskeligstilte skal kunne etablere seg og bli boende i en bolig.

### **Politisk behandling**

Rådmannen la fram forslag til boligsosial handlingsplan i Formannskapet 17.02.03, sak 0028. Planforslaget lå ute på høring i perioden 22.02 – 01.04.03.  
Kapitel 5 i handlingsplanen ble vedtatt i Ringerike kommunestyre 02.07.03

Det vil være naturlig å rullere boligsosial handlingsplan sammen med kommuneplanen i fremtiden. Boligmarkedet er i rask endring og behovene endres også raskt. En jevnlig rulling av planen kan høyne bevisstheten om hvordan det går med iverksatte tiltak, hvordan behovene har endret seg og hvordan virkemidlene bør justeres.

## Planens forankring i systemet



### Kort oppsummering av kartleggingen

- 125 husstander ble registrert som vanskeligstilt, og har behov for bolig/oppfølging.
- Kartleggingen viser at 1/3 av de 125 registrerte husstander, er bostedsløse.
- 60% av de 125 husstandene trenger ulik bistand og oppfølging i tillegg til bolig.
- Gruppens oppfølgingsbehov er svært varierende.
- Dataene viser at de gruppene som åpenbart har en utilfredsstillende bosituasjon, er grupper med lav eller ingen inntekt.
- I kartleggingen er flere husstander bestående av menn enn kvinner. 2/3 er enslige.

### Hovedutfordringer

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

### Oppsummering av forslagene til tiltak (–se kap. 5 for beskrivelse av de ulike tiltakene)

Tiltak 1.1: Fremskaffe boliger, minimum 16 boenheter pr. år i en 6 års periode

Tiltak 1.2: Samarbeid med RBBL/Innkjøp av andelsleiligheter i borettslag

Tiltak 1.3: Omdisponering av kommunale trygdeboliger

Tiltak 1.4: Øke opptak av startlån fra Husbanken

Tiltak 1.5: Tildele mer og informere bedre om utbedringslån/tilskudd

Tiltak 2.1: Etablere hybelhus for personer med lav boevne og natthjem for bostedsløse

Tiltak 2.2: Små boenheter for rusmisbrukere under behandling

Tiltak 3.1: Opprette bofellesskap for psykiatriske pasienter

Tiltak 5.1: Boliger til flyktninger

Tiltak 6.1: Opprette bofellesskap for fysisk funksjonshemmede

Tiltak 7.1: Opprette bofellesskap for psykisk utviklingshemmede

Tiltak 10.1: Hybelleiligheter for unge over 18 år med tilsynsbehov  
 Tiltak 11.1: Etablere/tilrettelegge for bygging av ungdomsleiligheter  
 Tiltak 11.2: Finne egnet tomt for bygging av studentboliger  
 Tiltak 12.1: Bygging av omsorgsboliger  
 Tiltak 13.1: Utvidelse av miljøarbeidertjenesten for personer med lav boevne  
 Tiltak 13.2: Bedre informasjon til nye leietakere gjennom boligperm og video  
 Tiltak 14.1: Samlet tildelingsteam i Ringerike kommune  
 Tiltak 14.2: Koordinator  
 Tiltak 15.1: Aktiv oppfølging av boligsosial handlingsplan  
 Tiltak 15.2: Rullering av boligsosial handlingsplan  
 Tiltak 15.3: Kostnader og økonomiske betraktninger mht. kjøp/bygging/omgjøring av boliger  
 Tiltak 15.4: Utbyggingsavtaler  
 Tiltak 15.5: Rimelige tomter til boligsosiale formål  
 Tiltak 15.6: Boligtrapp

### Oversikt over målgruppe, type bolig, behov og tiltak

Målgruppe	Type bolig O.B. = ordinær bolig S.B. = samlokalisert bolig	Antall kartlagte	Tiltak foreslått gjennom planen	Sidetall for nærmere beskrivelse av tiltakene
Rusmisbrukere	O.B.	5	Tiltak 1.1	s. 29
Rusmisbrukere	S.B.	8	Tiltak 2.1+ 2.2	s. 29
Psykiatrisk pasienter	O.B.	5	Tiltak 1.1 + 1.2 + 1.4	s. 29
Psykiatriske pasienter	S.B.	13	Tiltak 3.1 + 1.3	s. 29
Økonomisk vanskeligstilte	O.B.	14	Tiltak 1.1 + 1.2 + 1.4 +1.5	s. 29
Økonomisk vanskeligstilte	S.B.	1	Tiltak 1.3	s. 29
Flyktning 1. gangsetabl.	O.B.	6	Tiltak 1.1 + 1.2 + 1.4	s. 29
Flyktning 2.gangsetabl.	O.B.	5	Tiltak 1.1 + 1.2 + 1.4	s. 29
Flyktning 2.gangsetab.	S.B.	1	Tiltak 1.3	s. 30
Fysisk funksjonshemmede	O.B.	2	Tiltak 1.1 +1.5	s. 30
Fysisk funksjonshemmede	S.B.	7	Tiltak 6.1	s. 30
Psykisk utviklingshemmete	S.B.	4	Tiltak 7.1 + 12.1 + 13.1	s. 30
Sosialt vanskeligstilte	O.B.	19	Tiltak 1.1 + 1.2 + 1.4	s. 30
Sosialt vanskeligstilte	S.B.	1	Tiltak 1.3	s. 30
Andre funksjonshemninger	S.B.	3	Tiltak 1.3	s. 30
Flyktninger		(30)	Tiltak 5.1	s. 29
Ungdom over 18 år som barnevernet har hatt ansvar for:			Tiltak 10.1	s. 30
Ungdom i etableringsfasen			Tiltak 11.1	s. 31
Pleie- og omsorgstrengende			Tiltak 12.1 + 1.5	s. 31

Det må nevnes at planen har en klar begrensning. Registreringen er foretatt av de som har vært i kontakt med tjenesteapparatet over en 6 måneders periode, og viser derfor et øyeblikksbilde av situasjonen. Og selv om noen grupper har lavt antall, vil vi påpeke at hver sak er av omfattende karakter.

Vi har tatt med fire grupper utenom målgruppene i kartleggingen for å oppnå målsetningen om å ha oversikt over alle boligplaner i kommunen i denne planen.

Vi vet at det kommer 30 flyktninger til kommunen i løpet av året. Det er ikke avklart hvor flyktningene skal bo, så derfor tar vi de med i den boligsosiale handlingsplanen.

Den boligsosiale planen belyser situasjonen for ungdom i etableringsfasen og omtaler prosjekter som er på gang.

Pleie- og omsorgstrengende var ingen målgruppe i kartleggingsskjemaet utarbeidet av husbanken. De som sto på venteliste for å få trygdeboliger er registrert under andre målgrupper, hovedsaklig økonomisk og sosialt vanskeligstilt, og fysiske og psykiske funksjonshemninger.

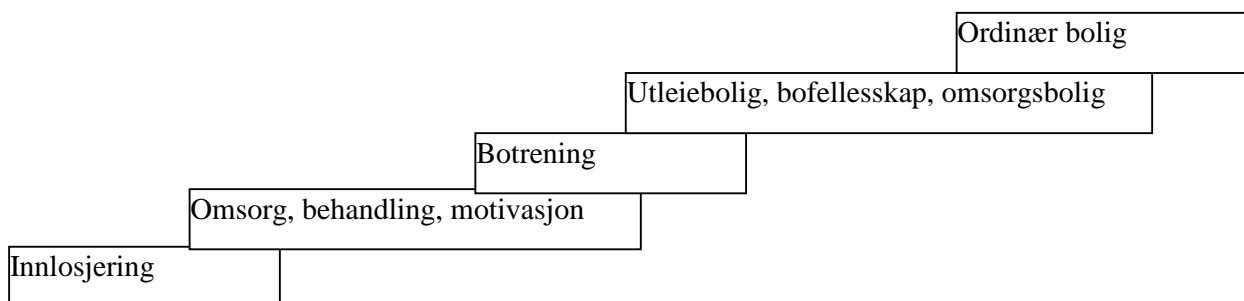
### Oversikt over oppfølging fra tjenesteapparatet

I tillegg til behov for bolig har mange vanskeligstilte husstander behov for oppfølging fra tjenesteapparatet. Tiltak ligger for de som trenger hjelp eller tilsyn daglig ligger inne i tiltak 2.1, 2.2 og 10.1 som er samlokaliserte boenheter der det er en forutsetning at boligen er bemannet. For de som trenger tilsyn/hjelp sjeldnere enn hver dag, har vi i tiltak 13.1 foreslått utvidelse av miljøarbeidertjenesten for personer med lav boevne.

Type oppfølgingsbehov	Antall	Tiltak
Tilsyn en gang per uke eller sjeldnere	33	Tiltak 13.1
Tilsyn flere ganger per uke	15	Tiltak 13.1
Tilsyn daglig	13	Tiltak 2.1, 2.2, 10.1
Praktisk hjelp 1-5 timer per uke	5	Tiltak 13.1
Praktisk hjelp 6-15 timer per uke	1	Tiltak 13.1
Praktisk hjelp daglig	5	Tiltak 2.1, 2.2, 10.1
Praktisk hjelp kontinuerlig	4	Tiltak 2.1, 2.2, 10.1

### Forklaring av begrepet boligtrapp

I denne planen er begrepet *boligtrapp* brukt i den mening at man har ulike botiltak tilpasset ulike behov, der trinnene henger sammen og utgjør en helhet. Man skal kunne bevege seg mellom de ulike nivåene eller trappetrinnene avhengig av behov. I trappen kan man gå begge veier. Å få en helhet i bruk av tiltakene er avgjørende viktig for å lykkes. Boligtrappen er nærmere beskrevet i kap. 5, tiltak 15.6 Boligtrapp.







## 2. Boligsosial kartlegging

### Om kartleggingen

Kartleggingen i Ringerike kommune ble gjennomført i perioden januar-april 2002. Kartleggingen ble utført etter en metode utarbeidet av Husbanken.

Kartleggingen av vanskeligstilte på boligmarkedet i Ringerike omfatter 125 husstander. Registreringene er basert på at husstandene oppfyller minst ett av følgende kriterier:

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

Kartleggingen bygger på innhentede opplysninger fra de ulike tjenesteytere i helse- og sosialsektoren, samt eiendomstjenesten i kommunen. Opplysninger fra ulike tjenestesteder er sammenholdt for å sikre at hvert hushold bare er registrert én gang, selv om det har flere forskjellige kontakter med tjenesteapparatet. Registreringene er gjennomført med tillatelse fra Datatilsynet. Alle persondata er slettet etter gjennomføringen.

Opplysningene om husstanden er registrert ut fra den informasjon som er tilgjengelig for tjenesteyterne. I mange tilfeller vil dette være sikre og dokumenterte opplysninger og i andre tilfeller kan tjenesteyterne være henvist til å gjøre egne anslag. Opplysninger om behov for bolig eller tiltak er i alle tilfeller tjenesteyterens vurdering. Denne vurderingen er ikke nødvendigvis overensstemmende med den enkeltes egne ønsker.

