Larvik kommune

Boligsosialt utviklingsprogram
Sluttrapport

2015

Larvik
bolig
boliger
sammen
gir
bomiljø
blant
fremme
prosent
enkelte
andre
kommunale
formål
må
levekår
boligen
gjør
grunn
mål
kommunens
øke
daa
gi
lån
nye
to
knyttet
grupper
helse
viktig
bidra
igjen
egen
bygging
flytting
virkemidler
småhus
får
flere
vanskeligstilte
arbeidet
innbyggere
økt
utdanning
pr
større
ta
boligsosiale
boligsosialt
utbygging
antall
utleieboliger
vedtatt
betydning
bygge
kommunene
private
bygningsloven
tjenester
kommunalt
del Kommunen
utbygger
boligene
eksisterende
årene
dag
plan
grad
gjennom
sosiale
skaffe
godt
sentrale
sikre
ofte
offentlige
ansvar
behov
bo
dagens
bidrar
barn
bedre
ivareta
boligpolitikk
personer
befolkningen
Dersom
se
tiltak
rolle
hjem
tilskudd
kommune
år
kommunen
utvikling
utfordringer
boligmarkedet
viser
få
bygges
særlig
flyktninger
stor
bruk
kommunal
Tilskudd
sosial
planlegging
arbeid
bor
arealer
store
Bolig
mer
Husbanken
områder
gjelder
annet
ligger
under
unge
tillegg
forhold
innenfor
står
gode
god
boligpolitikken
omsorgstjenester
mulig
ulike
Boligkontoret
hjelp
betydelig
oppfølging
eldre
derfor
kjøp
Norge
sammenheng
fram
imidlertid
økonomiske
liv
eie
ønsker
bør

Boligsosialt utviklingsprogram
Sluttrapport

LARVIK KOMMUNE 2015

Innhold

Innledning

Boligplan

Kunnskapsgrunnlag

Handlingsprogram

Boligsposialt utviklingsprogram

Boligsosial handlingsplan 2009-2013. Arbeidet som lå til grunn

Bakgrunn og ledelse av arbeidet

Husbankens rolle og forventninger

Larvik kommunes påmeldingsskjema

Underveisresultater og årsrapporter

Forbedingsprosesser og LEAN i boligforvaltningen

Kompetanseprosjekter i programarbeidet

Utvikling av boligsosialt arbeid i boligkontoret

Økt forebygging og bekjempelse av bostedsløshet

Bosetting og oppfølging av flyktninger og innvandrere gir bedre levekår

Prosjekt NAV 18-24 sin erfaring fra arbeid med vanskeligstilt ungdom

Boligsosial oppfølging av ungdom med rusvansker og dårlig psykisk helse

Boligsosialt arbeid – fra leie til eie

Handlingsveiledere

Fra leie til eie. Saksbehandlermal for boligkontoret

Boligsosial oppfølging av barnefamilier

Resultatene

Fortellingen om Larvik kommunes veivalg (nytt dokument)
Husbankens beskrivelse av Larviks programarbeid
IMDIs nominasjonstekst for Årets bosettingskommune 2015
Kommentarer

Innledning

I løpet av de siste tiårene har boligen fått en mer fremtredende plass i sosialpolitikken som utgangspunkt for omsorg, sosialisering og rehabilitering av svakstilte grupper. Det politiske målet har vært at så mange som mulig skal få bo i egen bolig med tjenester uavhengig av hvordan boforhold mestres, og mange institusjoner er nedlagt. Noen av de svakstilte vil imidlertid ikke være i stand til å etablere og opprettholde en stabil boligsituasjon uten tett oppfølging. «Boligsosialt arbeid» har blitt en samlebetegnelse for arbeidet med å skaffe de fattigste og svakstilte i samfunnet egen bolig, hjelp til å mestre sin boligsituasjon og til å finne sin plass i nærmiljøet.

Samtidig sitter jeg med et eksemplar av «Boligsaken i Larvik – til og med 1920» i hånden. Folketallet i 1919 var 11090 personer, mot over 43000 i dag. Innledningsvis i dette omfattende dokumentet kan man lese:

> Kjøpstaden Larvik har fra sin oprindelse av i 1671 været anseet for en specifik sjøfartsby. Naturen selv har lagt alt tilrette for den i saa henseende —; en god saagodtsom isfri havn [1]) med værdifulde strandtomter — i hele dens utstrækning — ca. 3 km. — Hovedbyen beliggende i skraanende terræng, dæmmende for indsjøen Farris i nord og Larviksfjorden i syd. Av naturen dannet for en smagfuld regulering og en vakker bebyggelse (hvilket Larvik tildels hadde i «de gode gamle dage» — specielt paa Storgaten). Indseilingen er ideel — uten baaer og skjær — med kurs mot kontinentets utfartshavn mot nord: Fredrikshavn.
>
> I de senere aar har byen arbeidet sig op til en industriby av rang takket være ældre og yngre driftige kræfter. Naar hertil kommer utsigten til en bredsporet grevskapsbane gjennem rike distrikter i Vestfold samt en Laagendalsbane gjennem skogrike og forøvrig økonomisk velstillede trakter av landet mot Kongsberg, vil man straks forstaa at Larvik har hat og fremdeles har rike utviklingsmuligheter og at det i forbindelse hermed overmaade **vigtige sociale spørsmaal: Bolignøden** ogsaa har været brændende i Larvik.
>
> Naturligvis har, hvad boligspørsmaalet angaar, tillike andre mere almindelige sociale faktorer spillet ind.

Videre kan man lese: «Bolignøden vil alltid være et brændende spørsmaal i det moderne samfund. Det vil kræve store ofre, men de er nødvendige. I det lange løp vil samfundet staa seg paa at ta disse løft» «Det er samfundets opgave at forebygge ondet og hæve eksistensnivaaet ved sunde og gode hjem.» Videre var man også opptatt av nødvendig vedlikehold og tilsyn: «De omkringlignende naboer maa ogsaa med rimelighet kunne fordre en ordning som sikrer et bra naboskap.»

Byen har vært gjennom en ny transformasjon, der Larvik nå er blitt en kulturby av rang, takket være eldre og yngre driftige krefter. Det jobbes igjen intensivt med ny jernbane, havnen er fortsatt en viktig port mot Europa, de naturgitte forutsetningene er fremdeles vårt fortrinn, men dessverre har byen fortsatt hatt sine boligsosiale utfordringer. Men den gang som nå har politikerne tatt et stort sosialt ansvar i boligpolitikken. Larvikssamfunnet har tydeligvis lenge hatt en stor grad av iboende raushet, og vilje til å ta vare på de av oss som går litt utenfor livets «hovedvei».

Det boligsosiale området er et fragmentert felt. Det eksisterer flere ulike virkemidler, og regelverket på området er komplisert og omfattende. Boligsosiale tiltak er ofte innvevd i ulike velferdsfelt, og ulike typer virkemidler er ofte plassert i ulike forvaltningsenheter. Dette stiller krav til stor grad av samordning mellom flere sektorer og flere forvaltningsnivåer.

De boligsosiale utfordringene må ses i sammenheng med den mer allmenne og generelle boligpolitikken. Grovt sett kan vanskeligstilte på boligmarkedet beskrives som en stor gruppe med forholdsvis enkle behov for

bolig. Ofte er dette personer som primært trenger hjelp til å fremskaffe bolig i den private eller kommunale boligmassen, og/eller økonomisk bistand for å dekke boutgifter. I tillegg vil enkelte ha behov for en bolig som er tilpasset sin nedsatte funksjonsevne. Dette er med andre ord behov det kommunale tjenesteapparatet er organisert for å ivareta.

En relativt sett liten gruppe har imidlertid behov for omfattende sammensatte tjenester, og det er for denne gruppen de boligsosiale utfordringene er størst. Brukere med et sammensatt tjenestebehov krever en koordinert innsats fra flere tjenesteenheter. Videre har disse brukerne ofte behov kommunen må tenke nytt omkring, slik at det også krever en samordning mellom politikk, planer og praksis.

Formålet med dette Boligsosiale utviklingsprogrammet har vært å søke kunnskap om hvordan kommunen kan løse koordineringsutfordringene knyttet til å etablere en helhetlig og tverretatlig tilnærming til den boligsosiale virksomheten. For kommunen har dette hatt utfordringer av både strategisk og operativ art. I dette programmet er det de strategiske utfordringene som er vektlagt: Hvordan kan kommunen etablere en horisontal (mellom ulike tjenesteenheter) og vertikal (mellom ulike forvaltningsnivå) samordning av sin boligsosiale innsats? Dette har både vært et spørsmål om god organisering og et spørsmål om å etablere målrettede og godt forankrede planer.

Generelt sett kan man si at «god organisering» i første rekke dreier seg om å oppnå det en ønsker med minst mulig ressursbruk. Det boligsosiale arbeidet innebærer en innsats på tvers av horisontale og vertikale skiller i den kommunale organisasjonen. Utfordringen har vært å etablere en klar organisasjonsstruktur med tydelig ansvarsfordeling og retningslinjer for gjennomføring av ulike arbeidsoppgaver.

Dette forutsetter for det første at kommunen har klare operative mål og ambisjoner. Videre må kommunene ha god kjennskap til aktuelle virkemidler, og de må sørge for at de ulike virkemidlene gis tilfredsstillende ressurser. En målrettet innsats innebærer også å ha god oversikt over både situasjonen på boligmarkedet generelt og for ulike vanskeligstilte grupper spesielt, herunder hvilke tiltak som fungerer bra og mindre bra med hensyn til å ivareta ulike prioriterte søkergruppers behov. Sistnevnte forutsetter gode rapporteringsrutiner for å sikre informasjonsflyt og en løpende evaluering av tjenestetilbudet.

En helhetlig tilnærming til det boligsosiale arbeidet innebærer også at kommunen har en gjennomtenkt strategi for sin innsats. Her er utarbeidelse av boligpolitiske planer viktig, både for å tydeliggjøre målene i den lokale boligpolitikken og for å klargjøre ansvar for gjennomføring av ulike tiltak. Slik strategisk planlegging omfatter blant annet dimensjonering av ressurser, kartlegging av behov, utarbeide tiltak og delegere ansvar for gjennomføring av disse, etablere rapporteringsrutiner, samt utarbeide krav til de som skal utføre ulike tiltak.

For at boligstrategiske planer skal oppleves som et nyttig arbeidsverktøy, må planene ha en bred forankring blant de som arbeider med boligpolitiske og boligsosiale spørsmål. Forankring har vært nødvendig for å kunne etablere en felles forståelse og engasjement for den boligstrategiske tenkningen i kommunen.

Realisering av planer og vedtak vil også være avhengig av at de på politisk nivå følges opp med tilstrekkelige bevilgninger i de årlige budsjetter. Det har derfor vært viktig at det politiske nivået tidlig ble engasjert i utarbeidelsen av boligplanen, det boligsosiale programarbeidet og utforming av de etiske pilarene i kommunens boligsosiale arbeid.

Denne rapporten vil forhåpentligvis vise kommunes vei gjennom dette landskapet, de resultater som er oppnådd og hvordan kommunen løser de boligsosiale utfordringene gjennom den ordinære boligutviklingen. I samspill med markedet.

Hovedproduktet er selvfølgelig «Boligplan for Larvik kommune 2015-2020.» som setter ambisjonsnivået, og gir mandat og retning for arbeidet videre.

Larvik 12.8.2015

Per Olaf Skogshagen

Boligplan 2015–2020
Larvik kommune

Larvik kommune

DEL 1 – BESLUTNINGSGRUNNLAGET

Boligplan 2015–2020
Larvik kommune

DEL 1 – BESLUTNINGSGRUNNLAGET

Innhold

Innledning **6**

Formålet med «Boligplan for Larvik kommune» 6

Planavgrensning og forholdet mot andre planer 7

Lokalt handlingsrom 8

Boligpolitikkens utvikling etter 1940 ..... **9**

Styringssignaler og forventninger til boligpolitikken **11**

Boligpolitikk i kommunens samfunnsplan 11

Regional plan for bærekraftig arealpolitikk (RPBA) 12

Statens forventninger 13

Det etiske grunnlaget for boligsosialt arbeid i Larvik kommune 13

Boligsosial og boligpolitisk virksomhet, strategi og ledelse 15

Ansvar og oppgaver i det boligsosiale arbeidet **16**

Virkemidler **18**

Oversikt over statlige tilskudds- og låneordninger 19

Plan- og bygningsloven som boligpolitisk virkemiddel 20

Politikkutforming for innbyggergrupper **23**

Ungdom 23

Barnefamilier 24

Eldre 24

Innbyggere med særskilt behov for oppfølging 27

Flyktninger 28

Innvandrere 28

Vanskeligstilte på boligmarkedet 29

Drøfting av boligbyggebehovet **31**

Situasjonen i Larvik – boligforsyning og statistikk **32**

Arealstrategier som støtter opp om politikkområdene **42**

Boligforvaltning i Larvik kommune **44**
Sentral bestillerfunksjon 44
Boligkontoret 44
Larvik kommune eiendom (LKE) 45
Larvik kommunale boligstiftelse – LKBS 46

Det boligsosiale arbeidsfeltet – tjenesteutvikling **47**
Boligsosialt utviklingsprogram 47
Boligsosial handlingsplan 2009–2013; de viktigste resultater 48

Boligbehov og strategier for god boligforsyning i et velfungerende boligmarked **50**
Utøvelsen av kommunens boligpolitikk 50
Tilstrekkelig areal – og boligforsyning 50
Styring av boligmarkedet gjennom planverktøy og tomtepolitikk 51
Boligstørrelser i samsvar med behov og god integrering 52
Velfungerende leiemarked 52
Strategier for sosial boligfordeling og bosetting av vanskeligstilte 52
Strategier for kvalitet og trygge, tilgjengelige boliger i gode bomiljøer 53
Problemstillinger ved markedsorienterte strategier 53
Problemstillinger ved boligpolitiske strategier for virkemiddelbruk 55
Problemstillinger ved boligsosiale strategier 56

Oppsummering **57**

Innledning

Formålet med «Boligplan for Larvik kommune»

Hovedformålet med planen er å fastlegge kommunens ambisjon i boligpolitikken, og beslutte hvilke strategier og virkemidler kommunen vil benytte seg av for å realisere denne ambisjonen.

- Den skal beskrive boligpolitikkens bidrag for fremtidig velferdsproduksjon og levekårsutvikling (inkl. Boligsosial handlingsplan).
- Den skal beskrive boligpolitikkens bidrag for fremtidig verdiskapning, vekstkraft, attraksjon og næringsutvikling.

Alle skal bo godt og trygt. Dette er viktig for at vi skal kunne ta utdanning, danne familie, være i arbeid og ta vare på helsen vår. Boligen er også en ramme for et sosialt liv og gir tilhørighet til et nærmiljø og lokalsamfunn.

Selv om de fleste bor godt i Norge i dag, gjelder ikke dette alle. De som ikke selv er i stand til å skaffe seg en bolig og bli boende, skal få den hjelpen de trenger. Ingen skal måtte gjøre seg fortjent eller kvalifisert til å få hjelp. Alle må bo, og med riktig hjelp kan alle bo.

Boligen og nærområdet har stor betydning for oppveksten til barn og unge. Dette er viktig for barna her og nå, og for å forhindre at dårlige levekår går i arv.

Målene i boligplanen skal støtte opp om relevante mål i Kommuneplanens Samfunnsdel 2012-2020, hvor befolkningsvekst og høyere utdanning /økt kompetanse er gitt en særskilt oppmerksomhet.

Et annet formål er at plandokumentet skal gi en avklart politikk som åpner opp for god gjennomføringskraft av de valgte strategier. Dette oppnås ved at kommunen har en effektiv saksbehandling, ser ulike virkemidler i sammenheng og har planprosesser der de eksterne aktørene opplever forutsigbarhet over tid.

For å unngå segregerte boområder for vanskeligstilte, eller at kommunen må kjøpe de billigste og dårligste boligene for utleie til innbyggere som er utestengt fra eiemarkedet, må kommunen i større grad løse disse utfordringene i ordinære boområder, gjennom boligforsyningen generelt. Dette forutsetter at det legges til rette for at markedet kan levere en stor grad av variasjon i boligtyper og boligpriser.