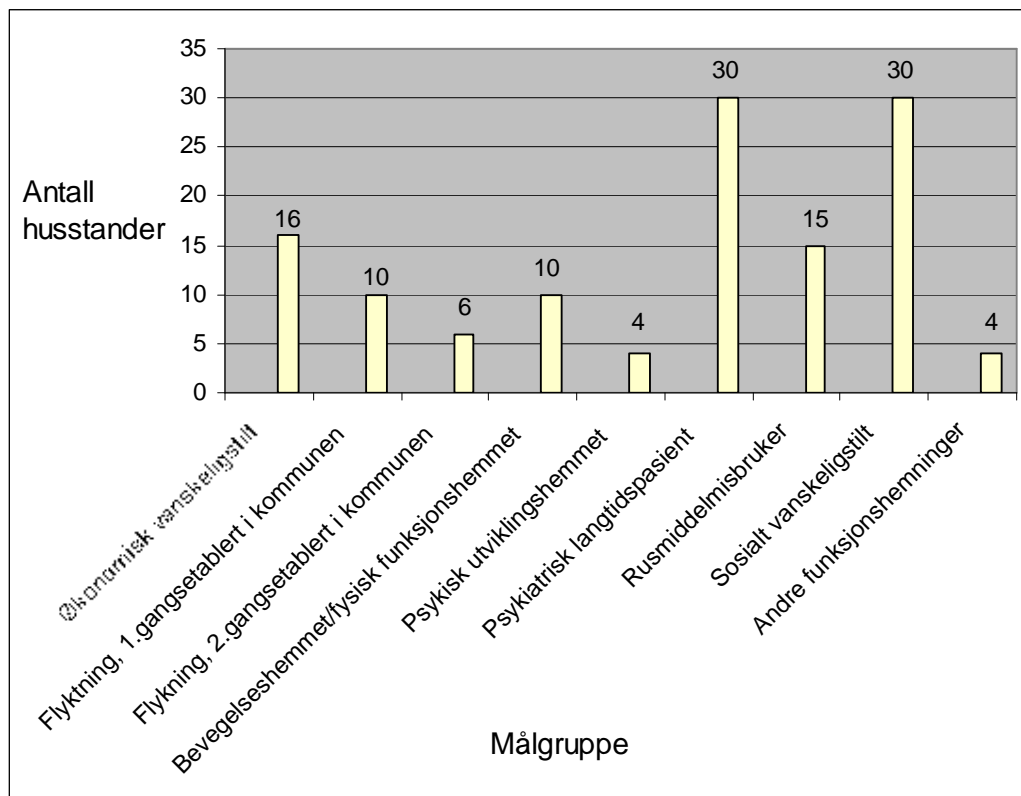
Det er viktig å være oppmerksom på at de som er registrert, er de som har vært i kontakt med tjenesteapparatet de siste 6 måneder. Man kan derfor ikke se bort fra at det finnes mange personer med boligproblemer som ikke er med i registreringen fordi de ikke er kjent med tjenesteapparatet. Personer som i kartleggingsperioden sto på venteliste for å flytte inn på Hov omsorgsboliger, er ikke tatt inkludert i kartleggingen.

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

### Hva viser funnene?

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

## Primærkjennetegn i husstandene

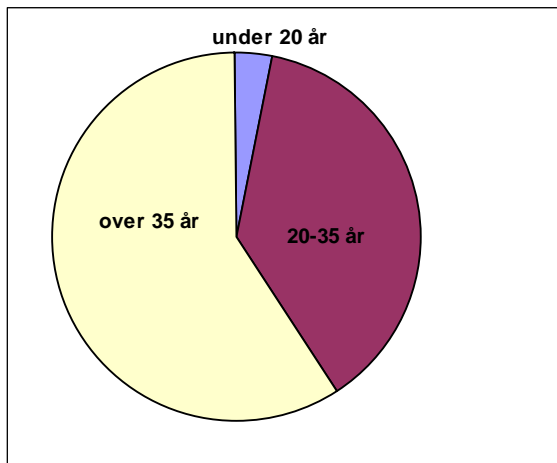


Totalt antall vanskeligstilte er 125 husstander i Ringerike kommune.

- 30 av husstandene har *langvarig psykiatrisk lidelse* som primærkjennetegn
- 30 av husstandene har *sosialt vanskeligstilte* som primærkjennetegn
- 16 av husstandene har *økonomisk vanskeligstilte* som primærkjennetegn
- 15 av husstandene har *rusmisbruk* som primærkjennetegn
- 10 av husstandene har *flytning 1.gangsetablert* som primærkjennetegn
- 10 av husstandene har *fysisk funksjonshemming* som primærkjennetegn
- 6 av husstandene har *flyktning tilflyttet* (fra annen kommune)
- 4 av husstandene har *annen funksjonshemming* som primærkjennetegn
- 4 av husstandene har *psykiatrisk utviklingshemming* som primærkjennetegn

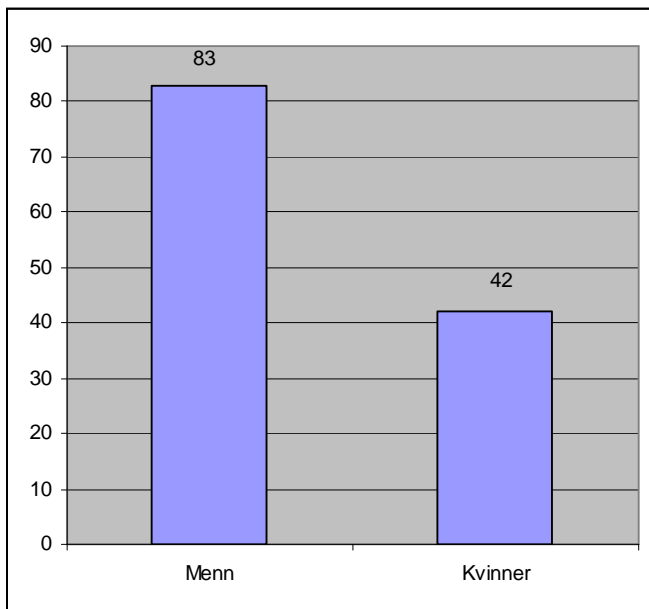
For mange av målgruppene er det også registrert et sekundærkjennetegn. Primærkjennetegnet er det kjennetegnet som er mest fremtredende i forhold til husstandens boligbehov. Ved kartleggingen skulle en person som hadde et rusproblem registreres som sosialt vanskeligstilte som primærkjennetegn, og rusmiddelmissbruker som sekundært kjennetegn. Det skjuler seg derfor mange rusmiddelmissbrukere bak tallet for sosialt vanskeligstilte i kartleggingsresultatet.

## Alder



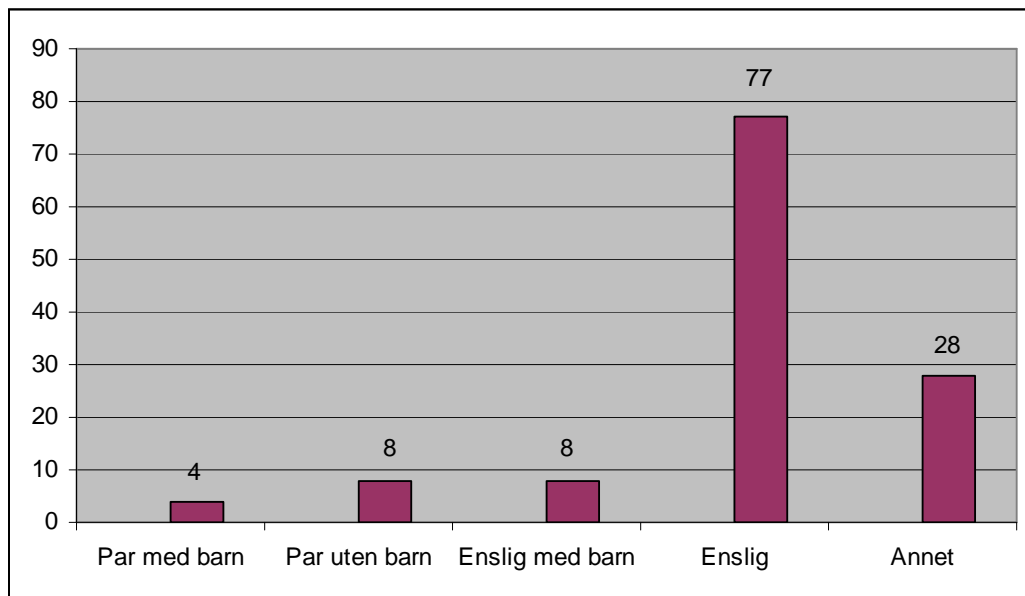
- 4 husstander har hovedperson under 20 år
- 47 husstander har hovedperson som er i aldersgruppen 20-35 år
- 74 husstander har hovedperson over 35 år

## Kjønn



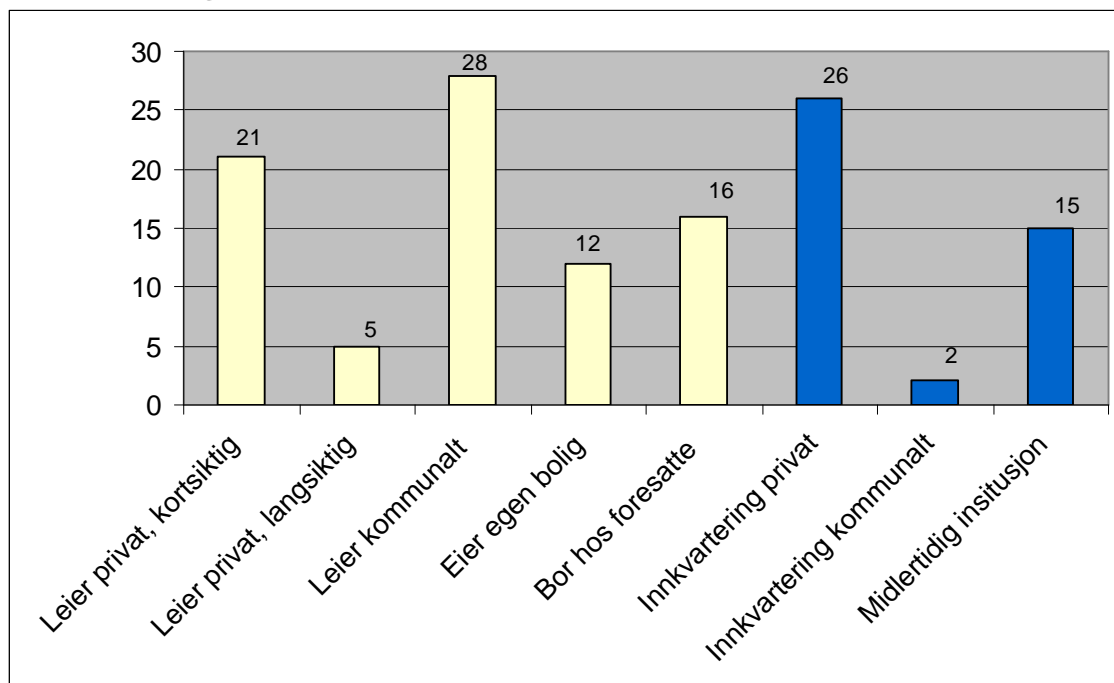
- 66 % av husstandene består av menn og 34 % av husstandene består av kvinner.

## Husstandstype



- 62 % av de 125 husstandene består av enslige
- Med annet menes i kartleggingen voksne barn som bor hjemme, samt samboerformer som søsken, kollektiv, eller andre slektninger som bor sammen

## Nåværende boligforhold



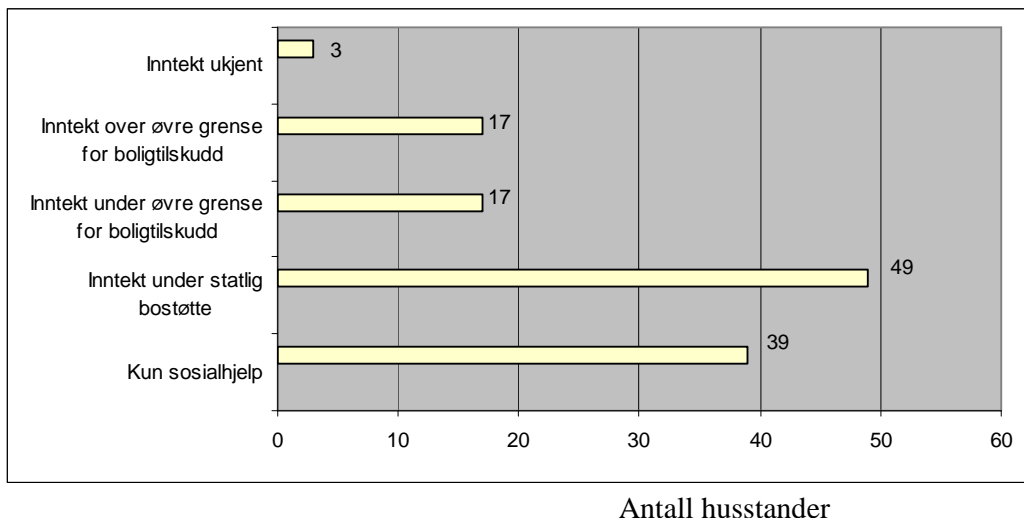
Gule søyler markerer de husstandene som disponerer bolig.

Blå søyler markerer de husstandene som er uten egen bolig (bostedsløse).

- 43 av 125 husstander er bostedsløse, dvs. 34 %.
- 10 % eier egen bolig

- 43 % leier bolig
- 13 % bor hos foresatte

### Inntektsforhold



Øvre grense for boligtilskudd er ca. 180.000 kroner.  
 Grense for statlig bostøttetiltak er inntil 135.000 kroner for 1 til 2-person husholdninger, inntil 150.000 kroner for 3-personhusholdninger og inntil ca. 160.000 kroner for 4-person husholdning.

- 70 % av husholdningene har inntekt under 135.000 kroner
- 31% av husholdningene har økonomisk sosialhjelp som viktigste inntektskilde

### Boligbehov

Anbefalte tiltak ved kartleggingen	Antall
Kun kontraktsfornyelse i nåværende bolig	3
Det gis oppfølging fra tjenesteapparatet i nåværende bolig	23
Nåværende bolig tilpasses og det gis oppfølging fra tjenesteapparatet	3
Ordinær bolig uten oppfølging	34
Ordinær bolig med oppfølging fra tjenesteapparatet	22
Samlokalisert enhet uten bemanning	6
Samlokalisert enhet med dag/kveld bemanning	12
Samlokalisert enhet med døgnbemanning	21

- 23 % er anbefalt kan bli boende i egen bolig under forutsetning at boligen tilpasses og at det gis oppfølging fra tjenesteapparatet.
- 77 % er anbefalt en annen bolig (96 husstander). Av disse er 59 % (57 husstander) anbefalt en ordinær bolig, mens 41 % (39 husstander) er anbefalt en samlokalisert bolig. Med ordinær bolig menes i kartleggingen en bolig som er integrert i ordinære bomiljø. Samlokaliserte enheter er boligheter som er plassert i umiddelbar nærhet av hverandre for å sikre tjenesteoppfølging og motvirke isolasjon.

### Oppfølgingsbehov

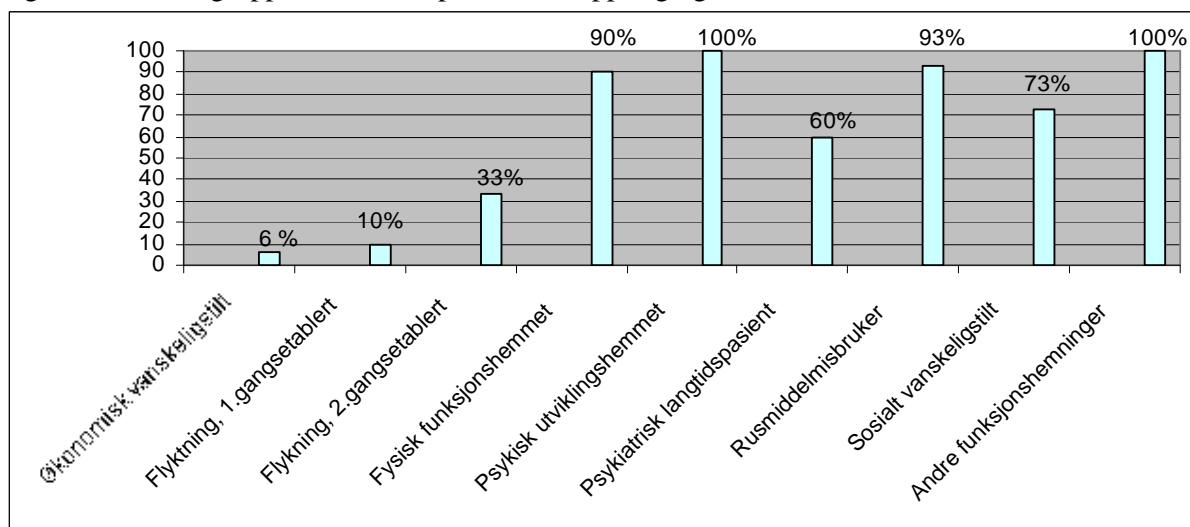
75 husstander (60 %) av de registrerte husstandene i kartleggingen trenger én form for oppfølging fra tjenesteapparatet.

Type oppfølgingsbehov	Antall
Tilsyn en gang per uke eller sjeldnere	33
Tilsyn flere ganger per uke	15
Tilsyn daglig	13
Praktisk hjelp 1-5 timer per uke	5
Praktisk hjelp 6-15 timer per uke	1
Praktisk hjelp daglig	5
Praktisk hjelp kontinuerlig	4

- 32 husstander har kun behov for tilsyn en gang i blant.

### Målgruppenes ulike behov for oppfølging

Figuren viser målgruppenes behov i prosent for oppfølging.



- I alle husstander med psykisk utviklingshemmede og andre funksjonshemninger er det behov for oppfølging.
- Husstander med fysisk funksjonshemming, psykiatriske langtidspasienter

## Nærmere om målgruppens situasjon og behov

De ulike målgruppens behov er svært forskjellige. I det følgende trekkes det frem en del særtrekk ved gruppenes behov. Fremskrivning av behov er det svært vanskelig å si noe om. For noen grupper, som for eksempel flyktninger, kjenner vi i dag til omtrentlig i hvilket omfang kommunen vil bli pålagt å gjennomføre bosettingen. For andre grupper har vi lite data å forholde oss til. Her tar vi derfor tak i generelle utviklingstrekk.

### Rusmisbrukere

Familie og Velferd har til enhver tid henvendelser fra rusmisbrukere og/ eller deres pårørende om hjelp til å skaffe bolig. Det vi ser er at personer som er definert rusmisbrukere har såkalt lav boevne. De evner rett og slett ikke å holde en leilighet i orden. Med dette menes at de ikke ser nødvendigheten av å vaske, rydde og holde i orden generelt. Dette gjør sitt til at de aldri får innpass på det private leiemarkedet, samt at «den vanlige mann i gata» ikke føler seg tilfreds med å ha en rusmisbruker som leietaker eller nabo. Det er heller ikke å legge skjul på at det med noen av disse personer, som også med personer fra andre miljøer, kan følge kriminalitet og bråk i den forstand at de gjerne samles flere personer. Rusmiddelplanen for Ringerike Kommune 2000 -2003 belyser boliger for vanskeligstilte. Siden planen ble skrevet, er det kjøpt inn 9 brakker som en straksløsning for at rusmisbrukere uten bolig skulle få et tilbud. Det ble fattet vedtak på at andre løsninger skulle være klarert innen sept. 2002. En kan ikke se at dette har skjedd. Forslag som er kommet fram er ikke endelig vedtatt. Leie av campinghytter er blitt benyttet ved flere anledninger som midlertidig løsning.

Erfaring med disse brakkene tilsier at det ikke bør være flere på samme sted. Mange av brukerne har uttrykt tilfredshet med standard, men at det lett blir ansamling av flere i og med de bor så tett. Brakkene har fastmontert hvitvarer og bad med dusj. Plassen i seg selv er ikke stor, men en person vil kunne fungere bra i ei brakke. På et sted er to brakker montert sammen til et bosted. Denne er faktisk attraktiv i og med det er god plass, samt at den ligger for seg selv. Ved evt. straksløsninger bør det derfor tas til etterretning at det ikke samles flere brakker på samme sted. Uansett hvordan en velger å tilby rusmisbrukere bolig, enten i form av leiligheter eller hybelhus, bør disse være med tilsyn. Det bør absolutt tilknyttes miljøarbeidertjenester i disse boligene. Både av hensyn til bruker selv og at det vil bli lettere å integrere vedkommende i nærmiljøet.

Flere og flere rusmisbrukere ønsker å komme ut av sin rusavhengighet med hjelp av behandling. Eksempelvis ved oppstart av metadonbehandling kreves det at kommunen kan fremskaffe en bolig som ikke er i forbindelse med rusmiljøet. Metadonbrukere er blitt prioritert ved tildeling av kommunale boliger. Familie og velferd har erfart er at disse ofte faller ut av behandlingen når de ikke har tilsyn på kveld og helger. Det blir altfor lett å ty til sitt gamle miljø, samt at personer fra miljøet tyr til metadonbrukere, da denne har bosted med akseptabel standard. Et hybelhus med tilsyn ville kunnet hjelpe mange i en oppstartingsfase ved behandling.

### Psykiatri

Ringerike Kommunestyre vedtok 26.04.01 «Handlingsplan for Psykisk helsearbeid 2001-2004». Her belyses behov for boliger til mennesker med psykiske problemer. Utdrag fra handlingsplanen: ”Ringerike kommune har i dag ingen boliger som er tilrettelagt for mennesker med psykiske lidelser. Ulike typer bofellesskap vil være det aktuelle botilbudet. Pr. i dag har trygdeboliger vært den botypen som har vært benyttet. Dette er ikke tilfredsstillende, denne botype dekker ikke behovet for ulike typer bemanning. Vi har i dag ca. 30 personer i Ringeri-

ke kommune som er i behov av en type hjelp til heldøgnsbemannet bolig. Ringerike kommune har hatt stående ubrukte øremerkede midler i påvente av igangsetting av psykisk dagtilbud i den gamle presteboligen i Hønefoss. Dagtilbudet er nå i full drift. Restbeløpet på kr 1.4 mill. er overført til kapitalbudsjettet og øremerkes til tilrettelagte boliger for mennesker med psykiske lidelser. Prosjekteringen igangsettes i 2001.”

### **Økonomisk vanskeligstilte**

Familie og Velferd er etter sosialtjenesteloven pålagt å dekke boutgifter for *den som ikke selv kan sørge for sitt livsopphold gjennom arbeid eller ved å gjøre gjeldende rettigheter*(§ 5-1). Samme lov pålegger også kommunene å *finne midlertidig husvære for dem som ikke klarer det selv*(§ 4-5).

Sosialhjelp til dekning av boutgifter er ikke store i forhold til sammenlignbare kommuner . I 2000 ble det utbetalt kr 6.846.287,- fordelt på 713 søkere, mens i 2001 var det 697 som ble tilgodesett med til sammen kr 6.145.558,-. Med boutgifter menes ikke bare husleie eller avdrag på lån, men også strøm, kommunale avgift og boligforsikring.