Helhetlig boligpolitikk

Til tross for at en boligsosial handlingsplan skal være et helhetlig boligpolitisk strategidokument for kommunen, berøres spørsmål knyttet til utbyggings- og boligforsyningspolitikk bare i svært begrenset grad. Dette kan tyde på at det boligsosiale planarbeidet har skjedd litt uavhengig av det øvrige planarbeidet på det boligpolitiske området. Det har tradisjonelt vært arbeidet ut fra et klart skille mellom det man kan kalle "tradisjonell" og "sosial" boligpolitikk. Mangel av balanse mellom disse to boligpolitiske områdene vil kunne redusere muligheten for å få en samordnet og helhetlig lokal boligpolitikk. De boligsosiale utfordringene legger i så fall få føringer på utbyggings - og boligforsyningspolitikken. Det boligsosiale planarbeidet, må inkluderes i en plan for ønsket boligutvikling i Larvik, og se utfordringsbildet i et samfunnsperspektiv.

Planavgrensning og forholdet mot andre planer

Generelt

Del 1 av planen skal vise fakta, ansvarsforhold og tilgjengelige virkemidler i boligpolitikken, og danne beslutningsgrunnlag for planens Del 2 som vil være selve planforslaget. Denne planen skal belyse de utfordringene som ikke fanges i andre «tangerende» planer, men og sette disse ulike planene i en sammenheng.

Kommuneplanens samfunnsdel

Kommuneplanens samfunnsdel er kommunens øverste plannivå i kommunens planmodell. Boligplanen er jfr. planmodellen en temaplan på neste plannivå, og må derfor forholde seg til føringer gitt i Kommuneplanens samfunnsdel.

Dette planforslaget forholder seg til vedtatt plan; Kommuneplanens samfunnsdel 2012-2020.

Kommuneplanens arealdel

Arealstrategien i Kommuneplanens samfunnsdel blir konkretisert inn i Kommuneplanens arealdel. På samme måte blir arealpolitikken fra ulike temaplaner juridisk forankret inn i kommuneplanens arealdel, slik også med boligplanen. Det har derfor vært en samordning mellom rullering av Kommuneplanens arealdel og utarbeiding av Boligplanen 2015-2020.

Kommunedelplaner

Som for Kommuneplanens arealdel konkretiseres arealstrategien i Kommuneplanens samfunnsdel inn i kommunedelplaner. I prosessen er KDP Larvik by og KDP Stavern samordnet med utarbeiding av Boligplanen 2015-2020.

Næringsplanen

Næringsplanen er en temaplan på lik linje med Boligplanen. Siden det er en tett kobling mellom temaet boligvekst/befolkningsvekst og temaet næringsvekst har det vært en samordning i utarbeiding av de to temaplanene.

Omsorgsplanen

Handlingsplan for fremtidens helse- og omsorgstjenester er en temaplan på lik linje som Boligplanen og Næringsplanen. *«Mestring i alle livets faser» Handlingsplan for framtidas helse- og omsorgstjenester*, er en overordnet plan for alle helse- og omsorgstjenestene i Larvik kommune. Planen gir retning for et langsiktig utviklingsarbeid gjennom å fastsette satsningsområdene fram mot 2020 og prioriteringene for perioden.

I tråd med Larvik kommunes planstrategi erstatter *«Mestring i alle livets faser» Handlingsplan for framtidas helse- og omsorgstjenester* alle plandokumentene som faller inn under virksomhetene.

Handlingsplanen omfatter alle innbyggere over 18 år i Larvik kommune som i kortere eller lengre perioder av livet har et redusert funksjonsnivå. Handlingsplanen omfatter også barn og unge under 18 år som har behov for helse- og omsorgstjenester, samt barn og unge som berøres av sykdom og nedsatt funksjonsevne i nær familie.

Et av de prioriterte satsningsområdene i planen er *«Bærekraftige tjenester – omsorg og bolig»*. Mål og behov som er beskrevet i Omsorgsplanen koordineres inn mot Boligplanen.

Kommunestyrets vedtak om bosetting av flyktninger

Larvik kommune har en politisk vedtatt målsetting om å bosette inntil 140 flyktninger i perioden 2014 -2016.

«50 bosettes i 2014, herav 5 enslig mindreårige. 90 bosettes i perioden 2015-2016. Andel plasser for enslig mindreårige i denne perioden vil bli vurdert ut fra behov og ledig kapasitet i bofellesskapene.

For å finansiere boligene, i den takten som saken legger opp til, gis LKE en årlig låneramme, i perioden 2014-2016, på inntil 30 millioner kroner til kjøp av selvfinansierende boliger for bosetting av flyktninger.»

Kommunestyret har i tillegg vedtatt å bosette inntil 40 syriske flyktninger 2014-2015, fortrinnsvis familier.

Boligsosial handlingsplan 2009 – 2013

Med bakgrunn i de utfordringer, strategier og handlingsvalg som omtales i KOU 2008:1 bestilte kommunestyret en boligsosial handlingsplan for perioden 2009-2013 (KST-008/08). En plan som er rettet mot mennesker som av økonomiske, sosiale, psykiske eller fysiske årsaker har problemer med å etablere seg i bolig, og/eller bli boende. Denne boligsosiale handlingsplanen rulleres gjennom denne boligplanen. Boligsosialt utviklingsprogram er strukturen som har stått for gjennomføringen og rapportert på resultatene.

Regionale planer

Fylkeskommunen er tildelt myndighet i arealplanarbeidet, og en må derfor forholde seg til relevante gjeldende regionale planer. Det kan være hensiktsmessig å tilpasse seg regionale strategier, i forhold til innsigelser og kollektiv transportutvikling med betydning for tilgjengelighet til boligarealer. Det vil være større mulighet for å lykkes ved å utøve kommunal arealpolitikk i et regionalt perspektiv.

Nasjonale planer

Erfaringene viser at samarbeid på tvers av sektorer og forvaltningsnivåer er avgjørende for å lykkes i det boligsosiale arbeidet. Oppgavene må løses sammen. Derfor står fem statsråder bak

en ny nasjonal strategi for boligsosialt arbeid, og som sammen med direktoratene skal sikre gode rammebetingelser for arbeidet. Samtidig er det kommunene som har nøkkelrollen. Det er kommunene som har nærhet til og kunnskap om lokale variasjoner og individuelle behov. Målene i strategien er ambisiøse. Gjennom arbeidet med strategien er målet å forenkle og fornye – for å forbedre.

Lokalt handlingsrom:

- KS-sak 098/09: Handlingsplan for helse, omsorg og sosiale tjenester 2009 – 2020.
- KS-sak 071/11: Handlingsplan for rusrelaterte utfordringer og tiltak 2011 – 2014
- KS-sak 115/11: Handlingsplan for institusjon - og hjemmebaserte tjenester
- 2012 – 2015 – 2020
- KS-sak 129/11 Organisering av boligforvaltningen
- KS-sak 173/11 Oppstartssak Boligplan – utvikling og utbygging av tilpassede boliger og boligområder
- KS-sak 215/11 Husleier i kommunalt eide leiligheter og eneboliger
- KS-sak 142/13 Bosetting av flyktninger 2014 – 2016
- KS-sak 065/14 Interpellasjon om flyktninger fra Syria
- KS-sak 079/14 Handlingsplan mot levekårsforskjeller og barnefattigdom
- Strategidokument 2014 – 2017
- Boligsosial handlingsplan 2009 - 2013
- Boligsosialt utviklingsprogram, partnerskap med Husbanken (BASIS)
- KOU 2008: 1 Boligsosiale forhold og utfordringer i Larvik kommune.
- NOU 2011: 15 Rom for alle
- Nasjonal strategi for boligsosialt arbeid 2014 – 2020, Bolig for velferd
- NOU 2011: 11 Innovasjon i omsorg
- Handlingsplan for fremtidens helse – og omsorgstjenester 2014 – 2020
- Lov om planlegging og byggesaksbehandling
- Lov om kommunale helse – og omsorgstjenester
- Lov om sosiale tjenester i arbeids- og velferdsforvaltningen

Boligpolitikkens utvikling etter 1940

For å forstå dagens boligpolitikk og dannelsen av de virkemidlene som er tilgjengelig, kan det være hensiktsmessig å se på boligpolitikkens utvikling.

Markedet har ikke alltid hatt en like sentral rolle i boligpolitikken som nå. Etter andre verdenskrig var boligpolitikkens formål å bygge landet. Det var stor boligmangel, og boforholdene var mange steder svært dårlige. Tilgangen på lån var nærmest rasjonert, men boligbygging hadde høy prioritet.

Husbanken blei etablert i 1946 for å sikre kreditt til gode boliger med nøktern standard. Hus-banken sørget for en allmenn subsidiering av boligbyggingen. Dette var viktig stimulering til boligbygging, og det var viktig for at husstander med middels og lav inntekt skulle få mulig-het til å skaffe seg en egen bolig.

Kommunene kontrollerte boligmarkedet i større grad, blant annet gjennom tomtepolitikken. Kommunene kjøpte tomter som ble inntatt i kommuneplanen. Kommunene betalte for den tekniske infrastrukturen og regulerte tomter. Tomtene ble solgt til selvkost. Når tomtene ble solgt, fikk boligkjøperne et subsidiert lån, og når boligene ble videresolgt var prisen regulert slik at denne subsidieringen ble værende i boligen. Den økte arealverdien som urbaniseringa og tilflyttinga førte med seg, gikk til samfunnet og ikke til tomteeieren alene.

Formålet med prisreguleringen var å dempe veksten i boligprisene. Reguleringen var moderat for selveide boliger, og blei avskaffa i 1969. Utover på 1970– og 1980–tallet utvikla det seg to boligmarkeder: ett uregulert selveiermarked og et prisregulert marked for borettslagsleiligheter og liknende.

Denne politikken mistet av flere grunner etter hvert sin kraft. Forskjellene mellom selveide boliger og borettslagsboliger er en grunn. Det utviklet seg også en praksis med «penger under bordet» ved omsetning av borettslagsboliger. Fra 1988 var all prisregulering opphevet. Den generelle velstandsveksten endret utformingen av politikken, samtidig som folks forventninger til boligstandard ikke var forenlig med Husbankens grunnlag for å gi subsidierte lån. Store tomteeiere i sentrale strøk var også misfornøyde med kommunenes særstilling, og mente at private utbyggere ville betale mer for arealer enn kommunene.

Med dereguleringen av finansmarkedet på midten av 1980–tallet fikk boligprisene først et kraftig oppsving, for deretter å falle. Dette prisfallet førte til en langvarig nedgang i boligbyggingen og til en rekke tap i kommunale tomteselskaper. Disse hadde investert i infrastruktur og tilrettelegging, men som så ikke fikk omsatt boligtomtene. Disse tapene reduserte kommunenes engasjement i tomtepolitikken. Kommunen hadde fremdeles viktige oppgaver i overordnet arealplanlegging, som reguleringsmyndighet og ved utøvelse av bygningskontroll, men private tok gradvis over virksomheten med fremskaffelse av boligtomter og detaljreguleringen av disse.

Når boligbyggingen på midten av 90-tallet tok seg opp igjen, ble praksisen med privat detalj-regulering raskt etablert. I dag er det som oftest private grunneiere og utbyggere som tar risikoen når de invester i tomter og starter utbygging, og som derfor også tar ut gevinsten om denne endrede reguleringen gir økt tomteverdi.

De første årene etter krigen hadde Husbanken nærmest en monopolrolle som långiver til bo-ligbygging. Utover 1980-tallet ble den statlige rollen ved boligfinansiering gradvis redusert. Fra 1980 til 1987 ble andelen nye boliger finansiert av Husbanken redusert fra 60 til 40 pro-sent, men mot slutten av 80-tallet kom et kraftig fall i boligprisene, private kredittinstitusjoner ble mer tilbakeholdene med sine utlån og lånerenten steg kraftig. Innover 90-tallet spilte derfor Husbanken igjen en sentral rolle, og finansierte nærmest all boligbygging i det som var den største økonomiske krisen i norsk økonomi siden andre verdenskrig. Utover 1990-tallet tok den privatfinansierte delen av boligbyggingen seg igjen opp.

Denne perioden blir omtalt som den boligsosiale vendingen i norsk boligpolitikk. Med St.meld. nr. 34 (1994–1995) Om Hus-

bankens rentevilkår og subsidieprofil, ble det varslet en omlegging av Husbanken. Fra å gi subsidierte lån til boligbygging for folk flest, ble subsidie-ne i større grad endret til behovsprøvde tilskuddsordninger. Rentefordelen ved Husbanklån ble også sterkt redusert ved dette grepet.

Med St.meld. nr. 23 (2003–2004) Om boligpolitikken, ble den sosiale profilen i boligpolitikken stadfestet. Husbankens låneordninger, tilskudd og bostøtte skulle først og fremst sikre boliger for vanskeligstilte og være en korreksjon til markedet. Siden 2006 har regjeringen gjennomført en rekke tiltak i boligpolitikken, og målet for de fleste av dem har vært å bedre boforholdene for vanskeligstilte i boligmarkedet. Gjennom årene er lånerammen til Husbanken økt betydelig, og særlig i finanskrisen i 2008 ble både lånerammen og tilskudd til kommunalt disponerte utleieboliger økt. Kommunene utnytter dette, og holder oppe et visst aktivitetsnivå i nybygging og anskaffelser av boliger til vanskeligstilte. Men det er viktig å huske at alle slike nye tiltak krever en betydelig egenandel fra kommunene som disse må finansiere med låneopptak eller med annen egenkapital.

Husbanken har også et ansvar for å løfte kommunenes kompetanse i det boligsosiale arbeidet og disponerer derfor betydelige midler til kompetansetilskudd. Dette er særlig viktig i det langsiktige og forpliktende samarbeidet Husbanken har inngått med kommuner som har store boligsosiale utfordringer. Målet er at kommunene skal få et bedre grunnlag for å styre og or-ganisere arbeidet. Flere vanskeligstilte skal etablere seg og beholde boligen sin.

Lokalt er det kommunene som står for den praktiske gjennomføringen av boligpolitikken. Det gjør kommunene som reguleringsmyndighet og ved å skaffe boliger til vanskeligstilte i bo-ligmarkedet. Kommunen har ulike roller. Den skal både være samfunnsutvikler og tjenesteyter, men kommunen kan også være tomteeier, byggherre og kredittgiver. Som samfunnsutvikler har kommunen og fylkeskommunen en viktig rolle, der planlegging og tilrettelegging for gode boliger er en oppgave. I denne planleggingen skal kommunen avklare hva som skal bygges, hvor det skal bygges, hvor mye det skal bygges. I et område eller på den enkelte tomt. Kommunen skal se hele kommunens arealer under ett og vurdere teknisk infrastruktur, veger, sykkelstier og grøntområder. På denne måten kan kommunen ta et overordnet grep om bruk og forvaltning av arealer, og sette vilkår til hvordan omgivelsene utformes funksjonelt og estetisk, der det bygges ut.

Kommunen kan bruke arealplanlegging som redskap for å fremme inkludering, folkehelse og gode levekår. Kommunen kan også sette krav til boligstørrelser og nærområder for å motvirke levekårsforskjeller.

Styringssignaler og forventninger til boligpolitikken

Boligpolitikk i kommunens samfunnsplan

Dette er relevante utdrag fra kommuneplanens samfunnsdel, vedtatt av kommunestyret 17. april 2013, sak 043/13;

Hovedmål

Larvik kommunes største utfordring er mangel på vekst i befolkningen. Sammen med underliggende uheldige demografiske skjevheter og lavt utdannelsesnivå sammenlignet med vekstkraftige kommuner, vil dette være Larvik kommunes hovedproblem i planperioden. Hovedmålet er å komme på nivå med vekstkraftige kommuner i Norge. Dette betyr at følgende to hovedmål skal oppnås i planperioden:

- Det skal oppnås en årlig vekst på 1.5 % i befolkningen i Larvik kommune.
- Langt flere av innbyggerne over 16 år skal ha høyere utdanning og faglig kompetanse.

Forutsetninger for å lykkes med ønsket samfunnsutvikling

- Larvik kommune balanserer sin samlede innsats for å sikre gode velferdstjenester og legge til rette for vekst og verdiskaping.
- Larvik kommune deltar på regionale og nasjonale arenaer for å bidra til regionale løsninger og ivareta egne rammebetingelser.
- Larvik kommune forplikter seg i partnerskap som gir større verdi enn det aktørene skaper hver for seg.

Engasjement og alles deltakelse

Kjennetegn:

- Larvik kommune ser på kulturelt mangfold som en ressurs og som en forutsetning for utvikling av en inkluderende kommune.
- Larvik utmerker seg ved at usedvanlig mange av innbyggerne er aktive deltakere i foreningslivet og av at det er mange forpliktende partnerskap og samarbeidsprosjekter mellom private og offentlige aktører i Larvik.
- Larvik preges av åpne og inkluderende prosesser og mot til å fatte beslutninger, også i vanskelige spørsmål.

Vekst og verdiskaping som forutsetning for god velferd

Kjennetegn:

- Larvik har stor tilflytting fordi det tilbys et mangfold av arbeidsplasser, god kollektivdekning, gode utdanningsmuligheter og et variert botilbud.
- Tverrfaglig og kontinuerlig arbeid med kvalitet i oppvekstmiljøet gir Larvik landets beste læringsmiljø og bidrar til økt tilflytting til Larvik.
- Et progressivt boligsosialt arbeid i Larvik gir grunnlag for ytterligere vekst og verdiskaping gjennom generell høy takt i boligbyggingen.
- By- og sosialutvikling er en kontinuerlig prosess. Innbyggere, lag, foreninger og nærmiljøer inkludert i arbeidet.

Et like verdig liv for alle

Kjennetegn:

- Larvik er et samfunn med stor toleranse hvor innbyggerne bidrar etter evne og får etter behov. Tjenestene fra Larvik kommune er samordnet og tilpasset brukerens behov.
- Det er lett å bygge og bo i Larvik, alle har tilgang til egen egnet bolig.

- Helsefremmende arbeid er prioritert i Larvik og bidrar til bedre folkehelse og levekår.
- Larvik fremstår som et inter-kulturelt samfunn.

Natur, miljø og kulturarven er mitt og ditt ansvar

Kjennetegn:

- Det er et moderne kollektivtilbud, godt utviklede knutepunkt og sammenhengende gang/sykkelnett i Larvik.
- I Larvik er arealpolitikken forutsigbar og viktig grønnstruktur, natur- og rekreasjonsverdier er sikret.
- Natur- og friluftskvalitetene og anlegg som fremmer fysisk aktivitet, gjør Larvik attraktivt for nye innbyggere.
- Larvik er èn kommune - kommunes tettsteder utvikles med respekt for stedets egenart, rike kulturarv og fokus på å skape gode møteplasser.

Relevante effektmål for perioden fram mot 2020:

Omdømmet

Eksterne omdømmeundersøkelser viser at Larvik har et omdømme på nivå med de beste bykommunene på Østlandet.

Befolkningsvekst

Befolkningsveksten har økt til 1,5 % pr år fram mot 2020.

% skatteinntekt i forholdt til nasjonalt gjennomsnitt

Skatteinntekten har økt, sett opp mot andre kommuner, slik at den i 2020 utgjør 95 % av landsgjennomsnittet.

Arbeidsplassdekning

Netto utpendling til arbeid er redusert fra om lag 2500 til om lag 2000 personer i 2020.

Arbeidsplasser

Arbeidsplasser - Gjennomsnittlig tilvekst på ntp. 200 arbeidsplasser hvert år i perioden.

Boligbygging antall boenheter

Larvik er blant de 5 bykommunene i Vestfold, Telemark og Østfold med høyest takt i boligbyggingen i 2020, målt i antall nye boenheter pr år pr innbygger.

Arealstrategi

Larvik kommunes arealstrategi har tre bærende prinsipper:

Bærekraftig utbyggingsmønster:

Prioriterte utbyggingsområder ligger innenfor «Sommerfuglen» for å verne dyrkbar mark og gi grunnlag for en attraktiv byutvikling.

Tydelig senterstruktur:

Larvik by er Regionsenter. Stavern by er Områdesenter. Kvelde, Helgeroa og Tjøllingvollen er Lokalsenter. Østre Halsen, Nevlunghavn og Hvarnes er nærsenter.

Miljøvennlig transportsystem:

Sentrumsnær jernbanestasjon og kollektivknutepunkt, prioriterte kollektivakser fra Stavern til Gon, og fra Bommestad til Klova. Larvik Havn utvikles som regionalt logistikk-knutepunkt. Gang- og sykkelveier prioriteres i henhold til senterstruktur og utbyggingsmønster.

Regional plan for bærekraftig arealpolitikk (RPBA)

Fylkestinget har vedtatt Regional plan for bærekraftig arealpolitikk. Planen skal legge til rette for vekst i befolkning og arbeidsplasser innenfor bærekraftige rammer. Den skal også forenkle den kommunale arealplanleggingen gjennom økt forutsigbarhet.

Utviklingen skal i stor grad konsentreres om eksisterende byer og tettsteder, som i dag utgjør en naturlig og robust senterstruktur i Vestfold. Byene og tettstedene skal styrke sin attraktivitet gjennom fortetting. Attraktivitet handler også om mennesker som bruker sentrum. Byene og tettstedene skal fortsette å vokse som handelssentra, samtidig som det satses på sentral lokalisering av boliger, næringsvirksomhet, offentlige tjenester og kulturliv.

Kvalitet i planlegging og utbygging skal bidra til at det skapes stabile bomiljø og et bredt tilbud av boliger for mennesker med ulike behov og ønsker. Befolkningsveksten i Vestfold skal møtes med utvikling av gode bomiljø som gir et variert boligtilbud for ulike ønsker og behov. Det skal være høye krav til kvalitet ved fortetting og i nye utbyggingsområder. Sosiale møteplasser og interessante og opplevelsesrike nærmiljøer skal være tilgjengelige for alle.

Å fremme befolkningens helse og motvirke sosiale helseforskjeller er et gjennomgående hensyn og prinsipp i all samfunnsplanlegging og arealplanlegging. Det anbefales at aktører i Vestfold med ansvar for utarbeidelse av arealplanlegging legger særlig vekt på følgende temaer:

- Åpen, bred og tilgjengelig medvirkning i planprosessene
- Universell utforming

Statens forventninger

«En boligpolitikk for alle» - Av kommunal- og moderniseringsminister Jan Tore Sanner

«Å bo trygt og godt er grunnleggende for et godt liv. Derfor bærer mange av oss tidlig i voksenlivet på en drøm om hva som er den gode boligen. Hvis vi møter andre utfordringer i livet vil et hjem, en fast bolig, ofte være nøkkelen til å få orden på resten.

Boligmarkedet i Norge fungerer i hovedsak godt. Vi har tradisjon for å eie vår egen bolig, vi sparer i boligene våre og vi bruker mye penger på å pusse opp og holde dem ved like. Det er bra for kvaliteten på boligmassen.

Høy kvalitet på boliger er bra, men høye boligpriser gjør det vanskelig for enkelte å komme inn i boligmarkedet. Derfor gjør vi nå forenklinger både i plan- og bygningsloven, reduserer innsigelser som bremser utbyggingstakten på boliger og har sendt ut forslag om noen oppmykninger i de tekniske kravene. Det må bli raskere og enklere å bygge boliger, slik at flere får ta del i gleden av å eie sitt eget hjem.

Boligpolitikken handler også om de som møter ekstra utfordringer på boligmarkedet.. For disse vil Husbanken være en viktig mulighet til å skaffe seg egen bolig. Vi har målrettet startlånsordningen slik at pengene går til folk som av ulike årsaker har reelle problemer med å få lån. Husbanken skal blant annet gi lån til vanskeligstilte som ikke får lån i andre banker, men skal ikke vær en konkurrent til vanlige banker.

Det boligsosiale arbeidet har mange aktører, fordi behovene er sammensatt. Det er asylsøkere som har fått opphold, folk som kommer fra rusbehandling, bostedsløse og mange som av andre årsaker trenger hjelp til å skaffe en bolig og skape et hjem. Regjeringens boligsosiale strategi er ambisiøs og tar mål av seg å se flere av virkemidlene i sammenheng. Barn og barnefamilier skal prioriteres, fordi et godt hjem er et viktig utgangspunkt for en god barndom.

Kommunene er nærmest innbyggerne. Derfor må kommunene også rustes til oppgaven, og vi har startet dette arbeidet med blant annet å øke satsingen på kommunale utleieboliger. I løpet av 2014 vil kommunene kunne få tilskudd til om lag 1500 utleieboliger.

Boligpolitikk handler om å gjøre det enklere, billigere og raskere å bygge, så vi får nok boliger til befolkningen. Det handler også om at vi skal ha gode ordninger for alle de som av ulike årsaker faller utenfor og trenger ekstra hjelp til å skaffe seg et godt hjem å bo i. Dette krever at vi løfter i fellesskap. Det er mangfoldige utfordringer – men vi er godt i gang med arbeidet!»

Det etiske grunnlaget for boligsosialt arbeid i Larvik kommune

KS-sak 173/11 «Oppstartssak Boligplan – utvikling og utbygging av tilpassede boliger og boligområder» drøftet verdigrunnlaget for kommunens boligpolitikk, og her refereres de mest sentrale momentene:

Boligsosialt arbeid er et stort politikkområde i utvikling, både i nasjonal og regional sammenheng. Larvik kommune har vedtatt en verdiplattform som styrende for politikkområdet. Det er vedtatt at det skal utformes en helhetlig boligplan, der de boligsosiale utfordringene i boligforsyningen, skal løses gjennom den generelle veksten i boligmarkedet. Det skal etableres boliger for boligsosiale formål i gode bomiljøer, og ikke i segregerte små feltutbygginger. En helhetlig boligplan, som favner boligpolitikkens bidrag til både velferdsproduksjon og verdiskaping.

I tillegg til plikten kommunen har til å medvirke til boliganskaffelse for vanskeligstilte i boligmarkedet, er det de siste årene gitt en rekke nasjonale og lokale føringer og forventninger til verdigrunnlaget for kommunens arbeid med bolig-, omsorg- og sosiale tjenester. I "Handlingsplan for helse, omsorg og sosiale tjenester 2009 – 2012" ble det slått fast at:

«Koblingen mellom bolig og tjenester skaper de største utfordringene for gjennomføringen av en sosial boligpolitikk. Både på kommunalt og statlig nivå viser det seg at koordinering og samordning av tjenester er krevende. Flere må få en bolig og et hjem å organisere sine liv ut fra. Det er viktig at det boligpolitiske ansvaret i kommunen er tydelig. Det er i kommunen folk bor og utfordringene må derfor løses lokalt.»

Verdigrunnlag i boligsosialt arbeid

"Bolig gir mer velferd. Alle har behov for et sted å bo og derfor må bolig være en sentral del av velferdspolitikken. Boligens betydning i velferdspolitikken kan synes underkommunisert. Ved bedre å ta hensyn til bolig i samfunnsplanleggingen generelt, og i det forebyggende boligsosiale arbeidet spesielt, kan levekår bedres for mange."

Bolig må, sammen med helse, utdanning og inntektssikring, forankres som den fjerde av velferdspolitikkens pilarer." (NOU 2011:15 Rom for alle)

"Å ha et sted å bo er grunnleggende for å kunne fungere i

dagens samfunn, og bolig er et av fundamentene i den norske velferdspolitikken. Viktigheten av å ha et sted å bo gjenspeiles også i menneskerettighetene der retten til bolig er nedfelt. Visjonen for boligpolitikken i Norge er at "alle skal kunne bo godt og trygt". (Kommunal og regionaldepartementet: Riksrevisjonens undersøkelse av tilbudet til de vanskeligstilte på boligmarkedet (2008))

Bolig først

"Bolig er en menneskerett. Bolig er en grunnleggende menneskerettighet og ikke et privilegium som man skal gjøre seg fortjent til. Boevne skal ikke vurderes før bolig tilbys. (Husbankens informasjonssider)

Tilretteleggelse for deltakelse i samfunnet

"Å ha et sted å bo er en forutsetning for helse, utdanning, arbeid og samfunnsdeltakelse. For enkelte er ikke tilgang til bolig tilstrekkelig. Også et tilbud av tjenester vil være nødvendig for å kunne bo. Å ha en adresse er ofte også en forutsetning for å kunne motta nødvendige velferdstjenester." (NOU 2011:15 Rom for alle)

Gode steder å bo

"En uegnet bolig kan ha mangelfulle kvaliteter som for eksempel fukt og råte. En uegnet bolig, eller bomiljø, kan også bety at det er et misforhold mellom boligens kvaliteter og husstandens behov. For eksempel kan boligen være for liten i forhold til antall husstandsmedlemmer eller at den ikke er tilrettelagt for personer med nedsatt funksjonsevne. Et uegnet bomiljø kan være et miljø utsatt for støy- og trafikkplager, eller at forhold i bomiljøet virker truende på velferd og sikkerhet.

Boligen er grunnleggende viktig i et folkehelseperspektiv." (NOU 2011:15 Rom for alle)

"Kommunen skal fremme befolkningens helse, trivsel, gode sosiale og miljømessige forhold og bidra til å forebygge psykisk og somatisk sykdom, skade eller lidelse, bidra til utjevning av sosiale helseforskjeller og bidra til å beskytte befolkningen mot faktorer som kan ha negativ innvirkning på helsen." (Lov om folkehelsearbeid: § 4.)

Universell utforming

"Universell utforming handler om et inkluderende samfunn. Målet er at alle skal kunne ferdes fritt uten for mange hindringer i hverdagen. Universell utforming betyr ikke spesialtilpasning til enkelt-personer eller grupper, men skal sikre god tilgjengelighet og brukbarhet for alle." (Husbankens informasjonssider, 2011)

Ingen midlertidighet i boligsituasjonen

"Bostedsløshet er mangel på egen bolig. Bostedsløse skal ikke administreres mellom ulike tiltak - uten at boligproblemet blir løst og på en slik måte at mange midlertidige oppholdssteder forverrer istedenfor forbedrer vedkommende sin situasjon." (Husbankens informasjonssider)

"Det er satt som mål at bruken av midlertidig bolig skal reduseres og at ingen skal bo der i mer enn 3 måneder. Undersøkelser viser at kommunene benytter ulike former for midlertidig bolig, som campingplasser og hospits." (Kommunal og regionaldepartementet: Riksrevisjonens undersøkelse av tilbudet til de vanskeligstilte på boligmarkedet (2008))

Eie, verdiskaping, levekår

"Boligpolitikken som har vært ført har jevnt over vært god. Satsningen på at flest mulig skal eie sin egen bolig, har gitt folk flest mulighet til å ta del i velstandsutviklingen. For dem som ikke har tatt del i denne utviklingen, er terskelen inn i boligmarkedet blitt stadig høyere. Boligmarkedet er dermed blitt en sentral kilde til ulikhet, noe som underbygger behovet for en styrket offentlig innsats.

Alle har behov for et sted å bo og derfor må bolig være en sentral del av velferdspolitikken.

Boligens betydning i velferdspolitikken kan synes underkommunisert. Ved bedre å ta hensyn til bolig i samfunnsplanleggingen generelt, og i det forebyggende boligsosiale arbeidet spesielt, kan levekår bedres for mange.

Bolig må, sammen med helse, utdanning og inntektssikring, forankres som den fjerde av velferdspolitikkens pilarer.

Det er god samfunnsøkonomi i å føre en aktiv og sosial boligpolitikk. Det viktigste er imidlertid aner-kjennelsen av at alle trenger en bolig og et hjem for å kunne leve et verdig liv. Det skal være rom for alle." (NOU 2011:15 Rom for alle)

Offentlig ansvar, kommunale tomter og prosjekter

"Oppgaver som tidligere var sentrale i den kommunale boligpolitikken, som tomtekjøp og tilrettelegging for boligbygging, kan tilsynelatende se ut til å ha blitt nedprioritert. Dette kan ses i sammenheng med den "boligsosiale vendingen" fra slutten av 1980-tallet, hvor hovedfokuset for boligpolitikken ble endret fra å være universelt innrettet mot hele befolkningen til å bli mer selektivt innrettet mot de vanskeligst stilte." (Organisering og planlegging av boligsosialt arbeid i norske kommuner. NOVA 5/11)

Bolig som en del av behandlingen

"Gjør en trygg bo-situasjon til en del av behandlingen. Et godt bo- og oppfølgingstilbud kan være starten på et bedre liv for mange. Et varig bo-tilbud gir trygghet og må være et selvstendig mål også for personer som har hatt et tungt rusmisbruk i mange år. Å være oppmerksom på hvilket behov den enkelte har, er helt avgjørende for at personer skal klare å bo i boligen sin og beholde den over tid. Hvilken oppfølging den enkelte har behov for, varierer. Det kan være behov for en å ta kontakt med når man føler seg utrygg, behov for støtte når det kommer uønsket besøk og man mister kontrollen, behov for praktisk hjelp til

å holde orden, hjelp til å handle og huske å spise og til å betale husleie." (Stoltenbergutvalget. Rapport om narkotika: Behandling og oppfølging, 2010)

Brukerinnflytelse. "Brukernes egne valg i egne liv skal være grunnleggende for boligsosialt arbeid. Ved tildeling skal det være valgmuligheter mellom ulike boliger. I booppfølging skal det hele tiden legges vekt på at det er brukerne selv som bestemmer." (Husbankens informasjonssider)

"Hvordan vi bor og hvor vi bor, er faktorer som har betydning for velferd og levekår." (NOU 2011:15 Rom for alle)

Larvik kommune har lagt følgende verdigrunnlag til grunn for alt boligsosialt arbeid:

- **Bolig først.** Bolig er en grunnleggende menneskerettighet og ikke et privilegium man skal gjøre seg fortjent til.
- **Deltagelse i samfunnet.** Å ha et sted å bo er en forutsetning for helse, utdanning, arbeid, familieliv og samfunnsdeltagelse.
- **Gode steder å bo.** Boforholdene skal vurderes etisk og juridisk opp mot definerte standardkrav. Kvaliteten på alle boliger skal være god og plassert i boområder som fremmer livskvalitet.
- **Universell utforming** av boliger og boligområder skal gi grunnlag for trygghet og redusert behov for bistand.
- **Ingen midlertidighet.** Permanente botilbud bedrer livssituasjonen, all midlertidighet forverrer.
- **Fra leie til eie.** Flest mulig skal kunne eie egen bolig for å kunne ta del i den verdiøkningen som kan bedre levekårene.
- **Offentlig ansvar.** Kommunen skal drive en aktiv boligpolitikk og ta i bruk alle tilgjengelige virkemidler.
- **Lengst i egen bolig.** Fremtidens velferdsutfordringer skal blant annet løses ved at flest mulig kan bo lengst mulig i egen bolig.
- **Brukerinnflytelse.** Brukernes egne synspunkter, vurderinger og valg skal tillegges grunnleggende vekt.