At antall søkere faktisk er gått ned kan forklares med at Familie og Velferd til enhver tid gir veiledning om bostøtteordningen slik at denne blir benyttet maksimalt samt at flere og flere benytter seg av tilbud om hjelp til gjeldsordning og Husbankens låneordninger. Dessuten blir det ikke godtatt å dekke urimelig høye husleier med sosialhjelp. Ved søknader om dekning av husleie over markedspris blir bestandig søker bedt om å skaffe seg et rimeligere leieforhold, om de blir mottaker av sosialhjelp over tid. Til tross for dette viser erfaring siste året at i stadig flere tilfeller må det aksepteres boutgifter utover normen som grunnlag for beregning av økonomisk sosialhjelp. Dette tilsier at sosialhjelp til boutgifter kan øke. Stor deler av boutgiftsdekning går til private utleierne. I 2001 ble det utbetalt kr 2.269.340,- til private huseiere. Beløpet ble fordelt på 61 utleierne. Vi ser at for grupper med mindre økonomiske ressurser kan det være til dels svært vanskelig å få tak i en utleiebolig til en overkommelig pris. Tilbudet i markedet er ikke stort, og brukere som får hjelp etter sosialtjenesteloven tilbys derfor de enkleste leilighetene i standard og størrelse. Erfaringsmessig bør det også nevnes at mange utleiere kvier seg for å leie ut bolig dersom leietaker ikke stiller tilstrekkelig garanti. Pr. i dag kan Familie og Velferd gå inn med husleiegaranti for en måned husleie så sant vedkommende søker er fast mottaker av sosialhjelp. Denne garantien gjelder kun for husleie og ikke evt. skadeverk. Dette igjen resulterer i at mange av de vanskeligstilte må ty til leieforhold med kort varighet og dårlig kvalitet. Vi ser også en tendens til at private huseiere ønsker høyere husleie da det skal dekkes av det offentlige. Det er blitt begrunnet med at de tar større sjanse med å leie ut til mennesker som trenger offentlig støtte, og at de også sikrer at de kan få dekket evt. skadeverket med dette ekstra.

Søkere som eier egen bolig blir henvist til å søke sin bankforbindelse og utsettelse/nedsettelse av avdrag. Selvfølgelig brukes sosialhjelp til dekning av renter ellers vil søker aldri kunne bli selvhjulpen. Er søker i den situasjon at han ikke kan bli selvhjulpen over tid, henvises vedkommende til å selge bolig. Dette kan eksempelvis være ved stor inntektssvikt, og søker ikke kan påregne å få inntekt på samme nivå etter en tid. Dette skjer i ytterst få tilfeller da alle muligheter (refinansiering etc.) prøves først



## **Flyktninger**

Ringerike Kommune er forpliktet til å ta imot 30 flyktninger pr. år. Ansvar for tilrettelegging og mottak av disse er tillagt Familie og Velferd. Kommunen har ikke ledige boliger som til enhver tid kan tildeles flyktninger. Familie og Velferd er representert i boligtildelingsgruppa i kommunen og det er ikke vanskelig å få prioritert boliger til flyktninger ved tildeling, men en ser at det er altfor lite av disse samt at mange av disse ikke er store nok da det er ofte store barnefamilier som bosettes. Det er derfor nødvendig å vende seg mot det private markedet. Ofte tvinger det seg fram at vi må betale høyere husleie enn ved kommunale utleieboliger.

Husbanken yter pr. i dag tilskudd til kommuner på inntil 50 % ved kjøp av boliger beregnet på flyktninger. I 1999/ 2000 var mangel på boliger til flyktninger så prekær at vi ikke hadde fått bosatt det angitte antall flyktninger om ikke Eiendomsforvaltningen i kommunen hadde gått inn og kjøpt 3 boligbyggelagsleiligheter. Disse ble finansiert med etableringslån samt 30 % tilskudd fra Husbanken. Husbanken har vært aktiv overfor kommunene med informasjon om tilrettelegging og finansiering av boliger til flyktninger, men Ringerike Kommune har ikke benyttet seg av disse. Bl.a. kan nevnes tilbudet om inntil 50 % tilskudd, samt at de faktisk kan skaffe tilveie prospekter på praktiske boliger som er rimelige og anvendelige. Med dette tenker en på at UDI og Husbanken har hatt et tett samarbeid som bl.a. har resultert i forslag på gode og rimelige boligløsninger. Da forslaget ble lagt på bordet ble det antatt at boligene ville koste ca. 600.000,-. Dette var tilfellet for et par siden så det må tas hensyn til eventuell prisøkning. Ved å innhente dette fra Husbanken vil kommunen spare mye penger på bl.a. prosjektering.

Det anbefales ikke å tilby flyktninger bolig usentralt i kommunen. Vi ser at de som får bosetting bl.a. på Sokna og Nes i Ådal ikke har trivdes. Mye av grunnen er nok at de ikke så lett får kontakt med andre i sin situasjon. De blir ikke lett integrert i nærmiljøet, dermed får de en isolert tilværelse. De fleste blir også avhengig av offentlig transport da de ikke har annen mulighet. Norskopplæring forgår også i sentrum. De fleste offentlige kontorer ligger også sentralt. Flyktninger bosatt i tettstedene rundt Hønefoss finner seg som oftest fort til rette. Tendensen siste året er at flere har flyttet fra Ringerike på eget initiativ. De som ønsker å bli i kommunen etter å ha bodd her en stund, oppmuntrer vi til å benytte seg av Husbankens låneordninger til kjøp av egen bolig. Ut fra boligmarkedet i dag kan vi ikke se at det er mulig å øke antall på mottak av flyktninger i kommunen

## **Fysisk funksjonshemmede**

Mange av dagens boliger er lite egnet for fysisk funksjonshemmede. Mangel på boliger med livsløpsstandard begrenser valgfriheten for funksjonshemmede på boligmarkedet. Mangel på tilrettelegging skaper i ettertid behov for individuelle tilpassninger og særløsninger eller at beboerne må flytte ut av boligen når sykdom eller funksjonshemninger inntreffer.

Mange av de som er fysisk funksjonshemmet bor i selveide boliger. De vil kunne kjøpe en annen bolig fordi de i dag eier egen bolig og forventes å ha egenkapital, samtidig som Husbankens låne- og tilskuddsordninger i særlig grad er innrettet mot disse behov.

Noen vil ventelig kunne utbedre nåværende bolig med kombinasjon utbedringslån/utbedringstilskudd. Og noen vil kunne kjøpe/leie omsorgsbolig som er tilpasset funksjonshemmede. Omsorgsleiligheter i bofelleskap vil også være godt egnet for brukergruppen. I bofelleskap har de en egen leilighet, samtidig som det er mulighet for fellesskap. Det er også tilrettelagt for å kunne gi tjenester i boligene om dette er nødvendig.

Utbedring av eksisterende boliger er avgjørende for å oppnå en boligmasse som i størst mulig grad er brukbar for alle og gir reell valgfrihet for funksjonshemmede. Det er tre hovedårsaker til at tilpasning til funksjonshemmede blir vanskelig i mange eksisterende boliger; baderommet er for lite, gangen er for smal og installasjon av heis i blokker er problematisk. Selv om man ikke alltid kan oppnå full livsløpsstandard, kan opprustning gjøre det slik at mange beboere kan bli boende med nedsatt funksjonsevne.

### **Psykisk utviklingshemmede**

Som en følge av ansvarsreformen har Ringerike kommune mange boliger hvor det bor mennesker med psykisk utviklingshemming. Også i forbindelse med utbygging av omsorgsboliger har flere psykisk utviklingshemmede etablert seg både i egne leiligheter og i bofellesskap. De fleste boligene er små samlokaliserte enheter med fire leiligheter og tilhørende areal for personal. Noen steder ligger flere boliger ved siden av hverandre. I de fleste boligene er det tilsyn og tjenester hele døgnet.

Målgruppen er spredt i alder. Husstandene består i hovedsak av enslige personer. De som i dag har behov for bolig bor i hovedsak hjemme hos pårørende/foreldre. De fleste er i ungdomsårene og vil ha behov for å flytte i egen bolig fra fylte 18 år og oppover. Det kan også oppstå behov for å flytte i boliger for omsorgstrengende barn og unge under 18 år, jfr. sosialtjenesteloven.

De fleste som er psykisk utviklingshemmet har behov for tilrettelagte tjenester hele døgnet. Det er derfor en fordel å planlegge boliger for denne gruppen spesielt, slik at en ser tiltakene i sammenheng med eksisterende og planlagte boliger for psykisk utviklingshemmede. De som kun har behov for en ordinær bolig uten tilrettelagte tjenester kan nyttiggjøre seg av kommunens omsorgsboliger, eller gjøre bruk av Husbankens vanlige finansieringsordninger for kjøp av bolig.

### **Sosialt vanskeligstilte**

Målgruppen sosialt vanskeligstilt defineres som personer som ikke naturlig hører inn under kategoriene ovenfor, men som har boligproblemer. Kan for eksempel være personer som diskrimineres på boligmarkedet på grunn av adferd eller utseende. Personer som antas å ha et rusproblem, registreres som sosialt vanskeligstilt, og rus middelmisbruker er da et sekundærkjennetegn.

### **Andre funksjonshemninger**

Målgruppen andre funksjonshemninger er funksjonshemmede som ikke naturlig hører inn under kategoriene bevegelseshemmet/fysisk funksjonshemmet, psykisk utviklingshemmet eller psykiatrisk langtidspasient.

### **Ungdom over 18 år som barnevernet har hatt ansvaret for**

Det har til nå vært dårlig tilbud for å etablere ungdom som har vært under omsorg av kommunen. De fleste ungdommene trenger et tilbud etter fylte 18 år. Ungdommene sliter ofte med skader etter omsorgssvikt situasjonen. Trenger masse oppfølging som tilrettelegging av boliger og oppfølging vedrørende økonomi etc. Tilbudet har ikke vært organisert eller tilrettelagt. Det er viktig for ungdommen å bli ivaretatt og fulgt opp videre fremover slik at de klarer seg best mulig selv. Svært ofte har ikke nettverket rundt ungdommen noen mulighet til videre oppfølging.

Videre fremover i tid er det et ønske om et botilbud som er organisert og tilrettelagt for ungdom, 'hjelp til selvhjelp', som nevnt over. Det er noen ungdom som ikke har egne ressurser til å klare seg selv. Tenkt situasjon: et hus med fem - seks hybler med felles stue og vaktrom. Hvor det over en to års periode er en plan for at de eventuelt kan flytte ut til egne boliger.

### **Ungdom i etableringsfasen –som ikke har vært i kontakt med kommunens tjenesteapp.**

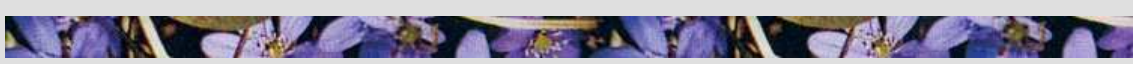
Kartleggingen i Ringerike har omfattet det som Husbanken i sin veileder har benevnt som *vanskeligstilte husstander med boligbehov*. Det er derfor ikke undersøkt noe spesifikt om ungdoms boligbehov, og da menes ungdom som ikke har vært i kontakt med kommunens tjenesteapparat.

Vi vet imidlertid at prisen på inngangsbilletten til boligmarkedet er blitt stadig høyere for ungdom. Ungdom som er i ferd med å etablere seg med arbeid, familie og barn, har ofte moderat med inntekt, lån og liten eller ingen egenkapital. Disse forholdene er inngående gjennomgått i stortingsmeldingene om *Boligetablering for unge og vanskeligstilte (nr. 49, 1997-98)* og *Utjæmningsmeldinga (nr.50, 1998-99)*. Med bakgrunn i dette har det vært bred politisk enighet om behovet for å tilrettelegge boliger for ungdom på en bedre måte, både gjennom satsing på utleieboliger og gjennom bedring av ungdoms muligheter for finansiering av egen bolig.

Det er viktig at kommunen på sin måte bidrar til at virkemidler som økt bruk av Husbankens låne- og tilskuddsordninger og samarbeid med lokale utbyggere blir tatt i bruk. Både Ringerike boligbyggelag og andre lokale utbyggere har konkrete planer for bygging av ungdomsboliger. Husbankens tilskuddsordninger antas å være et viktig incitament for denne satsingen på ungdomsboliger. Kommunens vurderinger og anbefaling av disse prosjektene ovenfor Husbanken vil være avgjørende for realiseringen av disse. Det vises ellers til avsnittet om etableringslån og –tilskudd.