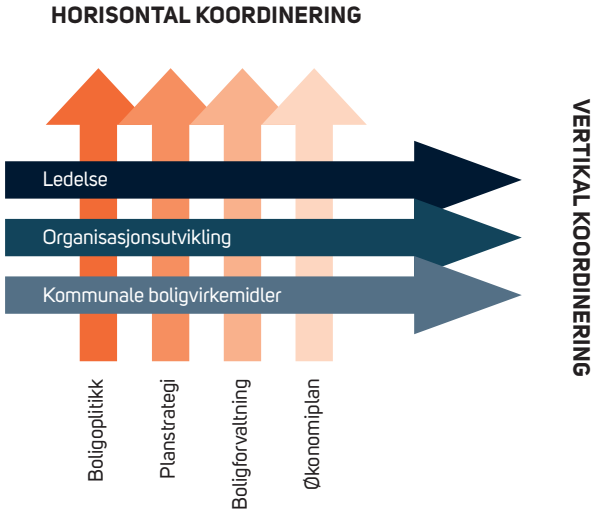
(KS-sak 173/11 Oppstartssak Boligplan)

Boligsosial og boligpolitisk virksomhet, strategi og ledelse

Måten kommunene planlegger, leder og organiserer den boligsosiale og boligpolitiske virksomheten på må prinsipielt sett kunne antas å ha stor betydning for hvilken effekt de enkelte individrettede virkemidlene har. Dette er en virksomhet som påvirker kommunenes evne og kapasitet til å iverksette individrettede virkemidler – vi kan derfor betegne den som et virkemiddel på systemnivå. Virksomheten har en strategisk karakter fordi den ivaretar sentrale ledelses- og koordineringsfunksjoner, grovt sett kan vi snakke om følgende funksjoner:

- Ivareta sentrale ledelses- og koordineringsfunksjoner
- Foreta behovsutredninger; lage plangrunnlag for boligtiltak og boliginvesteringer
- Fastsette ressursrammer/kapasitet for de ulike virkemidler (bygge, kjøpe/selge boliger, opprette stillinger, skaffe lån og tilskuddsmidler fra Husbanken ol)
- Formulere mål for den boligsosiale virksomheten
- Vedta retningslinjer/kriterier for bruken av kommunale boligvirkemidler
- Lage boligsosiale handlingsplaner og forestå annen boligplanlegging
- Evaluere organiseringen av det boligsosiale arbeidet og ivareta ansvaret for organisasjonsutvikling
- Utprøve og iverksette nye organisatoriske løsninger – drive forsøksvirksomhet

For å iverksette disse virkemidlene må kommunene løse en serie oppgaver.



Innbyggere med et sammensatt tjenestebehov krever en koordinert innsats fra flere tjenesteenheter, eller en horisontal samordning. Videre har disse brukerne ofte behov kommunen må tenke nytt omkring, slik at de også krever en vertikal samordning mellom politikk, planer, økonomi og praksis.

Ansvar og oppgaver i det boligsosiale arbeidet

Kommunens ansvar og oppgaver

Det er kommunene som har hovedansvaret for å hjelpe vanskeligstilte på boligmarkedet. An-svaret er hjemlet i følgende lover og bestemmelser:

Lov om folkehelsearbeid skal bidra til en samfunnsutvikling som fremmer folkehelse, herunder utjevner sosiale helseforskjeller. Folkehelsearbeidet skal fremme befolkningens helse, trivsel, gode sosiale og miljømessige forhold og bidra til å forebygge psykisk og somatisk sykdom, skade eller lidelse. I lovens § 5 stilles det krav til kommunens ansvar for å ha oversikt over helsetilstand og påvirkningsfaktorer som virker inn. Bolig er nevnt som en av faktorene (§ 7).

Lov om kommunale helse -og omsorgstjenester regulerer kommunens ansvar for å sørge for at personer som oppholder seg i kommunen, tilbys nødvendige helse- og omsorgs-tjenester. Oppfølging og bistand i form av personlig assistanse, som omfatter praktisk bistand, opplæring eller støttekontakt, er kommunale tjenester som skal bidra til å utvikle og styrke evnen til å mestre hverdagen og boforholdet. Kommunene skal medvirke til å skaffe boliger til personer som ikke selv kan ivareta sine interesser på boligmarkedet, blant annet boliger med særlig tilpasning og med hjelpe- og vernetiltak for de som trenger det på grunn av alder, funksjonshemning eller av andre årsaker (§ 3-7).

Lov om planlegging og byggesaksbehandling skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner. Loven skal bidra til god forming av bygde omgivelser, gode bomiljøer og gode oppvekst- og levekår i alle deler av landet. (§ 1-1)

Lov om sosiale tjenester i arbeids- og velferdsforvaltningen regulerer kommunale oppgaver og tjenester som NAV-kontoret skal utføre. Formålsbestemmelsen uttaler blant annet at loven skal bidra til at den enkelte skal leve og bo selvstendig. Det følger av § 15 at kommunen i arbeids- og velferdsforvaltningen skal medvirke til å skaffe boliger til vanskelig-stilte personer som ikke selv kan ivareta sine interesser på boligmarkedet. NAV-kontoret er forpliktet til å finne midlertidig botilbud til de som ikke klarer det selv (§ 27). Tjenester som retten til opplysning, råd og veiledning, herunder økonomisk rådgivning (§ 17), samt økonomisk stønad (§ 18), individuell plan (§ 28) og kvalifiseringsprogram (§ 29) er også viktige tjenester i det boligsosiale arbeidet.

Arbeids- og sosialdepartementet (ASD)

ASD har blant annet ansvar for sosiale tjenester og tiltak for sosial inkludering, hjelpemidler og tilpasning i bolig for personer med varig nedsatt funksjonsevne, og arbeidsrettede tiltak. Departementet har også ansvar for å koordinere regjeringens innsats mot fattigdom.

Underliggende virksomheter som bidrar i det boligsosiale arbeidet:

Arbeids- og velferdsdirektoratet (AVDir) ivaretar ulike oppgaver på sosial- og levekårsom-rådet, både knyttet til de statlige og de kommunale ansvarsområdene i arbeids- og velferds-forvaltningen. Direktoratet skal også bidra til regjeringens arbeid med å redusere ulikheter i levekår, utjevne økonomiske og sosiale forskjeller og bekjempe fattigdom. Oppgaver av be-tydning for boligsosialt arbeid er tolkning og forvaltning av lov om sosiale tjenester i arbeids- og velferdsforvaltningen, samt informasjon og råd og veiledning i regelverket og forvaltning av blant annet tilskudd til boligsosialt arbeid.

NAV Hjelpemiddelsentralene har et overordnet og koordinerende ansvar for hjelpemidler i fylkene. Hjelpemiddelsentralene har også ansvar for veiledning av både brukere og kommuner når det gjelder spørsmål om hjelpemidler og tilrettelegging.

Barne-, likestillings- og inkluderingsdepartementet (BLD)

BLD har et overordnet ansvar for politikk som skal fremme gode oppvekstsvilkår for barn og ungdom, inkludert barnevernet, og å

gi innvandrere og deres barn like muligheter til å delta og bidra i arbeids- og samfunnsliv. Barnevernet skal sikre at barn og unge som lever under for-hold som kan skade helsen og utviklingen deres, får nødvendig hjelp til rett tid, blant annet ettervern opptil fylte 23 år. BLD har ansvar for bosetting av flyktninger i kommunene. Departementet har også ansvar knyttet til arbeid med personer med funksjonsnedsettelser, for-brukerinteresser, familie- og samliv, kjønnslikestilling og antidiskriminering.

Underliggende virksomheter som bidrar i det boligsosiale arbeidet:

Barne-, ungdoms- og familiedirektoratet (Bufdir) er et fagdirektorat for barnevern, familie-vern, likestilling og ikke-diskriminering, samt vold og overgrep i nære relasjoner. Direktoratet har ansvar for den faglige og administrative ledelsen og driften av det statlige barnevernet og familievernet, og driften av omsorgssentre for enslige mindreårige asylsøkere under 15 år. Direktoratet styrer Bufetats fem regioner, som yter tjenester innen barnevern, familievern og på adopsjonsområdet.

Integrerings- og mangfoldsdirektoratet (IMDi) har som en av sine hovedoppgaver å bosette personer som har fått opphold i Norge, men som venter i statlige mottak. Hvert år ber IMDi norske kommuner om å ta imot et visst antall flyktninger. IMDi har en veiledende og faglig rolle overfor kommunene i deres integreringsarbeid, i tillegg til rollen som tilskuddsforvalter.

Helse- og omsorgsdepartementet (HOD)

HOD har det overordnede ansvaret for helse- og omsorgstjenester. Departementet har blant annet ansvar for spesialisthelsetjenesten, primærhelsetjenesten, og pleie- og omsorgstjenester. Departementet har også ansvar for å koordinere regjeringens rusmiddelpolitikk.

Underliggende virksomheter som bidrar i det boligsosiale arbeidet:

Helsedirektoratet er faglig forvaltningsorgan på helse- og omsorgsområdet, og har delegert myndighet på noen områder av helse- og omsorgslovgivningen. Direktoratet har blant annet et faglig ansvar for helse- og omsorgstjenester hos fylkesmennene.

De regionale helseforetakene har ansvar for spesialisthelsetjenesten – jf. lov om spesialist-helsetjenesten – og helseforetakenes "sørge for"-ansvar for å tilby befolkningen i regionen de spesialisthelsetjenestene de har rett til og behov for. I dette ligger også å tilby polikliniske tjenester, ambulante/oppsøkende tjenester til pasienter med psykiske lidelser / rusavhengighet. Oppfølging av pasienter i egen bolig er både et kommunalt ansvar og et ansvar som spesialisthelsetjenesten har i samarbeid med kommunene.

Justis- og beredskapsdepartementet (JD)

Justis- og beredskapsdepartementets viktigste opp-gaver er å styrke tryggheten i Norge, sørge for den enkeltes rettssikkerhet, og se til at justissektorens tjenester er oppdaterte og tilgjengelige for publikum.

Underliggende virksomheter som bidrar i det boligsosiale arbeidet:

Kriminalomsorgsdirektoratet har ansvar for den faglige og administrative ledelsen av kriminalomsorgen, som blant annet omfatter fengsler og friomsorgskontorer. Kriminalomsorgen skal gjennom samarbeid med andre offentlige etater legge til rette for at domfelte og innsatte i varetekt får de tjenestene som loven gir dem krav på. Kriminalomsorgen skal ved forberedelse av løslatelse ta kontakt med offentlige myndigheter, organisasjoner og privatpersoner som kan yte bistand for å oppnå blant annet ordnede boforhold.

Politidirektoratet har ansvar for Namsmannen. Krav som inndrives ved tvangsfullbyrdelse, kan for eksempel være utkastelse fra bolig (krav på fravikelse) ved mislighold av husleieavtalen-len.

Kommunal- og moderniserings-departementet (KMD)

KMD har ansvar for å iverksette den statlige bolig- og bygningspolitikken, blant annet den sosiale boligpolitikken. KMD forvalter virkemidler som skal bedre boforholdene for personer og husstander med svak økonomi og særskilte boligbehov.

Underliggende virksomheter som bidrar i det boligsosiale arbeidet:

Husbanken skal styrke kommunenes forutsetninger for å hjelpe vanskeligstilte på boligmarkedet. Husbanken har ansvaret for økonomiske virkemidler som bostøtte, tilskudd til etablering, startlån, tilskudd og lån til utleieboliger, tilskudd til tilpasning og boligsosialt kompetansetilskudd. Siden 2009 har Husbanken inngått langsiktige og forpliktende samarbeid med kommuner med store boligsosiale utfordringer.

Husleietvistutvalget er et tvisteløsningsorgan for alle typer tvister som hører inn under hus-leieloven.

Fylkesmannen er statens representant i fylket og har ansvar for å følge opp vedtak, mål og retningslinjer fra Stortinget og regjeringen. Fylkesmannen bidrar i forvaltningen av flere kommunerettede tilskudd:

- under ASD: deriblant tilskudd til boligsosialt arbeid og tiltak for å forebygge og redusere fattigdom blant barn og barnefamilier
- under HOD: deriblant tilskudd til kommunalt rusarbeid

Virkemidler

Kommunens virkemidler i boligpolitikk

De boligsosiale virkemidlene som kommunene disponerer kan inndeles i to kategorier etter hvorvidt de har karakteren av individuelle goder rettet mot individer/hushold eller kollektive goder rettet mot grupper/miljøer.

Individrettede boligsosiale virkemidler

Et individrettet boligsosialt virkemiddel kan vi primært definere som en bolig eller en boligrelatert ytelse eller tjeneste produsert/stilt til disposisjon for individer eller hushold som har spesielle boligbehov av varig eller midlertidig karakter, eller har vanskelig for å dekke et ordinært boligbehov på det private boligmarkedet (folk som er vanskeligstilte på boligmarkedet). Individrettede boligsosiale virkemidler kan være mer eller mindre skreddersydde for å dekke bestemte behov hos mottakerne.

Miljørettede boligsosiale virkemidler

I senere tid er det blitt stadig større oppmerksomhet om at kvaliteten av folks boforhold normalt også er påvirket av goder av kollektiv karakter; goder som karakteriserer det fysiske og sosiale nærmiljøet der folk bor. Et viktig tema i denne sammenheng er segregerte boområder, og særlig om kommunene har virkemidler som kan influere på om det oppstår segregerte boområder på grunnlag av tilhørighet til ulike grupper vanskeligstilte. I utgangspunktet synes to virkemidler å være viktige i denne forbindelse; at det tas hensyn til konsentrasjonen av kategoriboliger ved lokaliseringen av nye boliger (særlig ved lokalisering av kommunale leieboliger), og at det blir tatt hensyn til segregeringsproblematikk ved tildeling av kommunale boliger. I begge tilfelle dreier det seg her om virkemidler som kommunene disponerer. (NOVA 18/08)

Boligøkonomiske virkemidler

De boligøkonomiske virkemidlene kommunene disponerer kan deles i to kategorier; økonomisk hjelp/støtte som er kommunenes ansvar – hjemlet i lov om sosiale tjenester, og økonomiske støtteordninger etablert av staten/Husbanken og formidlet av kommunene.

Oversikt over statlige tilskudds- og låneordninger

Husbanken

Bostøtte skal sikre de som har lave inntekter og høye boutgifter, en egnet bolig. Bo-støtten skal hjelpe vanskeligstilte både til å skaffe og beholde en bolig.

Boligsosialt kompetansetilskudd skal bidra til å heve kompetansen innenfor boligsosialt arbeid og boligsosial politikk.

Grunnlånet skal fremme universell utforming og miljø i nye og eksisterende boliger, finansiere boliger til vanskeligstilte og andre i etableringsfasen, og sikre nødvendig boligforsyning i distriktene.

Investeringstilskudd til omsorgsboliger og sykehjemsplasser skal stimulere kommunene til å fornye og øke botilbudet for personer med behov for heldøgns helse- og om-sorgstjenester, uavhengig av alder, diagnose eller funksjonshemning. Tilskuddet kan gis til oppføring, kjøp, ombygging, utbedring, leie eller annen framskaffelse av heldøgns pleie- og omsorgsplasser etter lov om kommunale helse- og omsorgstjenester.

Startlån er et behovsprøvd lån for de med langvarige bolig- og finansieringsproblemer. Kommunene tildeler startlånet med lånemidler fra Husbanken.