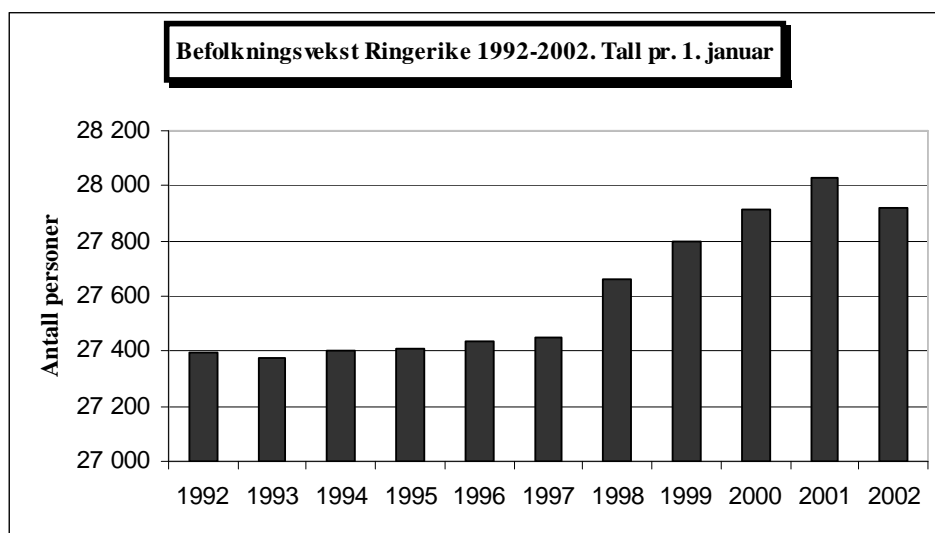
### **Pleie- og omsorgstrengende**

Med pleie og omsorgstrengende mener vi her i hovedsak eldre mennesker, her også medregnet demente. Pr. 2002 har Ringerike kommune 1462 eldre over 80 år. Dette innebærer at kommunen bør ha 365 plasser for pleie- og bistandstrengende, enten i sykehjem eller omsorgsboliger organisert som bofellesskap. Behov for boliger er ivaretatt i handlingsplanen for eldreomsorg "Struktur 2003", og i vedtak om utbygging av omsorgsboliger.



### 3. Befolkning og bolig i Ringerike

#### Befolkningsutvikling i Ringerike 2002-2020



Befolkningen i Ringerike har vist en jevn vekst de senere årene. Befolkningsveksten er et resultat av positiv nettoinnflytting<sup>1</sup>. Fødselsoverskuddet har vært beskjedent og de senere årene er antall døde i løpet av året høyere enn antall fødte.

Foreløpige tall for 2001 viser imidlertid en nedgang pga. lavere fødselstall og redusert innflytting. Tall fra Statistisk sentralbyrå viser en nedgang i folketallet med 110 personer i fjor. Folketallet i Ringerike kommune var pr. 1. januar 2002 på 27 920.

#### Tilpasset befolkningsprognose mot 2020

Med utgangspunkt i SSBs mellomalternativ korrigert for de faktiske befolkningstall for 1999, 2000 og 2001 er det utarbeidet en tilpasset prognose. Prognosen tar videre høyde for en høyere befolkningsvekst fra 2012 enn referansealternativet. Begrunnelsen er tiltak som forventes iverksatt knyttet mot kortere reiseavstand til Oslo-området og økt bolyst herunder utbygging av Kragstadmarka.

Denne prognosen anslår befolkningen i Ringerike til å utgjøre 29 300 personer i 2010 og nær 32 000 i 2020. Dette gir en vekst på 4% fra 2000 til 2010 og nær 8% fra 2010 til 2020. Den årlige gjennomsnittlige befolkningsveksten kan målsettes til 0,3% fra 2002 til 2004, økende til 0,6% fra 2005 til 2009 for så øke til 0,8% årlig fra 2010.

Det ligger utenfor denne planens mandat å gå inn og analysere befolkningsutviklingen opp mot boligproduksjonen. Med den vekst man kan forvente, er det imidlertid rimelig å forvente

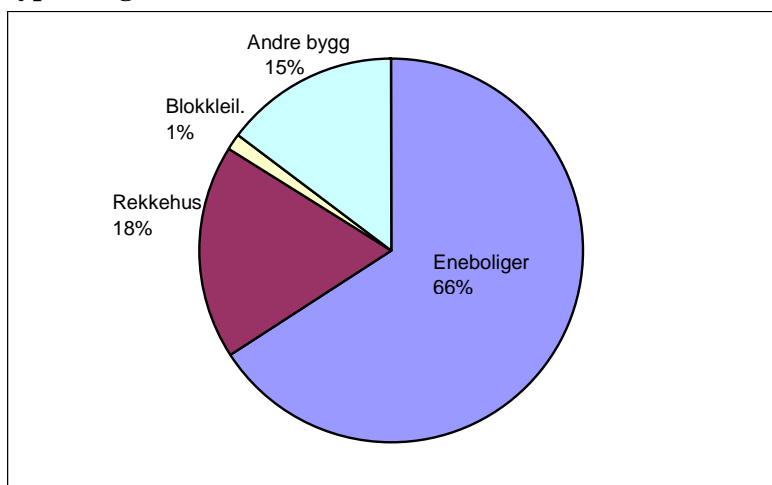
<sup>1</sup> Nettoinnflytting er innflytting fratrukket utflytting fra kommunen.

et ytterligere press på boligmarkedet i kommunen. Ved et underskudd på boliger er det gruppe med lavest inntekt som får størst vansker og man kan få en forsterket utstøtning fra boligmarkedet som et resultat. Jo mer presset boligmarkedet er, jo større behov vil det være for å gå inn med særskilte tiltak overfor de vanskeligstilte gruppene. I tilknytning til kommuneplanarbeidet er det utarbeidet et boligprogram hvor disse forhold blir nærmere analysert.

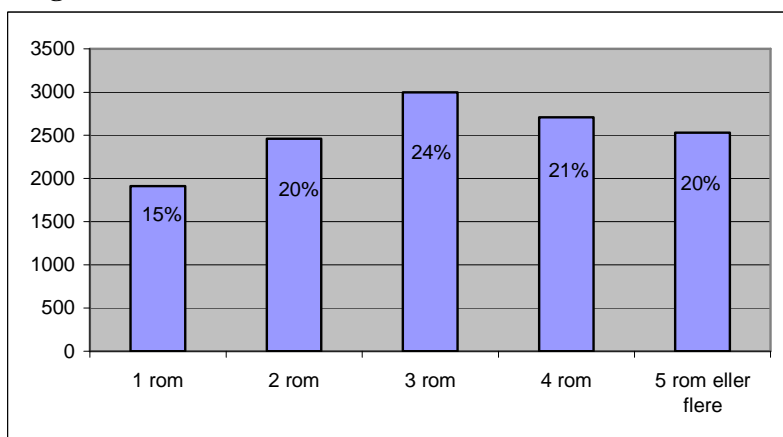
## Boligstruktur og boligbygging

Den siste offisielle landsdekkende folke- og boligtellingsen ble gjennomført i november 2001. I 2001 var det registrert 12 605 boliger i Ringerike. Det er en økning på 1014 boliger siden i 1990. Type boliger i Ringerike kommune er i diagram presentert i prosenter:

### Type boliger (2001)



### Boligens størrelse (2001)



Boligtellingen av 2001 viser at 77% av boligene var privat eide, 23% hadde leide boliger. Utviklingen fra 1990 viser at det blir færre som eier og flere som leier bolig.

### Sammensetning av husstander

Stadig flere mennesker bor alene, også i Ringerike. I følge boligtellingen fra 2001 består ca. 38% av alle husstander av enslige personer. Det er en økning med 6% siden 1990.

I kartleggingen av vanskeligstilte husstander i Ringerike, er til sammenligning hele 62 % av husstandene enslige personer.

## Boligmarked og prisutvikling

Prisutviklingen viser et generelt stort press på boligmarkedet med høy etterspørsel. Det er naturlig nok lavinntektsgruppene som får størst problemer med å skaffe seg bolig når boligprisene stiger. Utlånsvirksomheten i kommunen viser for øvrig at størrelsen på etableringslånene til den enkelte er økt betydelig de siste årene som følge av økte boligpriser. Når boligprisene stiger raskere enn inntektsutviklingen, får flere vansker med finansiering av boligkjøp, og behovet for utleieboliger øker.

## Utleiemarkedet

### Kartlegging av husleienivået i Ringerike kommune

Kartleggingen er gjennomført ved å følge boligannonse i lokalavisa Ringerikets Blad i en periode og beregne gjennomsnittsløse fordelt på ulike størrelser og lokaliteter i Ringerike.

Boligtype	Gjennomsnittlig husleiekraft	Antall annonser
Ett roms bolig	2555,-	11
To roms bolig	4145,-	22
Tre roms bolig	5539,-	9

Kommunen opplever ofte å måtte betale høye priser ved bruk av det private leiemarkedet, og kan bruke kartleggingen til:

- Å sammenligne og eventuelt forhandle om pris
- Å få et redskap for kommunen i fastsettelse av husleie i kommunale boliger

### Private utleieboliger betalt med sosialhjelp

Kommunen benytter private utleieboliger som et passivt virkemiddel i sitt boligsosiale arbeid. Se s. 14 for nærmere beskrivelse av denne ordningen.

### Studentboliger

I Hønefoss er et i dag 120 boenheter for studenter i studentbolig. Boligene ligger på Eikli og i Tandbergmoveien og Arnegårdsveien med gangavstand til HiBu. Boligene består av hybler og ett- og toromsleiligheter. Det er mangel på familieboliger for studenter. Ingen boliger har i dag flere enn ett soverom. Prisene ligger på mellom kr 1900,- og 3600,- (inkl. strøm, internett m.m.).

Studentskipnaden i Buskerud, avd. Hønefoss, har i lengre tid vært på utkikk etter egnet tomt i nærheten av HiBu for å kunne bygge flere studentboliger. Det er kun Samskipnaden som kan få tilskudd fra staten for å bygge boliger for studenter.

I Hønefoss øker antall studenter i de nærmeste årene ettersom det ble opprettet lærerutdanning her i 2001. I dag er studenttallet ca. 800. Det er viktig å ta vare på studentene og legge forholdene til rette for at denne gruppen kan bo og trives på Hønefoss. Andre forhold i så måte er mangel på studentbarnehage og studenthus i Hønefoss. Det er ikke slik at det er en selvfølge at alle høgskolene i landet består for fremtiden, og med det i tankene er det viktig at Ringerike kommune har et godt boligmarked å tilby studentene mens de studerer og få de til å trives så godt at de ønsker å etablere seg på Ringerike for fremtiden.

## Kommunale utleieboliger, trygdeboliger og omsorgsboliger

Ringerike kommune disponerer totalt 875 boenheter. En oversikt vises i tabellen nedenfor.

### Oversikt over kommunale utleieboliger, trygdeboliger og omsorgsboliger

Boligtype	Antall
Utleieleiligheter	96
PU boliger	58
Trygdeleiligheter	315
Omsorgsboliger	406
Sum	875

Ca. 85% av boligmassen disponeres av eldre og funksjonshemmede.

Kommunen eier et hybelhus for tidligere rusmisbrukere, bestående av 8 hybler. Hybelhuset disponeres av Familie og Velferd for ettervern ved utskrivelse fra behandlingsinstitusjoner. Hybelhuset fungerer svært bra takket være miljøarbeiderens arbeid og tilstedeværelse. Det er ikke krav om innskudd i kommunens leiligheter.

Etterspørselen etter kommunale boliger av ulike slag er stor. De siste årene har det blitt oppført 149 omsorgsboliger medregnet bofellesskapene. Ytterligere utbygging av 72 enheter i bofellesskap tilknyttet omsorgsboligene er allerede planlagt, og 19 boenheter innenfor psykiatri er under prosjektering.

De vanskeligstilte, de utstøtte fra boligmarkedet og de bostedløse er taperne på boligmarkedet. For disse har botilbudet blitt dårligere. Det ble riktignok bygget en utleiebolig med 6 utleie leiligheter på Sokna, i forbindelse med omsorgsboligene, men det har vært vanskelig å finne leietagere på grunn av beliggenheten. Leilighetene er i dag utleid til 5 flyktningfamilier og en leilighet har norsk leietaker.

Kommunen har 96 utleieenheter. Kommunen har et stort dilemma med å skaffe tak over hodet for vanskeligstilte bostedsløse, ventelisten ligger sånn jamt på 35 søkere. Det finnes ikke noen form for akuttbolig eller døgnovernatting i Ringerike, og heller ikke utleieboliger med noen form oppfølging.

### Utfordringer i arbeidet ovenfor bostedsløse.

”Prosjekt bostedsløse” startet januar 2000 etter Stortingets behandling av Utjamningsmeldingen og går over fire år. Husbanken styrer prosjektet i samarbeide med 7 av landets største kommuner. Det bør være en utfordring for Ringerike kommune å delta i denne prosessen.

### Boligtildelingen i Ringerike kommune

Publikum kan henvende seg til Publikumskontoret ved søknad om alle typer bolig.

Behandling av søknader og tildeling av bolig foregår i dag på forskjellige måter og steder.

Kommunale utleieleiligheter: Søknader behandles og tildeles av et tildelingsteam, bestående av 2 fra Eiendomsforvaltning og 2 fra Familie og Velferd. Behandlingen skjer etter egne forutsetninger og kriterier.

Trygdeleiligheter, omsorgsboliger/bofellesskap: Søknader og tildeling behandles av Tjenestekoordinatorers tildelingsteam, etter faglig vurdering av behovet i hvert enkelt tilfelle.

PU boliger defineres nå som omsorgsbolig, dvs bolig hvor det ytes bistand i henhold til enkeltvedtak, og følger samme prosedyre ved tildeling.

Omsorgsboliger med kommunal tildelingsrett: Boligen selges på det åpne marked v/megler etter kriterier som foreligger for denne type bolig. Når interesserte søkere foreligger oversendes søknadene til tjenestekoordinator. Som foretar prioritering innen søkermassen, og i samarbeid med borettslagets styre, der boligen ligger, foretas den endelige tildelingen av bolig.

For til enhver tid å ha en samlet oversikt over søkere og deres behov, er det viktig at søkerne finner fram til de skal henvende seg og at det finnes en samlet oversikt over søkerne. Publikumskontoret tar imot alle typer søknader vedrørende bolig, så boligsøkere i Ringerike kommune vil lett finne frem til rett plass. Der vil de også kunne få hjelp og bistand til utfylling av skjemaer. Behandling av søknader og tildeling av de ulike bolig bør ligge på et sted og behandles av et tildelingsutvalg bestående av ansatte fra Familie og Velferd og Eiendomsforvaltning.

## Tomteressurser

Ringerike er en stor og spredtbygd kommune, med mange mindre lokalsamfunn med til dels stor avstand til nærmeste tettsted. For flere av de vanskeligstilte gruppene anses det som viktig at bolig ligger sentralt i kommunen pga. mange er avhengige av sentrumsfunksjoner som offentlige kontorer, norskopplæring og miljøarbeidertjenester. De fleste vanskeligstilte er også avhengig av hverdagslige sentrumsfunksjoner som matbutikk, post m.m. som alle andre.

Få av de vanskeligstilte disponerer egen bil, og blir derfor avhengig av offentlig transport hvis de skal bo usentralt. I tabellen under er det en oversikt over nye utbyggingsområder i Ringerike kommune. Det er viktig å integrere vanskeligstilte grupper så tidlig som mulig i nye boligområder, og vi har i tiltak 15.4 og 15.5 har vi fokusert på virkemidler som innholdet i utbyggingsavtaler og rimelige tomter til boligsosiale formål som kommunen kan benytte for å skaffe billige tomter til boligsosiale formål. I siste kolonne i tabellen er egnethet for boligsosiale formål i de forskjellige utbyggingsområdene vurdert.



Tabell med oversikt over utbyggingsområder i Ringerike kommune

Lokalisering	Forventet antall boliger	Gjennomførings-tidspunkt	Eier	Egnetet for sosial boform
<b>HØNEFOSS</b>				
Krakstadmarka	1000	2015	Privat	Godt
Benterud	250	2005	Privat	Godt
Almemoen	300	2005	Kommunal	Godt
Helsehuskvartalet	20	2004	Privat	Godt
Fordkvartalet	1000	usikkert	Privat	Godt
Thoresen parkering	100	2005	Privat	Godt
Rutebilplata	100	2005	Privat	Godt
Brutorget	20	2010	Privat	Godt
Veienmoen vest	50	usikkert	Privat	Godt
Myra II	50	usikkert	Privat	Godt
Moldvald	68	2004	Privat	Godt
<b>HERADSBYGDA</b>				
Bålerudmarka	7	2003	Privat	Mindre godt
<b>HAUGSBYGD, VIUL</b>				
Borlaugs eiendom i Haug	30	2005	Privat	Godt
Andersløkka	12	2004	Privat	Mindre godt
Område v/Haug senter	30	2006	Privat	Godt
<b>HALLINGBY</b>				
Ødegården østre	8	byggeklart	Privat	Mindre godt
Hallingby, syd	23	byggeklart	Privat	Mindre godt
Bymarka	18	byggeklart	Kommunal	Godt
Gnr. 274, bnr. 350	28	2004	Privat	Godt
<b>SOKNA</b>				
Kirkemoen	22	delvis byggeklart	Kommunal	Godt
Pukerudhagen	21	usikkert	Komm./Privat	Dårlig
Permobakken Nord	58	usikkert	Privat	Godt
Furuholtet	15	byggeklart	Privat	Mindre godt
<b>ASK</b>				
Breien	19	usikkert	Privat	Mindre godt
Fjordgløtt	5	2005	Privat	Godt
Ask sentrum	20	2004	Privat	Godt
<b>TYRISTRAND</b>				
Tyristrand sentrum	20	2004	Privat	Godt
Hollerud	50	2005	Privat	Godt
Solbergåsen	22	usikkert	Privat	Mindre godt
Øvre Fægri	55	usikkert	Privat	Mindre godt
<b>NAKKERUD</b>				
Perhagan	13	byggeklart	Privat	Dårlig
Omr. v/ Tyrihall	8	2005		Godt
<b>NES I ÅDAL</b>				
Granumsfeltet	45	2005	Kommunal	Dårlig
Omsorgsboliger	8	2005	Kommunal	Godt
Sandmoen	6	2005	Privat	Dårlig
Øymoen	15	2004	Privat	Dårlig
Sentrum (302/4)	3	2004	Privat	Godt
<b>VEME</b>				
Kvernvolden	19	byggeklart	Privat	Godt
<b>ÅSA</b>				
Småbråten/Johnsrud	11	2004	Privat	Mindre godt



## 4. Økonomiske virkemidler

Husbanken forvalter en rekke økonomiske virkemidler rettet mot ulike målgrupper og formål. Kommunene saksbehandler enkelte av disse virkemidlene, mens andre virkemidler utelukkende saksbehandles i Husbanken, gjerne etter anbefaling fra kommunen. I dette kapitlet behandles de personrettede økonomiske virkemidlene til Husbanken. Dette er virkemidler som er direkte brukerrettede.

### Etableringslån

Husbanken tilbyr finansiering til kjøp av bolig for husstander med svak økonomi og/ eller spesielle behov for at disse skal få mulighet til å skaffe seg en nøktern bolig. Dette kan gis alene eller i kombinasjon med boligtilskudd til etablering eller som 2.prioritet kombinert med Husbankens kjøpslånsordning. Innvilgelse skjer etter nærmere behovprøving. Kommunene søker Husbanken om å få tildelt midler for videre utlån. Kommunen er altså ikke selv lånetager, men en formidler av videre utlån. Kommunen bærer selv risikoen ved utlån, men avsetter midler til tapsfond med 20% av årlig tildelt boligtilskudd fra Husbanken.

Familie og Velferd overtok alle Husbankordningene i 1998. Det var da en utlånsramme på 2 millioner, med maksimalt lånebeløp på kr 200.000,- pr. lånetager. En så raskt nødvendigheten av å samordning/samarbeid ved søknader om ytelser etter Lov om sosiale tjenester, hjelp til gjeldsforhandlinger og søknad om bostøtte. Dette resulterte i ny søknad til Husbanken om lån på kr 7 mill. pr. år. Samtidig ble lånebeløpet utvidet til kr 600.000,- pr. søker. Dette blir gitt som 1. prioritet. At utlånsramme pr. søker ble såpass mye høyere var en nødvendighet, da boligprisene økte. Det gis også mulighet til å kunne yte inntil 200.000,- som 2.prioritet. Dette blir i så fall brukt i samråd med Husbankens kjøpslån, eller i samarbeid med de lokale bankene. Ved gjeldsordninger gis det også 2.prioritetslån til refinansiering av dyre lån. Det tas her forbehold om pant i bolig innenfor takst.

I år 2000 ble det tildelt etableringslån til 39 søkere mot til 40 søkere i år 2001. 25 fikk avslag fordi de falt utenfor regelverket i 2000. I 2001 økte dette tallet til 48. Mange flere ble henvist til å søke kjøpslån direkte i Husbanken. Familie og Velferd tar imot disse søknadene og Ferdigstiller disse, men avgjørelse blir tatt i Husbanken. I år 2000 ble det behandlet 44 søknader og 83 søknader i påfølgende år. At antallet har økt såpass mye i 2001 kan bl.a. begrunnes med at regelverket i Husbanken har blitt utvidet til også og gjelde ungdom i etableringsfasen og ikke bare vanskeligstilte som tidligere.

Kommunen blir tildelt etableringslån to ganger i året. Ved utlysning av disse er det bestandig stor pågang. Vi må hver gang avvise søkere og be om at de søker ved neste tildeling. Det er lite tilfredstillende og ha ordningen slik det er i dag. Det bør fortsatt være en målsetting at flest mulig som er i stand til det, skal eie sin egen bolig. En del av gruppene som bør kunne eie sin egen bolig får i dag avslag på lånesøknad i vanlig bank. Andre vil kunne eie sin egen bolig dersom de bistås med gunstig lånefinansiering gjennom Husbanken. Spesielt gjelder dette førstegangsetablerende ungdom.

Vi ser helt klart at behovet for lån er mye større enn det vi bidrar med i dag, men Familie og Velferd har ikke sett seg i stand til å fremme forslag om ytterligere låneopptak i Husbanken da det ikke er kapasitet til å behandle disse med de stillingshjempler vi har i dag.

## **Boligtilskudd**

Boligtilskudd er behovprøvd og kan ytes til husstander med svak økonomi for at disse skal kunne etablere seg i nøktern egnet bolig. Boligtilskuddet gjør en finansiering mulig for en del husstander som mangler egenkapital, samtidig kan det bidra til at kostnadene blir lave nok til at husstander med svak økonomi klarer sine boutgifter selv. Det erstatter i mange tilfeller en dyrere toppfinansiering på 10 -20 % av boligens verdi. Dette er derfor et svært viktig virkemiddel for kommunen til å hjelpe vanskeligstilte husstander med boligetablering.

Kommunen mottok til fordeling 830.000,- i år 2000, og 1.2.mill i år 2001.

Når Husbanken beregner hvor mye den enkelte kommune skal få i etableringstilskudd gjør de det med utgangspunkt i to faktorer; kommunens forbruk av etableringslån og folketall. Beregningen gjøres slik at forbruket av etableringslån er vektet med 60% og folketall med 40%. De kommuner som videreformidler mye etableringslån får derfor også mye boligtilskudd til fordeling.