Tilskudd til bolig-, by- og stedsutvikling skal bedre de fysiske omgivelsene, stimulere til økt deltakelse i nærmiljøet og motvirke negativ utvikling i et område. Husbanken forvalter ordningen, og tilskuddet går til tiltak i områder i Oslo, Bergen og Trondheim.

Tilskudd til etablering skal bidra til at vanskeligstilte kan kjøpe og beholde egen bolig. Tilskuddet er ofte en toppfinansiering når en bolig skal finansieres.

Tilskudd til utleieboliger skal bidra til flere egnede utleieboliger for vanskeligstilte på boligmarkedet. Tilskuddet går til både kjøp, utbedring og bygging av boliger.

Tilskudd til tilpasning av bolig skal bidra til å sikre egnede boliger til personer med nedsatt funksjonsevne. Tilskuddet er økonomisk behovsprøvd.

Tilskudd til heis kan gis til eiere av eksisterende boligeiendommer med minst tre etasjer. Det kan gis tilskudd til konsulentbistand til prosjektering av heis og kostnadsoverslag for installering av heis samt tilskudd til installering av heis.

Tilskudd til tilstandsvurdering skal bidra til bedre bomiljø og levekår ved å foreta en grundig tilstandsvurdering ved bolig- og miljøfornyelse.

Arbeids- og velferdsdirektoratet

Tilskudd til økonomisk rådgiving har som formål å stimulere til interkommunalt samarbeid, i utgangspunktet for de minste kommunene.

Tilskudd til boligsosialt arbeid skal styrke og utvikle de ordinære tjenestene i kommunene slik at de bedre kan ivareta den enkeltes behov for oppfølging i bolig. Viktige innsatsområder er å bidra til redusert bruk av midlertidige botilbud, legge til rette for et helhetlig boligsosialt arbeid lokalt og tiltak overfor ungdom og yngre voksne i etableringsfasen.

Tilskudd til tiltak mot barnefattigdom skal bidra til å forebygge og redusere fattig-dom og sosial eksklusjon blant barn og unge ved å styrke det sosiale og forebyggende arbeidet i kommunen. Det skal legges vekt på tiltak som bidrar til aktivitet og deltakelse blant utsatte barn og unge.

Tilskudd til utsatte unge skal bidra til å iverksette utviklingsarbeid overfor unge i risikosoner. Innsatsen tar utgangspunkt i lov om sosiale tjenester i arbeids- og velferdsforvaltningen og skal bidra til å iverksette modellforsøk og utviklings- og kompetanseforsøk overfor utsatt ungdom.

Tilskudd til frivillige organisasjoner og **Tilskudd til prosjekter og aktiviteter** skal bidra til å styrke dialogen og samarbeidet med frivillige organisasjoner som arbeider mot fattigdom og sosial eksklusjon og som er representanter for vanskeligstilte. Ordningene skal også styrke mulighetene for egenorganisering, selvhjelpsaktiviteter, brukerinnflytelse og interessepolitisk arbeid for å bekjempe fattigdom og sosial ekskludering i Norge.

Tilskudd til aktivisering og arbeidstrening i regi av frivillige organisasjoner og private stiftelser skal stimulere til utvikling av nye tiltak og metoder for aktivisering og arbeidstrening av vanskeligstilte.

Tilskudd til sosialt entreprenørskap skal stimulere til utvikling av sosialt entreprenørskap rettet mot bekjempelse av fattigdom og sosial eksklusjon i Norge. Sosialt entreprenørskap innebærer etablering av virksomheter som har som mål å løse sosiale eller samfunnsmessige problemer og behov, og som bruker metoder og verktøy fra forretningsverdenen.

FARVE er AVdirs program for forskning og forsøksvirksomhet.

FARVE skal bidra til å fremme utvikling og gjennomføring av en kunnskapsbasert arbeids- og velferdspolitikk gjennom tilskudd til forsøk og forskningsprosjekter, samt formidling av funn og resultater fra prosjekter som får støtte. NAV Hjelpemiddelsentral forvalter **ordningen med hjelpemidler for personer med nedsatt funksjonsevne** og andre, herunder utstyr til bolig.

Helsedirektoratet

Tilskudd til kommunalt rusarbeid skal bidra til en kapasitetsøkning i det samlede kommunale arbeidet på rusmiddelfeltet, blant annet åpne flere mottakssentre i de større byene, sømløs overgang fra avrusing til rehabilitering og ettervern fra første dag etter endt avrusing og behandling, supplert med øvrige hjelpetiltak.

Tilskudd til private og ideelle organisasjoner som driver tjenester skal bidra til å støtte opp om frivillige eller ideelle organisasjoner som driver institusjonsbaserte dag- og døgntiltak med oppfølging og rehabilitering av personer med rusproblemer. Tiltakene det gis tilskudd til, skal være et supplement til det offentlige tiltaksapparatet og bidra til å styrke og samordne samfunnets samlede innsats overfor målgruppene.

Tilskudd til psykisk helsearbeid i kommunene skal styrke tilbudet til brukere med store tjenestebehov ved å utvikle mer helhetlige og samtidige tjenester fra ulike sektorer og nivåer.

Tilskudd til samarbeid om utskrivningsklare pasienter innen rus er et tilskudd for å styrke samarbeidet mellom rusinstitusjoner innen tverrfaglig spesialisert rusbehandling og kommunene om utskrivningsklare pasienter.

Tilskudd til utprøving av samhandlingsmodeller skal bidra til å utvikle modeller for samhandling som skal sikre personer med rusproblemer og/eller alvorlige psykiske lidelser helhetlige, fleksible og individuelt tilpassede behandlings- og oppfølgingstjenester.

Integrerings- og mangfoldsdirektoratet

Integreringstilskuddet skal gi rimelig dekning av de gjennomsnittlige merutgiftene kommunene har ved bosetting og integrering av flyktninger det året de blir bosatt, og de neste fire årene.

Tilskudd til opplæring i norsk og samfunnskunnskap skal sikre at kommunene tilbyr opplæring til voksne innvandrere med rett og plikt til slik opplæring, slik at de lærer tilstrekkelig norsk til å fungere i arbeids- og samfunnslivet.

I tillegg finnes det egne tilskudd til kommuner som bosetter flyktninger med særskilte behov, flyktninger over 60 år og enslige mindreårige flyktninger.

Kommunene kan søke om utviklingsmidler til økt kvalitet og bedre resultatoppnåelse i integreringsarbeidet med vekt på opplæring i norsk og samfunnskunnskap. Kommuner med minst 750 innvandrere og norskfødte med innvandrerforeldre kan også søke om tilskudd til Jobbsjansen. Formålet med tilskuddsordningen er å kvalifisere innvandrere som ikke har til-knytning til arbeidslivet, etter modell av introduksjonsordningen.

Barne-, ungdoms- og familiedirektoratet

Barne-, likestillings- og inkluderingsdepartementet (BLD) og Bufdir forvalter flere tilskudds-ordninger, blant annet barne- og ungdomstiltak i større bysamfunn, nasjonal tilskuddsordning mot barnefattigdom og støtte til oppfølgings- og losfunksjoner for ungdom.

Det finnes også en refusjonsordning for kommunale utgifter til barnevernstiltak knyttet til mindreårige asylsøkere og flyktninger.

Plan- og bygningsloven som boligpolitisk virkemiddel

Avsnittet begrenser seg til å se på hvilke virkemidler som ligger tilgjengelig for kommunene i plan- og bygningsloven, og da med fokus på plandelen. Man bør imidlertid merke seg at kommunene som kjent kan ha en rekke ulike roller, som selvsagt også kan brukes til å fremme boligpolitiske mål. Her kan nevens kommunens rolle som eksempelvis grunneier, bortfester, byggherre, utleier mv. Disse roller vil i begrenset grad bli behandlet i det videre.

Når det gjelder bruk av plan- og bygningsloven som boligpolitisk virkemiddel er det i denne sammenheng trolig mest hensiktsmessig å se på følgende to forhold:

1. Hvilken adgang er det til å bruke reguleringsplan som boligpolitisk virkemiddel.
2. Hvilken adgang er det til i utbyggingsavtaler å innta bestemmelser som i første rekke er av boligpolitisk karakter.

Det er begrensninger i hvor langt man kan bruke plan- og bygningsloven som boligpolitisk styringsverktøy. Mulighetene er også trolig snevrere enn mange synes å mene.

Begrensningene synes delvis å ligge i selve plan- og bygningsloven, men trolig enda viktigere er privatrettslige forutsetninger for realisering av planer. Her kan nevnes privates vilje til å inngå på avtaler, borettslagslovgivning, salgbarhet osv.

Reguleringsformål danner selve grunnlaget for i det hele tatt

å snakke om en boligpolitikk. I den grad det ikke avsettes nok arealer til boligutbygging, er det heller ikke tale om å utøve en politikk. Det er imidlertid i de tilfeller hvor man faktisk avsetter/regulerer arealer til boligformål at man finner de interessante rettslige problemstillinger med hensyn til de rettslige rammer for innholdet i en reguleringsplan.

Formål og bestemmelser er i utgangspunktet de viktigste grep innen planlegging. I den tematikk som her behandles er det imidlertid verdt å merke seg innføringen av hensynssoner i planleggingen i plan- og bygningsloven av 2008. Det er det gitt kommunene anledning til å avsette "sone med krav om felles planlegging for flere eiendommer, herunder med særlige samarbeids- eller eierformer samt omforming og fornyelse." Det er forutsatt at man allerede på overordnet nivå (kommuneplan) kan innta bestemmelser til hensynssone, eksempelvis om Husbankens finansieringsordninger.

Det vil imidlertid være i bestemmelser til reguleringsplan man kan utøve konkret utbyggings- og boligpolitikk. Generelt kan man si at bestemmelser til reguleringsplan – omfang og innhold - i seg selv alltid vil innvirke på utbygging, prosjektering, salg og til slutt hvem som ender opp i boligene/leilighetene. §12-7 nr. 5 sier at det kan gis bestemmelser om "Antallet boliger i et område, største og minste boligstørrelse, og nærmere krav til tilgjengelighet og boligens utforming der det er hensiktsmessig for spesielle behov."

Kommunene kan trolig ikke gjennom reguleringsplan bestemme at boligene kun skal kunne erverves av enkelte grupper, eksempelvis eldre mennesker eller ungdommer. En slik regulering ville i realiteten være en regulering av privatrettslig karakter, og ligger utenfor planmyndighetens mandat etter loven. Prinsipielt ville en slik bruk av reguleringsmyndigheten skape en rekke følgeproblemer i grenseskillet offentligrettslig- og privatrettslig lovgivning.

Det må her presiseres at en kommune som utbygger og eier selvsagt kan styre dette i langt større grad, men da som et resultat av at den sitter både på den privatrettslige og den offentligrettslige posisjonen. Det er som kjent ikke ulovlig for kommunen å regulere areal eid av den samme kommune, men uproblematisk er det nødvendigvis ikke.

Dersom kommunen ikke er eier av regulerte arealer, men ønsker full kontroll med arealene, vil man kunne bruke ekspropriasjon til gjennomføring av plan. Med de begrensninger som ligger i selve reguleringsregimet, hva gjelder regulering som boligpolitisk virkemiddel er det nok verdt å merke seg at ekspropriasjonsvedtak fra kommunen i disse tilfeller kan settes til side av domstolene med en henvisning til at det ikke foreligger tilstrekkelig interesseovervekt. Store boligfeltutbygginger blir ikke berørt av bestemmelsen.

Man står da igjen med bruk av utbyggingsavtaler som et boligpolitisk virkemiddel med hjemmel i plan- og bygningsloven. Plan- og bygningsloven (2008) § 17-3 annet ledd 1. setning viser den nå nære sammenhengen med § 12-7 nr. 5, og en utbyggingsavtale vil nødvendigvis måtte videreføre bestemmelser i reguleringsplan. Plan- og bygningsloven (2008) § 17-3 annet ledd 2. setning viser imidlertid til at en utbyggingsavtale også kan regulere at kommunen eller andre skal ha fortrinnsrett til å kjøpe en andel av boligene til markedspris. Man bør her merke seg den særskilte presiseringen av kjøp til markedspris og at verdsettingen kan skje etter den fastsatte bruk i utbyggingsavtalen.

Igjen må man ha for øye skillet mellom det privatrettslige og det offentligrettslige, noe som kan være svært vanskelig når man behandler utbyggingsavtaler. Eksempelvis kan det ikke avtales - i en utbyggingsavtale etter plan- og bygningsloven – hvilken eieform boligene skal ha. § 17-3 gir kommunene et betydelig spillerom i boligpolitisk sammenheng, men setter også kommunene på store avtaletekniske og juridiske utfordringer hva gjelder inngåelse av avtaler, men ikke minst også oppfølging av avtaler. I tillegg er bruk av denne type virkemidler i svært stor grad avhengig av en politisk vilje og enighet lokalt.

Man bør i denne sammenhengen også merke seg den hjemmel kommunen i § 11-9 pkt. 2, har til i kommuneplanenes arealdel å vedta bestemmelser om innholdet i utbyggingsavtaler. Slike bestemmelser vil kunne skape god sammenheng mellom regulering og utbyggingsavtaler, herunder sikre utbyggeres behov for forutsigbarhet.

Plan- og bygningsloven § 11-9 pkt. 2 må igjen ses i sammenheng med § 17-2. I § 17-2 sies:

Utbyggingsavtaler må ha grunnlag i kommunale vedtak fattet av kommunestyret selv som angir i hvilke tilfeller utbyggingsavtale er en forutsetning for utbygging, og som synliggjør kommunens forventninger til avtalen.

Kilde: NIBR-notat 2012:14.«Boligbygging med sosial profil. Muligheter og begrensninger i den kommunale utbyggingspolitikken.»

Politikkutforming for innbyggergrupper

Ungdom

Utflytting fra foreldrehjemmet er ingen irreversibel prosess. En del unge flytter ut og inn flere ganger før de endelig etablerer seg på egenhånd. Etableringsprosessen er nært knyttet sammen med etablering av familieliv og etablering i arbeidslivet, og foregår ofte i etapper med flytting mellom flere midlertidige leieboliger før ungdom til slutt kjøper egen selveierbolig eller borettslagsbolig. De flest unge under 20 år bor hjemme hos foreldrene.

Av de som har flyttet ut av foreldrehjemmet, bor mange unge i midlertidig bolig uten leiekontrakt eller med kortvarig leiekontrakt. Dette kan være en god løsning for dem som bare har et midlertidig boligbehov, som for eksempel studenter. Andre unge, for eksempel arbeidsledige som lever på sosialhjelp, må trolig i stor grad finne seg i kortsiktige løsninger på boligmarkedet av økonomiske grunner. Av enpersonshusholdningene er det de unge enslige (16-24 år) som har de dårligste boforholdene. Personer med etnisk minoritetsbakgrunn har større problemer enn andre med å få innpass på boligmarkedet. Dette skyldes blant annet lavt inntektsnivå og diskriminering på boligmarkedet.

Som kjent innførte Finanstilsynet et egenkapitalkrav på 10 prosent i 2010, og dette økte til 15 prosent i 2011 Med omleggingen av startlånet øker risikoen for at flere unge ende opp i et dyrt og vanskelig leiemarked - samtidig som de sosiale forskjellene vokser. Å skaffe seg egen bolig er i løpet av ganske kort tid blitt et stadig trangere nåløye for mange unge. Boligprisene er historisk høye, og i tillegg er det blitt vanskeligere å få boliglån, blant annet på grunn av kravet til egenkapital. I tillegg har Regjeringen godkjent en forskriftsendring for Husbankens startlån som kan gjøre det enda vanskeligere for unge å kjøpe sin første bolig. Unge skal ikke lenger være en uttalt del av målgruppen for startlånet, og ordningen skal heller spisses mot varig vanskeligstilte. Det er positivt at sistnevnte gruppe løftes, men samtidig kan omleggingen bety at enkelte grupper av unge nå i større grad enn tidligere risikerer å bli stående utenfor boligmarkedet.

Husbankens startlånsordning skal hjelpe husstander som har vanskeligheter med å få boliglån i private banker. Fordi startlånet ikke stiller krav til egenkapital, og fordi rentene til tider har vært langt lavere enn for ordinære banklån, har startlånet vært en viktig vei inn i eiersegmentet for unge uten foreldre som kan stille kausjon.

Å leie bolig i Norge er dessuten dyrt. Det gjør det enda vanskeligere å spare opp tilstrekkelig egenkapital og kan på den måten virke selvforsterkende for dem som ikke har så mye fra før.