Skal søkere beholde tilskuddet som bidrag kreves det at de bor i boligen i 10 år. Om de velger å flytte før denne tiden, blir tilskuddet avskrevet med 10% hvert år, og eventuelt resterende blir omgjort til lån. Eksempelvis om en person mottar 100.000,- i tilskudd og velger å flytte etter 4 år så vil 60.000,- bli lån til Husbanken som dekkes inn ved salg. Om salget ikke skulle dekke hele beløpet lages en nedbetalingsavtale som i hvilken som helst annen bank.

## **Utbedringslån og boligtilskudd til tilpasning**

Både lån og tilskudd gis på sosialt grunnlag til utbedring og tilpasning av boliger. Begge ordningen er viktige virkemidler for å tilpasse boliger til eldre og funksjonshemmede eller utbedre boliger for husstander som bla. av økonomiske grunner ikke er i stand til å klare dette selv. Tildeling av utbedringslån tas av samme pott som etableringslånene. Utbedringslån ble ytt til tre søkere i år 2000 og én søker i år 2001. I disse to årene ble det fordelt kr 650.000 og kr 690.000 i boligtilskudd til tilpasning.

## **Avsetning til tapsfond**

Kommunen har anledning til å avsette inntil 20% av tildelt boligtilskudd til tapsfond, for å møte eventuelt framtidige tap. Tapene beløp seg til kr 42.000 i år 2000 og i år 2001 hadde ikke Ringerike kommune tap på etableringslånene. Pr.01.01.02 er det innestående kr 847.000 på tapsfondet.

## **Bostøtte**

Saksbehandler for bostøtte flyttet fysisk fra Eiendomstjenesten til Familie og Velferd i 1999. Vi ser at dette har gjort sitt til at utbetalingene har øket. Grunnen til dette er nok mye tilgjengeligheten for søkere. I og med de er på kontoret for å søke sosialhjelp blir de henvist til også å søke bostøtte, og saksbehandler for begge ordningene kan bistå søker Dette gjelder også de som søker bistand med gjeldsproblemer. Ved søknader om etableringslån blir det også i forkant beregnet om søker kommer inn under bostøttereglene. Vi ser at det er utrolig mange som ikke kjenner til bostøttereglementet og råd og veiledning fra Familie og Velferd har derfor hjulpet betraktelig. I år 1999 ble det utbetalt 12.162.819,- fordelt på 781 saker, året etter økte

utbetalingene til 13.395.889,- fordelt på 1036 saker året etter ble det utbetalt mindre - 11.852.260,- mens sakene ble flere -1080. Forklaringen på dette er at kommunen valgte å justere ned husleiene i alle trygdeboligene. For øvrig bør det nevnes at det blir refundert ca. 200-300.000 i bostøtte til Familie og Velferd i hvert kvartal.

### Økonomisk sosialhjelp

Lov om sosial tjenester pålegger den kommunale sosialtjenesten å dekke boutgifter *for den som ikke selv kan sørge for sitt livsopphold gjennom arbeid eller å gjøre gjeldende økonomiske rettigheter* ( § 5-1). Samme lov pålegger også kommunene *å finne midlertidig husvære for dem som ikke klarer det selv* (4-5).

Utbetaling av sosialhjelp til boutgifter fra år 2000 til 2001 var ikke av noe betydelig økning. I år 2000 ble det utbetalt 6.846.287 og år 2001 6.945.558. Antall søker gikk faktisk ned fra 713 til 697. Mulig forklaring på dette er at husbankordningene blir benyttet slik at utbetaling av sosialhjelp ikke ble aktuelt.

Ser vi sammenlignbare kommuner har vi lite utgifter til supplerende boutgifter. Det er en påstand fra oss av vi har vært i forkant av problemene og samlet alle støtteordningene på et kontor. Det er en kjensgjerning at tilgjengelighet har mye å si, samtidig som det er lettere for saksbehandlere å følge opp hver enkelt sak da de fysisk er på samme sted. Uten at det er målbart, antar vi at det er spart inn mye på utbetaling av sosialhjelp da en benytter seg av bostøtteordning samt gjeldsordning i de tilfeller hvor dette er nødvendig.

### Boligtilskudd

Husbanken yter også boligtilskudd til på 20 - 50 % om kommuner ønsker å bygge boliger for frem til vanskeligstilte. Det samme gjelder også om Boligbyggelag vil bygge utleieboliger til ungdom og får kommunens anbefaling av prosjektet.

Imidlertid er det kommet informasjon fra Husbanken om at kjøpslån og etableringslån vil bli erstatt av med startlån fom. 2003. Dvs at kommunen blir pålagt oppgaven med å formidle lån i samarbeid med den lokale banken. Låneramma til kommunen må da utvides betraktelig skal vi etterkomme forespørsel som pr. i dag har vært både på kjøpslån og etableringslån.

## Eksempler på finansiering



Husbankens låne og støtteordninger hjelper unge og vanskeligstilte på boligmarkedet!

Husbanken foretar en skjønnsmessig vurdering av søknadene der de blant annet må ta hensyn til hvor mye midler de har igjen til rådighet. Tilskudd og lån vil derfor kunne variere.

### Eksempel 1

Kjøpesum: kr 850.000,- .

Søker har betalingsvne på lån stort 680.000- Resterende blir finansiert via tilskuddsordningen. Husbankens ytet kjøpslån med nominell rente 7,2% (d.d). Lånet nedbetales over 25 år. Månedlig lånekostnad 4.905,-.

### Eksempel 2

Kjøpesum kr 850.000,-

Søker har betalingsvne til å dekke fullfinansiering. Innvilges kr 600.000,- i etableringslån med nedbetalingstid 18år. Husbankens rente 7,2% . Det forutsettes da at privat bankforbindelse vil yte lån på kr 250.000,-. Månedlig utgift blir da: Husbanken 5.018,- Privat bank rente f.t. 8,7% løpetid 20 år kr 2.231,-

Det vi ofte opplever er at privat bank påtar seg finansiering av 1. Prioritets lånet og etableringslån inntil kr 200.000,- ytes til 2.prioritet. Ofte i slike tilfeller vil da privatbanken kun kreve nedbetaling av renter de første åra slik at etableringslånet kan nedbetales over kortere tid. Dette lar seg gjøre da hovedlånet hele tiden er innen for takst, men etableringslånet er mer usikkert i og med boligprisene i markedet.

### Eksempel 3

Enslig forsørger, under utdanning, eier bolig finansiert med lån i privat bank. Inntekt på kr 160.000,-. Får avslag på bostøtte da boligfinansieringen faller utenfor ordningen.

Familie og Velferd yter 2.prioritetslån på kr 50.000,- til refinansiering av deler av lånet.

Søker kommer da automatisk inn under bostøtteordningen og kan motta kr 32.400,- i bostøtte årlig såfremt inntekten ikke økes.

### Eksempel 4

Kommunen kjøper bolig til bosetting av flyktninger

Kjøpesum kr 1.000.000,- Boligtilskudd vil normalt kunne ytes med kr 500.000,-. Lånekostnad pr. mnd kr 4.191,-. Boligen kan leies ut til anslagsvis kr 5.500,-.

Flyktningen vil være berettiget bostøtte og sosialhjelpsbudsjettet vil belastes minimalt.



## 5. Tiltak

Kapittel 5 Tiltak, er bygd opp på den måten at boligbehov og behov for oppfølging fra tjenes-teapparatet belyses konkret for hver enkelt målgruppe. Deretter er tiltakene beskrevet og det vises til hvilke grupper tiltakene er ment for. Målet er at til sammen skal tiltakene dekke det konkrete behovet for alle de vanskeligstilte husstandene i kartleggingen.

Boligprosjekter som er på gang i kommunen belyses i vedlegg 2.

### 1. Tiltak som omfatter flere vanskeligstilte grupper

#### **1.1 Fremskaffe boliger, minimum 16 boenheter pr. år i en 6 års periode**

Kartleggingen viser at 96 hustander har et boligbehov pr i dag. For å dekke opp de forskjellige behov må kommunen kjøpe, leie, omgjøre eller bygge minimum 16 boenheter pr år i en 6-års periode.

#### **1.2 Samarbeid med Ringerike og Omegn Boligbyggelag AL/Innkjøp av andelsleiligheter i borettslag**

Ved kjøp av borettslagsleiligheter, kan tilskudd utgjøre 30-50% av kjøpesum og fellesgjeld på boligen. Dette gir et meget godt utgangspunkt for å kunne tilby vanskeligstilte husstander rimelige utleieboliger. På grunn av høy fellesgjeld vil boligtilskuddet kunne bli så høyt at boligen nesten blir fullfinansiert med slikt tilskudd. Ringerike kommune har 6 medlemsnumre i Ringerike Boligbyggelag (RBBL). Ringerike kommune bør til enhver tid ha ledige medlemsnumre i RBBL. I henhold til Lov om borettslag kan en kommune eie inntil 30% av andelene i et borettslag, forutsatt at det er tatt inn i vedtektene.

#### **1.3 Omdisponering av kommunale trygdeboliger**

Mange av de tradisjonelle trygdeboligene i kommunen er dårlig tilpasset eldre og funksjonshemmedes behov etter dagens standard og har ikke hva man kaller livsløpstandard. Etter hvert som det er blitt bygd flere omsorgsboliger og bofellesskap de siste årene, synes det som det kan være aktuelt å se på om flere av de eldre trygdeleilighetene kan bli omdisponert til andre grupper. Det kan for eksempel gjøre ved å bruke en hel gang i borettslagsblokk til en samlokalisert enhet med små boenheter, felles oppholdsrom og tilrettelegge for tilsyn.

Det foreslås at omorganisering/rehabilitering utredes i egen sak.

#### **Tiltak 1.4 Øke opptak av startlån fra Husbanken**

Fra 01.01.03 er det kun oppføringslån til husbygging som vil ligge i Husbanken. Alle andre typer lån blir slått sammen til å hete startlån, og dette lånet blir administrert av kommunene i sin helhet. Husbankens kriterier følges for å kunne få lån og tilskudd, nevnt i kapittel 4 under virkemidler. Låneopptak til videre utdeling må økes.

#### **Tiltak 1.5 Tildel mer og informere bedre om utbedringslån/boligtilskudd til tilpasning**

Virkemidler for å tilpasse boliger til eldre og funksjonshemmede eller utbedre boliger for husstander som bla. av økonomiske grunner ikke er i stand til å klare dette selv.

## 2. Rusmisbrukere

### **Tiltak 2.1 Etablere hybelhus for personer med lav boevne og natthjem for bostedsløse**

Det bør snarest etableres et hybelhus for rusmisbrukere med lav boevne. Huset bør ikke ligge i tettbebyggelse i eller i nærheten av Hønefoss. I likhet med andre bostedsløse som er i en akutt situasjon og som midlertidig må benytte et innlosjeringstiltak/natthjem, må dette være en midlertidig *nødløsning* for opphold og overnatting.

Både hybelhus og natthjem må ha bemanning på de tider de sover eller oppholder seg personer der. Normalt bør et slikt hus være stengt dagtid.

Både hybelhus og natthjem kan etableres ved kjøp, nybygg eller omgjøring av utleieobjekter. Ved omgjøring av utleieobjekter må beboere først gis tilfredsstillende boligerstatning.

### **Tiltak 2.2 Små boenheter for rusmisbrukere under behandling**

Bolig for de som ønsker å komme ut av sin rusavhengighet. Det bør søkes samarbeide med frivillige/ideelle organisasjoner.