Med høye studielån og lav ansiennitet på arbeidsmarkedet kan det være krevende for unge å spare til egenkapitalkravet på 15 prosent på egenhånd, spesielt siden det er et høyst bevegelig mål. De høye boligprisene er det lite de unge kan gjøre noe med. Egenkapitalkravet kan imidlertid omgås ved hjelp av kausjon, og mange unge får hjelp fra foreldre til å kjøpe sin første bolig. Men ikke alle unge har muligheten til dette.

Barnefamilier

Boligen og nærområdet utgjør en viktig ramme for barn og unges oppvekst. Innsatsen overfor barn og unge som ikke bor bra bør derfor forsterkes. Dette er viktig for barna her og nå, og for å forebygge reproduksjon av sosial ulikhet. Barn i lavinntektsfamilier bor ofte dårligere og trangere enn andre, og de bor sjeldnere i en bolig som familien selv eier. De fleste barnefamilier i Norge, også lavinntektsfamilier, eier likevel egen bolig. Det er en liten gruppe barnefamilier som leier bolig, og en forholdsvis liten gruppe av disse igjen som leier av kommunen. Barnefamilier som bor i kommunale utleieboliger, har i gjennomsnitt en betraktelig dårligere bostandard enn andre lavinntektsfamilier som bor i en bolig de selv eier.

Det er også noen barnefamilier som bor i kommunale utleieboliger med bomiljøer som oppleves som utrygge for barn. Av og til blir barn bostedsløse sammen med foreldrene sine. Vold eller trusler om vold, samlivsbrudd og utkastelse fra bolig er hovedårsakene til at bostedsløshet blant barnefamilier oppstår. De vanligste oppholdsstedene for disse familiene er hos venner og familie, i krisesenter og i andre midlertidige botilbud som kommunen tilbyr.

Eldre

Fra: Handlingsplan for fremtidens helse- og omsorgstjenester

«Fokusområde:
Bærekraftige tjenester
– omsorg og bolig.

Det er viktig at den enkelte innbygger planlegger sin egen bosituasjon, både med tanke på alderdommen, men òg med bakgrunn i kjent funksjonssvikt.

Larvikssamfunnet må ha fokus på, og tilrettelegge for nye boformer. Befolkningen må i større grad selv planlegge nye boformer for et aktivt og selvstendig liv.

Larvik kommune vil innrette tjenestene for å bidra til at innbyggerne kan bo hjemme så lenge som mulig, basisen i helseomsorgstjenestene er tjenester i eget hjem. Dette innebærer en styrkning av tverrfaglige tjenester i hjemmet der hverdagsmestring er grunnlaget for all tjenesteyting. Dag- og aktivitetstilbud må styrkes og utvides.

Omsorgsboliger/Samlokaliserte boligers framtidige rolle.
Når flere tilbud kan gis i eget hjem (opprinnelig hjem eller omsorgsbolig) vil flere klare seg lenger i egen bolig. Boliger må være fysisk tilrettelagt slik at beboere etter behov skal kunne motta heldøgns pleie og omsorg. Utbygging av tilfredsstillende boligalternativ kan redusere behovet for sykehjemsplasser. Sykehjemmene vil i større grad kunne innrettes mot helserettede oppgaver for grupper med spesielle behov. Om kommunen har gode og utbygde hjemmetjenester tilpasset den enkeltes behov, kan boligen være et egnet tilbud også for de med omfattende behov for helse- og omsorgstjenester. Det er også et behov for samlokaliserte boliger/omsorgsboliger tilrettelagt for heldøgnsomsorg.

Nye boformer og bomiljøer skal bidra til at flere kan bo hjemme. Innsatsområder som er viktige:

- *Stimulere befolkningen til å planlegge boformer for ulike faser i livet.*
- *Råd og veiledning for boligplanlegging knyttet til livsløpsstandard og nærmiljø.*
- *Helhetlig tenkning i utvikling av nye bo- og nærmiljøer – boligsosial planlegging.*
- *Utrede muligheter for å utvikle nærmiljøområder tilrettelagt for mennesker med demens.*
- *Planlegge og bygge samlokaliserte boliger (selveier/borettslag). »*

Eldres boligpreferanser

Begrepet boligpreferanser må ikke forveksles med begrepet boligetterspørsel. Boligpreferanser dreier seg om hvilket innhold boligkonsumet har mht. hva slags hustype en ønsker å bo i, hvor stor boligen skal være og hvor sentralt en vil bo. Slike avveininger vil variere med livsfase og hvordan husholdningen er sammensatt. Den enkeltes boligetterspørsel er en funksjon av slike boligpreferanser, priser i markedet og størrelsen på inntekt og formue. Det er imidlertid knyttet kostnader til å bytte bolig, noe som gjør at mange blir boende i sin bolig, selv om preferansen endrer seg.

Eldrebefolkningens utvikling

Aldersgruppen på 60 år eller mer utgjør i dag 20 prosent av den samlede befolkningen. SSB anslår i sitt middelalternativ at denne aldersgruppen vil vokse med55 prosent frem til år 2030, og det er aldersgruppen 70-79 år som vil vokse sterkest. Veksten vil fordele seg ujevnt mellom sentrale og perifere kommuner. I de mest perifere kommunene vil eldrebefolkningen vokse med 32 prosent i perioden, mens den vil vokse med 62 prosent i de mest sentrale kommunene.

Hvordan bor eldre i dag?

I følge Folke- og boligtellingen fra 2001 øker eierandelen frem til 50-60 års alderen til et nivå rundt 90 prosent, for så å avta. Dagens middelaldrende har en eierandel som er høyere enn hva eldre generasjoner oppnådde da de var i 50-60 års alderen. Dette er noe av hovedårsaken til at de eldste av dagens eldre har lave eierandeler. En annen årsak til at eierandelene avtar med alder er at flere går fra eie til leie enn omvendt ved flytting.

Også andelen som bor i enebolig avtar når en blir eldre, noe som i stor grad er en følge av at eldre ved flytting skifter fra enebolig til andre hustyper. Gjennomsnittlig boligstørrelse har økt over tid for alle eldre aldersgrupper. Dette er en tydelig generasjonseffekt som følger av at nye generasjoner har etablert seg under bedre og bedre økonomiske betingelser. Dermed har de oppnådd et høyere boligkonsum enn generasjonene før dem. Selv om noen eldre flytter og derigjennom reduserer sitt boligkonsum, er effekten av velstandsøkningen betydelig større enn effekten på boligkonsumet av flytting.

Teorier for eldres flytting

Det fins ulike tilnærminger til å forklare eldres flytting. En teoretisk tradisjon hevder at et hushold vil flytte dersom nytten av å flytte er større enn kostnadene knyttet til flyttingen. Før et hushold flytter, må det derfor være et visst gap mellom ønsket og faktisk boligkonsum. For eldre hushold synes gapet mellom ønsket og faktisk boligkonsum å være mer betinget av viktige livsbegivenheter enn av endringer i økonomiske faktorer.

En tilnærming til eldres flytting som i større grad fokuserer på livsbegivenheter som utløsende for flytting er å se på mekanismer av ulike push og pull faktorer. Disse push-pull faktorene kan igjen knyttes til endringer som har skjedd med husholdningen, karakteristika ved eksisterende bolig og karakteristika ved de boligalternativene det er mulig å flytte til. Flytting knyttet til endringer som har skjedd med husholdningen kan være pensjonering, barns hjemmefraflytting, ektefelles død eller tap av fysisk og finansiell uavhengighet.

En tredje tilnærming bygger eldres flytting på et livsfaseperspektiv med tre ulike faser. Den første fasen der flytting kan være aktuelt inntrer ved pensjonering, den neste når helsen skranter og den tredje inntrer ved alvorlig funksjonstap. De som flytter i første fase vil vanligvis være par med god økonomi og helse. Disse flytter enten nærmere sine barn eller til fødestedet (langdistanseflyttinger). Flytting i den andre fasen er oftere kortdistanseflyttinger, der det offentlige tjenestetilbudet har betydning. Et økt tilbud av omsorgsboliger kan ha bidratt til en økning i flyttinger i denne andre fasen, men enkelte av disse boligene passer også for flyttinger knyttet til den tredje fasen, som et alternativ til institusjon.

Et ytterligere perspektiv på eldres flytting skiller mellom modernisme og tradisjonalisme. Modernisme fins i middelklassen og assosieres med aktive fritidssysler, mer autonom livsførsel og uavhengighet fra nær familie. Tradisjonalisme assosieres med flytting til oppvekststedet hvor nær familie bor og fins ofte i den tradisjonelle arbeiderklassen. En moderne livsstil krever penger, slik at det å etterlate seg formue til arvinger vil være mindre viktig for disse, om en da ikke har nok både til eget forbruk og arv. Å flytte til noe mindre eller fra eid til leid bolig for å frigjøre kapital kan øke flyttetilbøyeligheten i denne gruppen, men det kan også hende at denne gruppen generelt er mer åpen for forandringer og lettere vil justere sitt boligkonsum.

Flytting og flytteplaner

Det synes å være langt flere eldre som kunne tenke seg å flytte enn de som faktisk gjør det. Over tid har det vært en økning i andelen eldre som har flytteplaner, men små endringer i faktisk flytting. De eldste har en betydelig høyere flyttefrekvens, antakelig er dette i stor grad ikke-planlagte flyttinger.

I følge en analyse av eldres flytteplaner synes flyttevilligheten å være høyere for dem som bor i større boliger enn det de oppfatter som passende. Flyttevilligheten er også høyere blant borettshavere og blant dem som kan tenke seg å bruke av oppspart formue i alderdommen. Lang botid i nåværende bolig trekker ned flyttevilligheten. Data fra Levekårsundersøkelsen 2007 viser at 2 av 3 eldre som har flyttet innen eiersektoren, mange fra en brukt til en nybygd bolig, betalte mer for den nye boligen enn de fikk for den gamle. Hvis dette er situasjonen også for andre eldre med flytteplaner, vil viljen til å gjennomføre flyttingen reduseres. En annen studie finner at felles for mange eldres flyttinger er at de har hatt muligheten for å videreføre og videreutvikle sentrale aspekter ved tidligere liv innenfor rammen

av den nye boligen. En viktig dimensjon er å sikre tilknytningen til kjente steder, familie og sosiale kontakter.

Eldre som vurderer flytting ønsker gjerne å bo på ett plan, minst mulig avhengig av andres hjelp og i en bolig som er lett å vedlikeholde. Samtidig er det viktig at den er stor nok til å ta i mot familie på overnattingsbesøk. Også derfor er det mange som vil fortsette å bo i enebolig eller delt bolig i alderdommen. Det er også stor interesse for bofellesskap, fellesskapsløsninger og boservice. Ved skrøpelighet sier mange av de eldre at de kunne tenke seg å flytte til en tilrettelagt bolig. Ved en eventuell flytting er det viktig å kunne fortsette å bli boende i området en nå bor i.

Arv og bruk av formue i alderdommen

Eldre boligeiere har store verdier i boliger og en betydelig finansformue. Finanskapitalen er imidlertid nokså skjevfordelt innen gruppen. En ikke ubetydelig andel har dermed liten kjøpekraft samtidig som de sitter på en stor boligformue. Barna har fått en betydelig hjelp i sin etableringsfase og har ikke lenger noe hjelpebehov. Vil de eldre ønske å bruke av oppspart formue på seg selv eller vil de etterlate formuen som arv? Mellom 1991 og 2001 har andelen som sier de kan tenke seg å bruke noe av boligformuen på seg selv økt kraftig i alle aldersgrupper. Analysen tyder på at det er generasjonsforskjeller i den forstand at nye generasjoner av eldre i større grad enn dagens eldre vil være villig til bruke noe av boligformuen på seg selv i alderdommen. Bruken av rammelån, hvor husholdningen kan styre sitt eget låneopptak opp til en viss andel av boligens verdi, har økt kraftig, også blant middelaldrende. Et relativt nytt produkt, der eldre sikres livsvarig borett og banken tar risikoen dersom lånet skulle komme til å overstige boligens verdi, tilbys nå gjennom flere banker. De beløpene som mottas fra banken skal ikke betales tilbake før låntaker og eventuell ektefelle har flyttet permanent fra boligen.

Nybygging og boligpreferanser blant eldre

Andelen eneboliger og småhus er betydelig mindre i de sentrale kommunene der den største veksten i eldrebefolkningen vil komme enn i de perifere kommunene. Selv om mange av de eldre som flytter, flytter til en blokkleilighet, ønsker mange å bli boende i eneboliger og småhus også i alderdommen. Det vil være en utfordring for de sentrale kommunene dersom mange eldre vil bo i eneboliger og småhus samtidig som dette også er den prefererte hustypen for småbarnsfamiliene.

Kilde: Rolf Barlindhaug. Eldres boligpreferanser; NIBR-notat: 2009:107

Byggebehovet for eldre

Som sagt vil det i de kommende årene vil særlig andelen eldre i befolkningen øke, og i 2040 vil personer over 70 år bebo 24 prosent av boligene, forutsatt at vi legger dagens boligfrekvenser til grunn. Byggebehovet framover avhenger i betydelig grad av hvilke boliger de ønsker for sine eldre dager.

Vi har sett at dagens eldre i stor grad bor i småhus og at de bor romlig med god boligstandard. Videre ser vi at flyttefrekvensene er lave for aldergruppene 50-80 år. Hovedtrendene er at de eldre i hovedsak vil bo der de bor i dag, noe som innebærer at de i stor grad blir boende i småhus. Hvilke perspektiver gir dette for framtidig byggebehov? Dersom morgendagen eldre (og andre grupper) vil bo i de samme boligformer som de gjør i dag, finner vi at 4 av 10 nye boliger som skal bygges i perioden 2013-2040 må være småhus på 5 rom eller større. Dette vil eventuelt måtte endre sammensetningen av boligproduksjonen slik den har vært de siste 10 årene.

Men ulike preferanseundersøkelser viser et økende ønske om leiligheter som boligform. Samtidig har ikke de eldre tenkt å renonsere mye på boligarealet – det er relativt store leiligheter

som er ønsket. Når de eldre skal gi uttrykk for hvilke kvaliteter de ønsker seg av boligen (isolert), er det egenskaper knyttet til de praktiske og til de ytre kvalitetene (utsikt, balkong, parkering) som scorer høyest. Stedets kvaliteter og betydning for eldres livskvalitet, går igjen i deler av litteraturen. Mange eldre har sekundærboliger og en stor del av eldrebefolkningen bruker mye tid utenfor primærboligen. Dette kan være et element som bidrar til å endre deres boligpreferanser, men vi har ingen undersøkelser som fokuserer på slike sammenhenger.

Det er imidlertid to sentrale forhold som synes å hindre endringer i eldres boligsituasjon. I mange tilfeller vil de eldre måtte betale mer for en ny (og ønsket) bolig. Mange eldre bor billig og bra og alle vil ikke ha økonomiske muligheter til å foreta et boligskifte. Det andre spørsmålet er om det faktisk finnes boliger med de ønskede egenskapene å etterspørre? Skal vi i kortform trekke sammen foreliggende forskning, ønsker yngre eldre ved et boligskifte en stor leilighet i det området de i dag bor, med utsikt, uteplass og garasje. De vil ha en bolig der de kan videreføre det livet de lever.

Kilde: NIBR-rapport 2013:25. Fremtidige boligbehov

Innbyggere med særskilt behov for oppfølging

Fra: Handlingsplan for fremtidens helse- og omsorgstjenester

«Det er store utfordringer i å tilrettelegge for en god tjeneste og boliger til mennesker med rus og/eller psykiske lidelser. Behovet for tjenester til denne brukergruppen er økende. Tilstrekkelig med institusjonsplasser, boliger og avlastningstilbud er en forutsetning for fremtidige tjenestebehov. Det må sikres tilrettelagte heldøgns plasser til målgruppen rus og psykisk helse og andelen korttidsplasser med rehabilitering og opptrening som formål må økes.

I 2014 har 32 personer med funksjonshemminger søkt om samlokalisert bolig. I løpet av 2020 er det 24 personer med funksjonshemminger som fyller 18 år. Mange av disse vil ha behov for samlokalisert bolig med heldøgns bemanning i perioden. Det er også behov for avlastningsplasser.

For å sikre bolig og tilbud til unge og unge voksne i risikogrupper er det behov for boveiledning fra tverrfaglige boveiledningsteam.

***Ved planlegging av heldøgnsomsorgsplasser** er det tatt hensyn til prognoser både når det gjelder antall og hvor, geografisk, den største økningen av eldre vil være.*

Det er beskrevet en stor økning av antall heldøgns omsorgsplasser langtid. Ikke alle som bor i om-sorgsboligene/samlokaliserte boliger har behov for så tett oppfølging, det er viktig at ikke beboerne etablerer seg i omsorgsbolig for sent. Det er viktig at ikke alle er sterkt pleietrengende. På denne måten kan det bygges sosiale nettverk. Dersom beboer senere vil ha behov for mer omfattende omsorg, kan en i de fleste tilfelle få disse tjenestene i boligen å slippe å flytte. Alle beboerne får en økt trygghet med personell tilstede hele døgnet.