## 3. Psykiatri

### **Tiltak 3.1 Opprette bofellesskap for psykiatriske pasienter**

Tiltak 1.1: Fremskaffe boliger

Tiltak 1.2: Samarbeid med RBBL/Innkjøp av andelsleiligheter

Tiltak 1.3: Omdisponering av kommunale trygdeboliger

Tiltak 1.4: Øke opptak av startlån fra Husbanken

## 4. Økonomisk vanskeligstilte

Tiltak 1.1: Fremskaffe boliger

Tiltak 1.2: Samarbeid med RBBL/Innkjøp av andelsleiligheter

Tiltak 1.3: Omdisponering av kommunale trygdeboliger

Tiltak 1.4: Øke opptak av startlån fra Husbanken

Tiltak 1.5: Tildele mer og informere bedre om utbedringslån/boligtilskudd til tilpasning

## 5. Flyktninger

### **5.1 Bosetting av 30 flyktninger pr. år**

Bosetting av flyktninger er en oppgave som krever langsiktig planlegging i samråd med de vedtak som fattes av kommunestyret. Nåværende vedtak er at Ringerike kommune skal ta i mot og bosette 30 flyktninger pr. år. Erfaringen viser at de fleste av de som kommer, blir boende i Ringerike. Boligbehovet er derfor konstant.

Bynære boliger er svært viktig fordi oppfølging av tjenesteapparatet blir enklere og norskundervisningen foregår sentralt. Kommunale leiligheter og borettslagsleiligheter er aktuelt, men også andre leieformer.

Tiltak 1.1: Fremskaffe boliger

Tiltak 1.2: Samarbeid med RBBL/Innkjøp av andelsleiligheter

Tiltak 1.3: Omdisponering av kommunale trygdeboliger

## 6. Fysisk funksjonshemmede

### **6.1 Opprette bofellesskap for fysisk funksjonshemmede**

Samlokalisert boenheter med bemanning.

Tiltak 1.1: Fremskaffe boliger

Tiltak 1.5: Tildele mer og informere bedre om utbedringslån/boligtilskudd til tilpasning

## 7. Psykisk utviklingshemmede

### **7.1 Opprette bofellesskap for psykisk funksjonshemmede**

Samlokalisert boenheter med bemanning.

Tiltak 12.1: Bygging av omsorgsboliger/bofellesskap

Tiltak 14.1: Utrede behov for etablering av barnebolig som eget tiltak

## 8. Sosialt vanskeligstilte

Tiltak 1.1: Fremskaffe boliger

Tiltak 1.2: Samarbeid med RBBL/Innkjøp av andelsleiligheter

Tiltak 1.3: Omdisponering av kommunale trygdeboliger

Tiltak 1.4: Øke opptak av startlån fra Husbanken

Viser til kartleggingen der personer som har både rusproblemer og er sosialt vanskeligstilte, skal sosialt vanskeligstilt være primærkjennetegn. Det vil derfor være registrert personer her som trenger tiltak for målgruppen rusmisbrukere.

## 9. Andre funksjonshemminger

Tiltak 1.1: Fremskaffe boliger

1

## 10. Ungdom over 18 år som barnevernet tidligere har hatt ansvar for

( –gruppe som ikke med i kartleggingen)

### **10.1 Hybelleiligheter for unge over 18 år med tilsynsbehov**

Samlokaliserte hybelleiligheter foreslås som et tilbud til unge som fyller 18 år og fortsatt trenger tilsyn. Boenheter kan være små, ligge i bofellesskap og være tilrettelagt med tilsyn og hjelp. Vi kan møte denne utfordringen på flere måter; samarbeid med boligbyggelag, tilrettelegging av slike leiligheter i egen utleiemasse, kjøp av nye boliger, nybygging eller samarbeid med private utleiery.

## 11. Ungdom i etableringsfasen

(- gruppe som ikke er med i kartleggingen)



### **11.1 Etablere/tilrettelegge for bygging av ungdomsboliger**

Det vurderes ikke å være noen primær oppgave for kommunen selv å bygge og/eller forvalte boliger for ungdom. Kommunen bør nytte de virkemidlene som skal til for å gjøre boutgiftene så lave som mulig: Dialog med mulige utbyggere – anbefaling av deres lånesøknader – dersom det søkes om boligtilskudd, må kommunen ha tildelingsrett (avtale) – rimelige tomter - startlån dersom innskudd.

### **11.2 Finne egnet tomt for bygging av studentboliger**

Kommunen skal i samarbeid med Studentskipnaden i Buskerud, forsøke å finne egnet tomt i nærheten av HiBu for å kunne bygge flere studentboliger. Det er kun Samskipnaden som kan få tilskudd fra staten for å bygge boliger for studenter.

## **12. Pleie- og omsorgstrengende**

(- gruppe som ikke er med i kartleggingen)

### **12.1 Bygging av omsorgsboliger**

- gjennomføre utbyggingen av omsorgsboliger og bofellesskap
- utbedring av eksisterende boliger ved hjelp av utbedringstilskudd/lån

Tiltak 1.5: Tildele mer og informere bedre om utbedringslån/boligtilskudd til tilpasning

## **13. Oppfølging fra tjenesteapparatet**

### **13.1 Utvidelse av miljøarbeidertjenesten for personer med lav boevne**

For å bidra til at hustander som har og blir tildelt bolig settes i stand til å beholde boligen, er det viktig å gi bistand og veiledning i den enkeltes hjem/bomiljø. Tjenester kobles til person og fungerer som et helhetlig system, hvor stikkord er oppfølging, tilsyn og service. Det ligger en forpliktelse for kommunen til ikke bare å bistå med selve boligen, men også med den oppfølging som er nødvendig for at integrering i det øvrige bomiljø skal kunne lykkes.

### **13.2 Bedre informasjonen til nye leietakere gjennom boligperm og video**

Det skal lages "boligpermer" der selve leiekontrakten oppbevares pluss nyttig og nødvendig informasjon som har med leieforholdet å gjøre. Husbanken lager video, spesielt for flyktninger, men også for andre, som viser hvordan det er å bo og leve i en norsk bolig/leilighet. Videoen blir på flere språk og skal vises før innflyttingen. Ringerike kommune bør kjøpe inn slike videoer og finne en god måte/rutine for å formidle disse til nye leietakere.

## **14. Intern organisering i Ringerike kommune**

### **14.1 Samlet boligtildelingsteam i Ringerike kommune**

Det opprettes et samlet tildelingsteam for boligtildeling, som tar for seg alle typer boligtildelinger og søknader. Teamet bør bestå av ansatte fra Familie og Velferd og Eiendomsforvaltning. For at teamet skal fungere, må gruppen ha kjennskap til alle kommunale boligplaner til enhver tid.

## **14.2 Koordinator**

En person i Ringerike kommune får et koordineringsansvar (som tilleggsoppgave, ikke ny stilling), og skal sammen med boligtildelingsteamet ha oversikt over; boliger som kommunen eier/disponerer, boligprosjekter som er på gang og byggeplaner i fremtiden. Boligtildelingsteam og koordinator tillegges også ansvaret for å rullere boligsosial handlingsplan.

## **15. Oppfølging og rulling av boligsosial handlingsplan**

### **15.1 Aktiv oppfølging av boligsosial handlingsplan**

Rådmannen må fremme de enkelte saker til politisk behandling. En gruppe må få ansvaret for aktivt å jobbe for og iverksette tiltakene som er foreslått i planen.

### **15.2 Rulling av boligsosial handlingsplan**

For Ringerike er det ønskelig at planen skal fungere som et styringsredskap for å oppnå den overordnede målet i norsk boligpolitikk om at *alle skal kunne disponere en god bolig i et godt bomiljø*.

Ringerike kommune har som målsetning at planen til enhver tid skal være oppdatert mht.; boliger som kommunen eier/disponerer, boligprosjekter som er på gang og byggeplaner i fremtiden. Vi har tatt med tre grupper (ungdom over 18 år som barnevernet har hatt ansvar for, ungdom i etableringsfasen og pleie- og omsorgstrengende) som faller utenfor kartleggingen, for å oppnå målsetningen om å oversikt over alle boligplaner i kommunen.

Boligsosial handlingsplan skal rulleres sammen med kommuneplanen. Det skal ved rulling- en gjennomføres ny kartlegging av vanskeligstilte på boligmarkedet.

### **15.3 Kostnader og økonomiske betraktninger i forhold til kjøp/bygging/omgjøring av boliger**

Husbanken har lån og tilskudd for alle typer kommunale utleieboliger. Alle låneopptak og investeringsutgifter i forhold til kjøp, bygging og omgjøringer forventes å dekkes inn via husleier. I prosjekter hvor kommunen ikke er eier, men frivillige/ideelle organisasjoner står for drift og bygging (som i tiltak 2.2) forutsetter Husbanken; kommunal medvirkning og engasjement, kommunal garanti for lånedelen, at aktuelt prosjekt er i tråd med kommunens behov og handlingsplan for boligtilbud til denne gruppen, at kommunen har klare avtaler med eier/driftsansvarlig for prosjektet og at vedtekter settes opp og godkjennes av Husbanken. Utvidelse av miljøarbeidertjenesten (tiltak 13.1), vil medføre økte lønnsutgifter.

### **15.4 Utbyggingsavtaler**

Det blir stadig vanligere at kommuner inngår utbyggingsavtaler med private utbyggere, spesielt ved utbygging av boligområder. I reguleringsplaner kan man fatte vedtak om at planen ikke kan iverksettes 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. En betingelse om at en viss andel av boligene skal være husbankfinansiert er eksempel på betingelse som svært sannsynlig vil anses å være gyldige.

I denne planen vil en ikke konkretisere hvilke krav som det vil være aktuelt å kreve i form av utbyggingsavtaler. Det bør imidlertid være aktuelt å vurdere om og på hvilken måte slike utbyggingsavtaler kan anvendes for å sikre en boligutvikling som tar tilstrekkelige sosiale hen-





syn, bl.a. for å sikre bygging av små og rimelige boliger til grupper i befolkningen som har mindre egenkapital eller betalingsevne.

### 15.5 Rimelige tomter til boligsosiale formål

Rimelige tomter ved bygging av boliger til grupper med svak økonomi kan være et viktig bidrag til å redusere samlede bokostnader. Dersom kommunen legger slike bidrag inn i byggingen av sosiale boligprosjekter, styrker det søknaden i Husbanken og også mulighetene for å få forhøyet boligtilskudd til prosjektet. Av denne grunn anbefales det som tiltak i boligsosial handlingsplan at man i prosjekter som baserer seg på bruk av kommunale, vurderer muligheten og effekten av å tilby en rimelig eller gratistomt. I de tilfellene dette tilbys, skal verdien avskrives i regnskapet, slik at tiltaket fremkommer som reell subsidiering.

### 15.6 Boligtrapp

Oversikten illustrerer hvordan man kan tenke seg at de ulike botiltakene henger sammen i en kjede eller trappetrinn.

Nivå	Type tiltak	Eksempler	Kommentar
5	Ordinær bolig	Selveid bolig, andelsleilighet, leid bolig, ungdomsbolig	Eier eller leier sin egen bolig
			
4	Utleiebolig – Omsorgsboliger – Trygdebolig – bofellesskap	Kommunal utleiebolig Privat utleiebolig Omsorgsboliger Bofellesskap Trygdeboliger Samarbeidsprosjekter	Ulike utleieprosjekter der kommunen har tildelingsrett eller samarbeider om tildeling, med eller uten tilsyn, varierende tidsavgrensning <i>Blandede</i> målgrupper
			
3	Botrening	Botreningstiltak, hybelhus, verne- de botiltak, kollektiv	Botrening for en avtalt periode. Målrettet mot utflytting til selvstendig bolig. Varierende bemanning <i>Spesielle</i> målgrupper
			
2	Omsorg – behandling – motivasjon	Behandlings- og omsorgstiltak Rehabiliteringsinstitusjon Lavterskel tiltak	Kortere eller lengre tid. Målsetting å gjøre den enkelte motivert og i stand til å starte rehabilitering. Heltdøgnsbemanning <i>Spesielle</i> målgrupper
			
1	Innlosjering	Dag-natt losji, midlertidig innkvartering, avrusning	Kortvarig innlosjering for å sikre <i>Blandede</i> målgrupper.