Innen 2020 må bemannede omsorgsboliger/samlokaliserte boliger økes med 136 plasser. Stedsplassering, nybygg eller omlegging, utredes seinere, men det er viktig å starte planlegging og evt bygging nå.

Innen 2030 må bemannede omsorgsboliger/samlokaliserte boliger økes med anslagsvis 194 plasser. Stedsplassering, nybygg eller omlegging, utredes seinere, men det er viktig å starte planlegging og evt bygging nå.

Boliger kan etableres som samlokaliserte boliger i privat regi eller som borettslag eller utleieboliger.

Bolig for alvorlig somatisk syke yngre mennesker med stor behov for omsorgstjenester, må etableres i Larvik kommune, dette både for å kunne ha tilstrekkelig med godt kompetente medarbeidere, og for å sikre tjenester innenfor en påregnelig ramme. Dette tilbudet bør etableres i forbindelse med et omsorgsboligkompleks, og sikring av drift vil i hovedsak gjøres via refusjon ressurskrevende brukere.

Nye omsorgsboliger/tilrettelagte boliger

For å planlegge for den store økningen av eldre og funksjonshemmede personer i Larvik i årene framover er det nødvendig å planlegge for nye boområder og utbygging av boligmassen. Dette vil i sin helhet legges inn i areal og boligplanlegging av boliger og boområder. Slik utbygging kan skje både av private, i boligbyggelag, stiftelser eller av kommunen, men det er viktig at kommunen er med og regulerer hvor slik område bør være, både utfra tilbud i nærområdet og hvor tilbudet er lite utbygd.

Det planlegges for bygging av:

- *4 boligkomplekser av 10 leiligheter for funksjonshemmede*
- *4 boligkomplekser av 8 plasser, rus og psykisk helse*
- *For eldre og syke planlegges det for utbygging i områder som har lav dekning i forhold til eldre. Steder som i dag peker seg ut med boliger er:*
  – Veldre/Sky, Kvelde, Rødberg, Helgeroa, Sentrumsnære områder

Omsorgsboligene på Frøytunet får heldøgns omsorgstilbud, disse 29 boligene er fordelt på 2 adskilte blokker, med tilrettelagt fellesareal og dagsenter i den ene blokka. Det ville gi et mye bedre tilbud, mulighet til fellesskap og rasjonell drift, dersom disse enheten ble forbundet med hverandre, slik de opprinnelige planene var.»

Flyktninger

Ved bosetting av flyktninger er det flere forhold som er viktige. En ting er at den oppfølgingen som gis i introduksjonsperioden gir best mulig hjelp til å mestre boforholdet, og motivere til læring av språk, utdanning og etablering i arbeidsmarkedet. Vel så viktig er boligens kvalitet og beliggenhet for å skape trivsel, tilhørighet og motivasjon for deltakelse i samfunnet.

Frem til 2014 har bosetting av flyktninger stort sett gått gjennom et privat utleiemarked, men med bistand fra det offentlige ved garantier for depositum og f.eks. bostøtteandre. Det er Boligkontoret og NAV som i felleskap har leiet inn disse boligene. Slik leiet bolig har ofte en høy pris, selv om det er variabel kvalitet både på boligene og bomiljøene. Er prisen lav gjenspeiles dette gjerne i kvaliteten.

Etter introduksjonsperioden, eller når de bosatte har klart å skaffe seg egen inntekt, må de som regel flytte til egen leiet bolig, kommunalt eiet bolig eller at de klarer å kjøpe egen bolig. Uansett kommer de i en flyttesituasjon. Dette kan være opprivende og lite ønskelig, og særlig kan dette være vanskelig for barnefamilier.

Flyktninger skal kunne bosette seg på ulike steder i kommunen, og med tilgang til kollektivtrafikk. Ved ankomst skal flyktninger tildeles varige boliger, i gode bomiljøer og med en standard i tråd med verdiene i kommunestyresak 173/11. Dersom beboerne finner tilhørighet i lokalmiljøet, og ikke ønsker å flytte, skal de kunne bli boende i denne boligen.

For å hindre slik unødvendig flytting og motivere for å ta vare på boligen, fordi du også skal kunne kjøpe den etter hvert, er det vedtatt at Larvik kommune, eiendom (LKE), skal kjøpe eller bygge boliger, spredt i kommunen, med tanke for å bosette flyktninger. Det er også gunstige vilkår fra Husbanken for dette formålet, og boligene skal være selvfinansiert gjennom husleie.

Dersom beboeren etter hvert bedrer sin økonomi og ønsker det, er forutsetningen at man skal kunne kjøpe ut sin bolig etter takst, etter «leie til eie»-prinsipper. I introduksjonsprogrammet og etter at dette er avsluttet, vil det også være lettere å jobbe med etablering og booppfølging, fordi beboerne bor i sin egen varige bolig, i et vanlig nærmiljø.

Innvandrere

Beregninger viser at andelen innvandrere kan øke fra rundt 10 prosent i 2013 til 22 prosent i 2040. De siste årene er det særlig arbeidsinnvandrere fra EU-land som har økt mest. Innvandrerbefolkningen, enten de er nyere arbeidsinnvandrere eller er familier og etterkommere, har ulike flyttehistorier og antas følgelig også å ha ulike boligpreferanser og muligheter på boligmarkedet. Arbeidsinnvandrere fra EØS-land viser seg imidlertid å ha et jevnere bosettingsmønster enn andre innvandrere og er mer lik den øvrige befolkningen.

Beregninger viser at det bor flere personer pr bolig blant innvandrere enn for den øvrige befolkningen. Selv om dette kan indikere trangboddhet, noe som i boligpolitikken defineres som en uønsket bosituasjon etter normerte definisjoner, erfares ikke dette nødvendigvis som uønsket eller negativt for dem det gjelder. For eksempel velger enkelte innvandrergrupper å bo sammen med slektninger utover kjernefamilien, og kulturelle normer fører til at unge voksne bor hjemme til de gifter seg. På bakgrunn av innvandrerbefolkningens boligfrekvenser viser beregninger at det årlige boligbyggebehovet vil bli noe lavere enn om man ikke tok hensyn til denne gruppen fordi det bor flere i hver bolig. I tillegg viser beregninger at behovet for å bygge småhus vil være mindre enn beregninger for hele befolkningen, fordi denne gruppen i større grad bor i blokkleiligheter.

Vi vet at enkelte innvandrergrupper med lang botid et-

ter hvert får de samme preferansene som etnisk norske, der stedskvaliteter som barnevennlig og grøntområder tillegges stor vekt i tillegg til romslige boliger for familien. Men i tillegg er sosiale nettverk i nabolaget viktig, og som medfører at de velger steder de føler seg velkomne. Dette er om oftest ensbetydende med områder det bor innvandrere fra før. Selv om forskningslitteraturen viser at boligpreferanser blant enkelte grupper blir mer like majoritetsbefolkningen, har vi foreløpig liten kunnskap om dette vil være en generell trend, og om det vil gjelde uavhengig av landbakgrunn, botid eller aldersgrupper. Kilde: NIBR-rapport 2013:25. Fremtidige boligbehov

Vanskeligstilte på boligmarkedet

I Norge har vi en gjennomgående høy bostandard. Åtte av ti eier boligen sin, boligene blir stadig bedre, og vi bor romsligere enn tidligere. Bolig er likevel et gode som ikke er likt for-delt. Husholdninger med lave inntekter bor trangere og oppgir oftere problemer med fukt og råte i boligen.

Vanskeligstilte på boligmarkedet er personer og familier som ikke har mulighet til å skaffe seg og/ eller opprettholde et tilfredsstillende boforhold på egen hånd. Disse befinner seg i en eller flere av følgende situasjoner:

- er uten egen bolig
- står i fare for å miste boligen sin
- bor i uegnet bolig eller bomiljø

Vanskelige situasjoner på boligmarkedet

Er uten egen bolig

- personer som mangler tak over hodet kommende natt
- personer som er henvist til akutt eller midlertidig overnatting, for eksempel
- døgnovernatting, pensjonat, krisesenter
- personer som er under kriminalomsorgen og skal løslates innen to måneder, og som ikke har egen eid eller leid bolig
- personer som er i institusjon og skal skrives ut innen to måneder, og som ikke har egen eid eller leid bolig
- personer som bor midlertidig hos venner, kjente eller slektninger

- personer med oppholdstillatelse i asylmottak som ikke er bosatt innen de fastsatte tidsmålene (tre måneder for enslige mindreårige og barnefamilier, seks måneder for voksne uten barn) fra vedtak om opphold, til bosetting

Står i fare for å miste boligen

- personer som er begjært utkastet, eller som bor i en bolig som er begjært tvangssolgt
- personer uten gyldig leiekontrakt (som dermed ikke er beskyttet av husleieloven)
- personer med boutgifter som ikke står i rimelig forhold til inntekten

Bor i uegnet bolig eller bomiljø

- personer som bor hos foreldre/foresatte, og situasjonen er uønsket og oppleves som et problem for minst en av partene
- personer som bor i bolig med dårlig fysisk standard
- personer som bor i bolig som ikke er tilpasset deres spesielle behov
- personer som bor i for liten bolig
- personer som bor i et belastet bomiljø

For de fleste vanskeligstilte er økonomi og finansieringsproblemer den største hindringen for å skaffe seg en bolig og bli boende. For andre kan det være vanskelig å skaffe seg en bolig som er tilpasset behovene deres, eller de trenger bistand for å kunne ivareta boforholdet. Andre igjen kan oppleve å bli utestengt fra boligmarkedet, eller de kan oppleve å være en uønsket nabo eller leietaker.

Vanskeligstilte på boligmarkedet har ulike utfordringer og behov. Samtidig er det noen grupper som er overrepresenterte blant de vanskeligstilte, eller som er spesielt sårbare.

Enkeltpersoner og familier med lave inntekter har større risiko enn andre for å komme i en vanskelig boligsituasjon ved endringer i utgifter og inntekter. Mens andelen i befolkningen med lav inntekt har vært forholdsvis stabil de senere årene, er det stadig flere enslige forsørgere og barnerike familier som har lave inntekter. Barn i familier med lave inntekter bor ofte dårligere og trangere enn andre, og de bor sjeldnere i en bolig som familien selv eier. Tidligere barnevernsbarn eller unge over 18 år med tiltak fra barnevernet er en utsatt gruppe, og de har oftere dårligere levekår enn andre.

Blant vanskeligstilte på boligmarkedet regnes også flyktninger på asylmottak som ikke har blitt bosatt i en kommune innen de fastsatte tidsmålene. Det er et nasjonalt mål at ventetida fra vedtak om innvilget oppholdstillatelse, til bosetting, ikke skal overstige tre måneder for enslige mindreårige og barnefamilier, og seks måneder for voksne uten barn. Dess raskere flyktninger kan etablere seg i en kommune, dess raskere kan de delta i arbeids- og samfunnsliv.

Personer med nedsatt funksjonsevne har samlet sett dårligere levekår enn gjennomsnittet i befolkningen, blant annet i form av lavere utdanning, svakere arbeidstilknytning og dårligere økonomi. Få tilgjengelige boliger gjør at personer med nedsatt funksjonsevne har dårligere vilkår på boligmarkedet enn andre. Dette gjelder for eksempel personer med nedsatt bevegelighet, nedsatt syn og hørsel, nedsatt orienteringsevne eller miljøhemning. Bare 10 prosent av de eksisterende boligene er tilgjengelige for rullestolbrukere. Samtidig blir levealderen i Norge stadig høyere, og mange ønsker å bo hjemme så lenge mulig. Etterspørselen etter tilpassede boliger vil derfor øke i årene som kommer.

(Kilde: SSB, Folke- og boligtellingen 2001)

Blant personer med nedsatt funksjonsevne kan særlig personer med utviklingshemning ha behov for hjelp fra det offentlige til å skaffe seg en egnet bolig. I tillegg til at det er få tilgjengelige boliger på det ordinære boligmarkedet, er mange utviklingshemmede avhengige av tjenester fra kommunen for å kunne mestre boforholdet. I slike tilfeller kan tjenestetilbudet legge føringer for lokalisering av boligen. Utviklingshemmede har ofte en stabil, men lav inntekt og gjerne trygd som eneste inntektskilde. Noen utviklingshemmede bor hjemme hos foreldrene i påvente av at kommunen kan tilby en egnet bolig.

Antall bostedsløse har holdt seg på et mer eller mindre stabilt nivå siden første kartlegging i 1996. Som bostedsløs regnes personer som ikke disponerer eid eller leid bolig, men som er henvist til tilfeldige eller midlertidige botilbud, oppholder seg midlertidig hos nær slektning, venner eller kjente, personer som befinner seg under kriminalomsorgen eller i institusjon og skal løslates eller utskrives innen to måneder og ikke har bolig. Som bostedsløs regnes også personer uten ordnet oppholdssted kommende natt.

Den typiske bostedsløse er en enslig mann midt i trettiårene som lever av sosialhjelp eller andre offentlige ytelser, har lav utdanning og er uten arbeid. Det er rundt 2 prosent av de bostedsløse som er uten tak over hodet.

En del innsatte i norske fengsler løslates uten å ha et eget sted å bo. Straffedømte har generelt dårligere levekår enn befolkningen ellers. En forholdsvis stor andel har lav utdanning, svak tilknytning til arbeidsmarkedet, dårlig økonomi, dårlig helse, rusproblemer og oftere psykiske problemer eller utviklingshemning enn den øvrige befolkningen.

Personer med rusavhengighet og/eller psykiske lidelser er overrepresentert blant bostedsløse. Kartleggingen fra 2012 viser at det er 54 prosent av de bostedsløse som er avhengige av rusmidler, og 38 prosent har psykiske lidelser. Personer med rusavhengighet og personer med psykiske lidelser er de som oftest er bostedsløse over lang tid. Det er en utfordring å ha tilstrekkelig egnede boliger og tilstrekkelig kapasitet for å drive kvalitativt gode oppfølgingstjenester i bolig.

Drøfting av boligbyggebehovet

Befolkningen vil i 2040 være mer sentralisert enn i dag. En større andel vil bo i storbyregionene (slik SSB definerer dem). I 2012 utgjorde befolkningen i de fem storbyregionene 47,5 prosent av Norges befolkning, mens i 2040 viser beregninger at andelen forventes å øke til 50,4 prosent. Kombinert med en strengere utbyggingspolitikk knyttet til samordnet areal- og transportplanlegging, bygging innenfor eksisterende byggesone og fortetting rundt kollektivknutepunkt, vil dette legge begrensninger på hva slags hustyper som vil bli tillatt bygget i framtiden.

Eldregruppene bebor allerede en romslig bolig, i småhus, og det er liten bevegelse i flyttefrekvensene over tid. De eldstes flyttinger er som regel flytting ut av boligmarkedet og til en institusjon. Dersom eldre av ulike grunner ikke ønsker endring blir de boende, og dersom morgendagens eldre vil bo slik de gjør i dag, vil fire av ti nye boliger som skal bygges fram mot 2040 være småhus med 5 rom eller større. Det betyr at det må produseres færre små leiligheter i blokk og flere småhus. Men dersom eldregruppen reduserer sin småhusandel med mellom 10 og15 prosent vil behovet for å bygge småhus endres betydelig, og nybyggingen bør ha et større anslag av blokkleiligheter. Den samme tendensen vises dersom fremtidens innvandrergrupper vil ha samme bovaner og preferanser som dagens grupper.

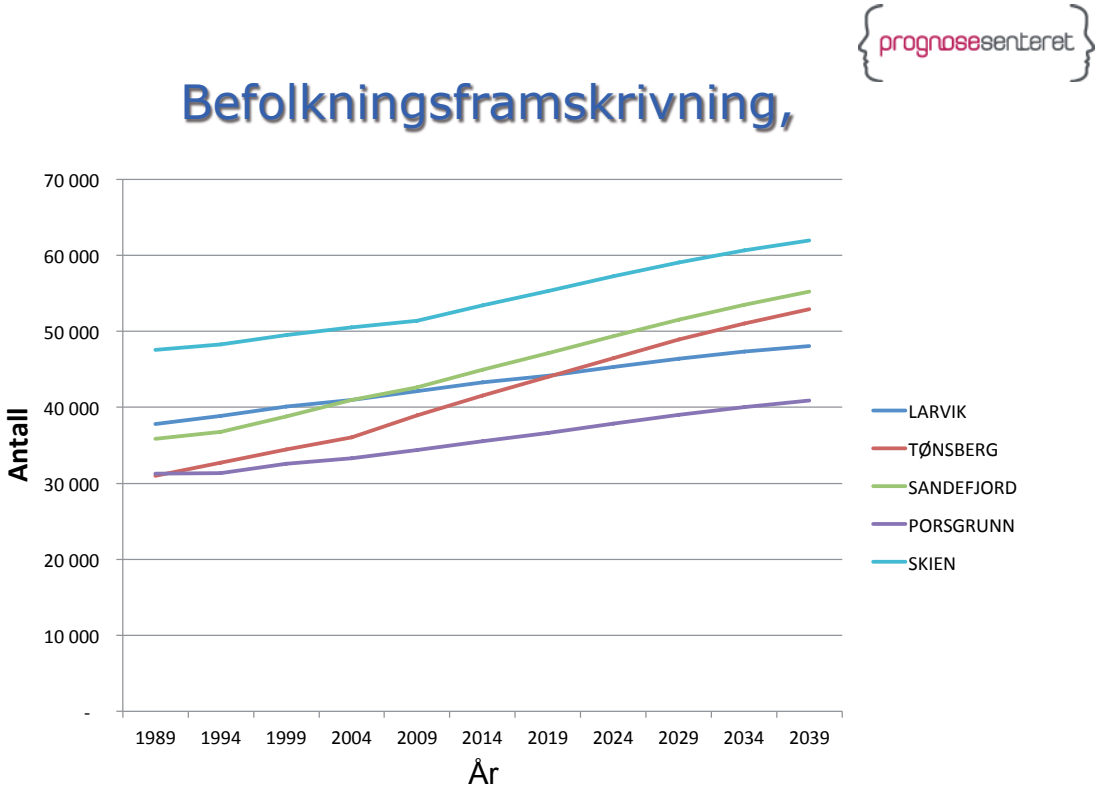
I pressområder vil en måtte betale en ekstra pris for beliggenhet i forhold til sentrene i ulike bo- og arbeids-markedsregioner, noe som innebærer økte kvadratmeterpriser i forhold til dagens priser. Dersom bygging av nye småhus begrenses, mens etterspørselen holdes oppe, vil dette etter hvert gjøre småhus i pressområder relativt kostbare i forhold til leiligheter i blokk, som det oppmuntres til å bygge flere av. Dette kan ha flere effekter. Eldre i småhus vil oppleve at de ikke må ta opp nye lån ved å flytte fra småhus/eneboliger til en blokkleilighet. Dette kan øke flytteviljen til eldre. Samtidig vil spranget for barnefamilier fra blokk til småhus/enebolig bli vanskeligere når disse boligene er blitt relativt dyrere. Dette vil senke barnefamilienes etterspørsel, og isolert sett føre til at prisene justeres ned.

Kilde: NIBR-rapport 2013:25. Fremtidige boligbehov

Situasjonen i Larvik – boligforsyning og statistikk

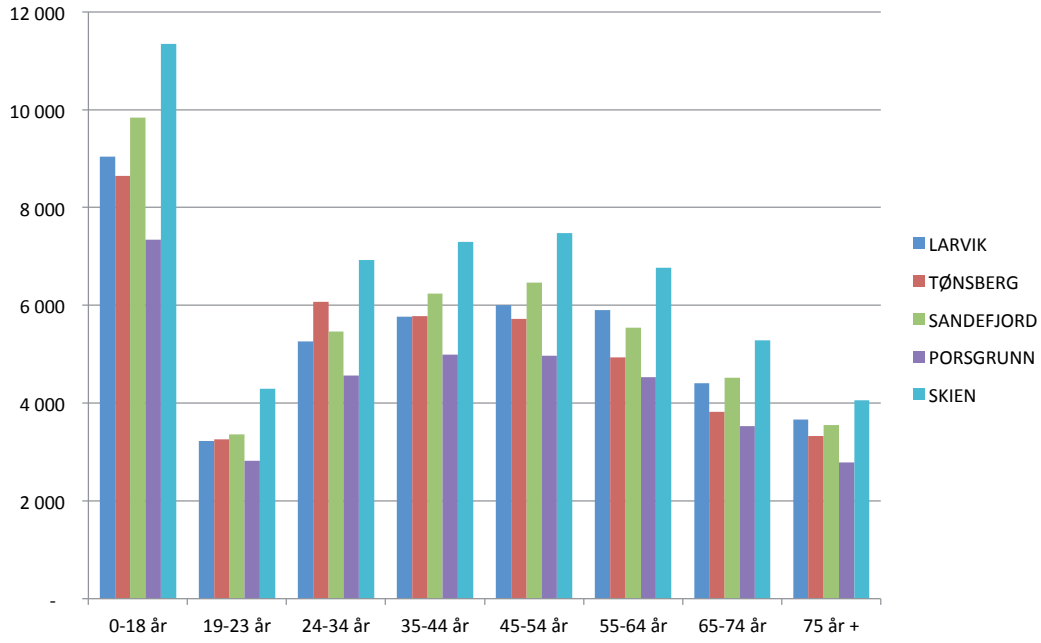
Det utvalget av statistikk som er tatt med her forsøker å vise de mest kritiske funnene i forhold til kommunens boligforsyning, sett i relasjon til den ønskede veksten og det potensialet for kjøpekraft som er tilstede.

- Er det arealreserver til forventet befolkningsvekst?
- Er det samsvar mellom godkjente reguleringsplaner og faktisk boligbygging?
- Er det samsvar mellom prisnivå på nybyggingen og den faktiske kjøpekraft?
- Er det samsvar mellom størrelse/antall rom på nye boliger og det behovet befolkningssammensetningen viser?
- Er det samsvar på den type bolig som bygges i relasjon til de behovene befolkningen har?



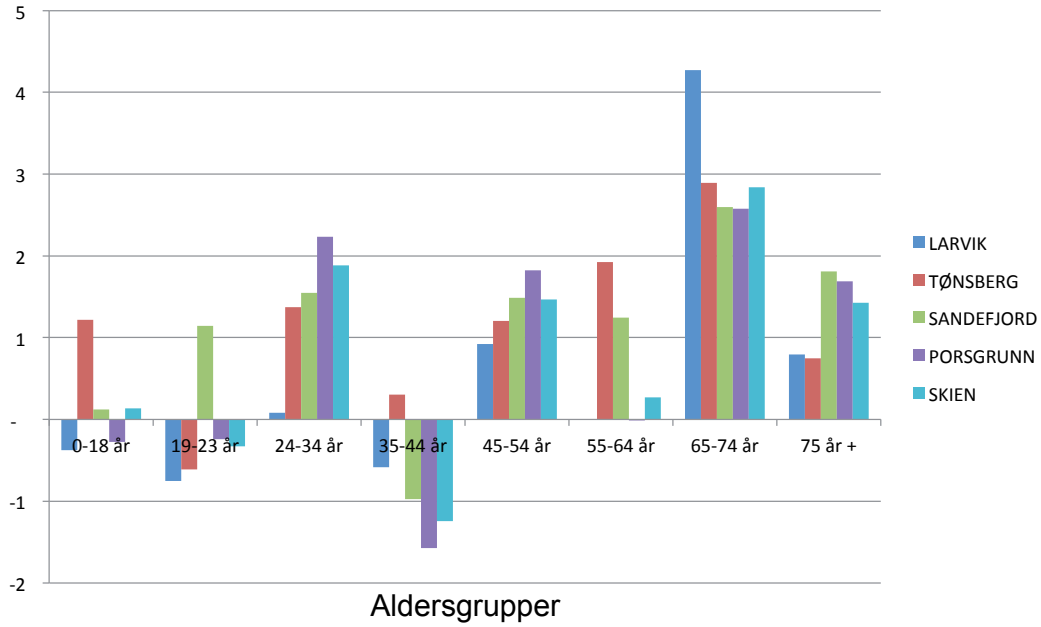
KommuneMonitor 14. august 2014

Befolkning per aldersgruppe (2014)



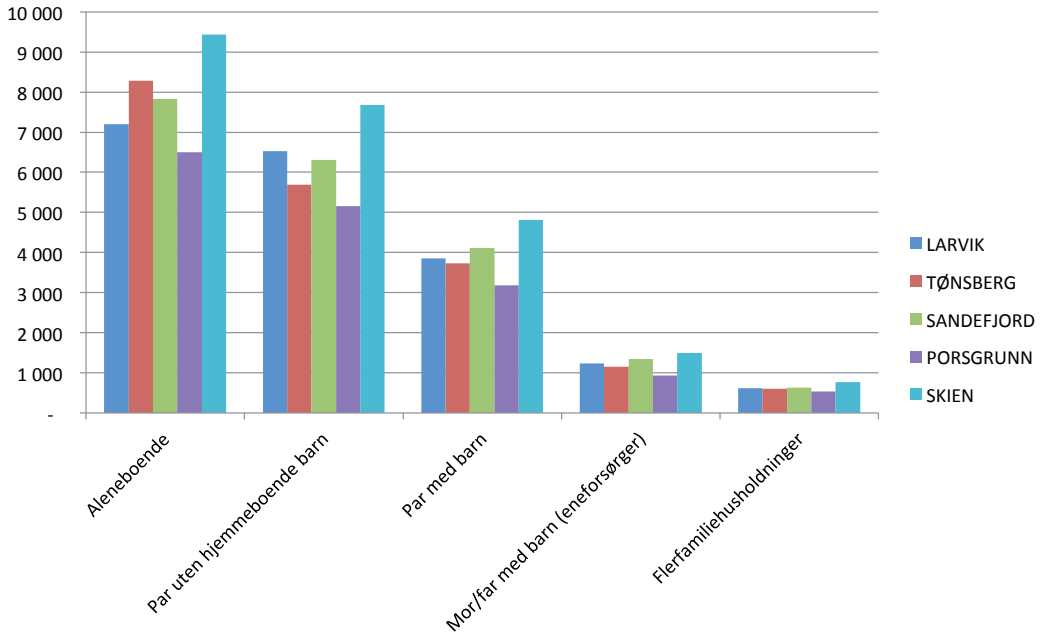
KommuneMonitor 14. august 2014

Forventet årlig befolkningsendring i % per aldersgruppe (2014-2019),



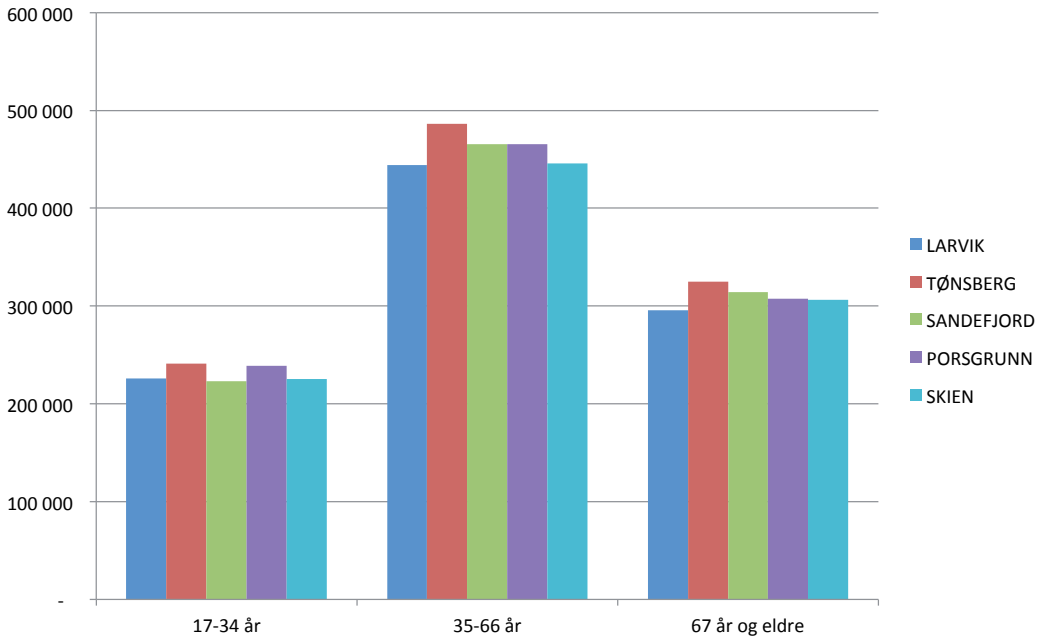
KommuneMonitor 14. august 2014

Fordeling av husholdningstyper



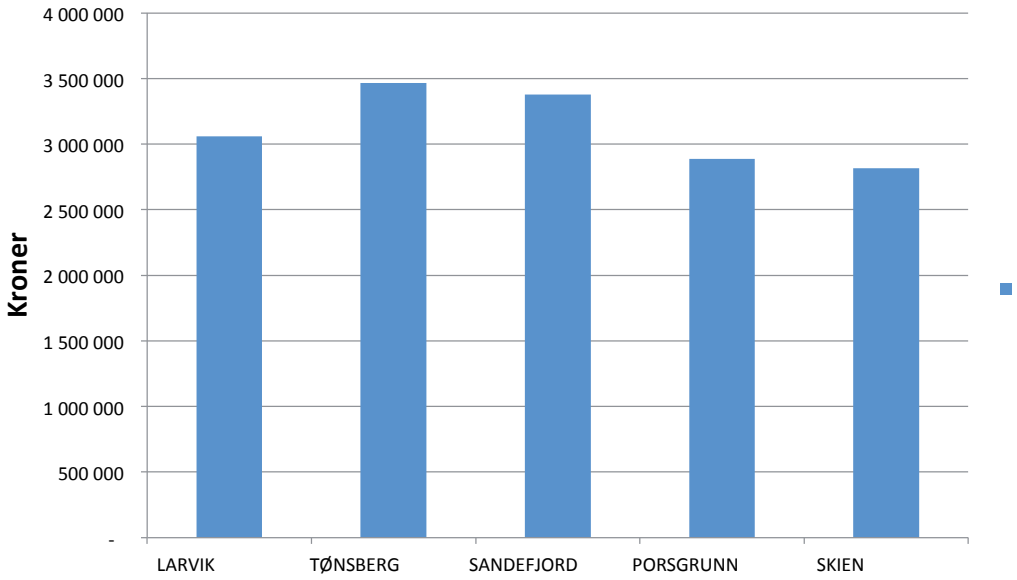
KommuneMonitor 14. august 2014

Gjennomsnittlig inntekt



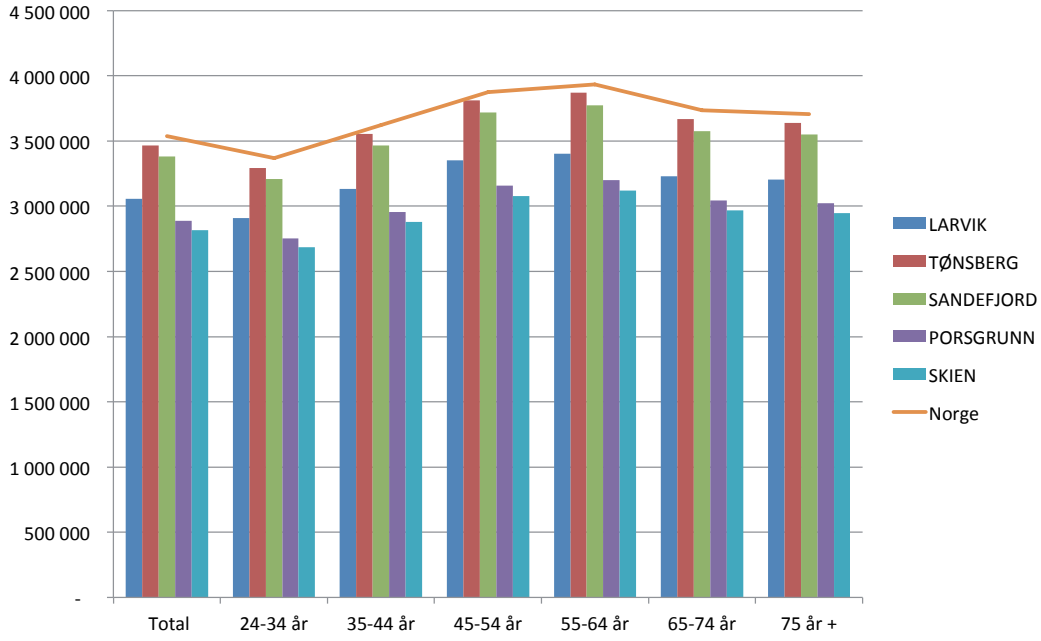
KommuneMonitor 14. august 2014

Kjøpsevne 2 ganger bruttoinntekt



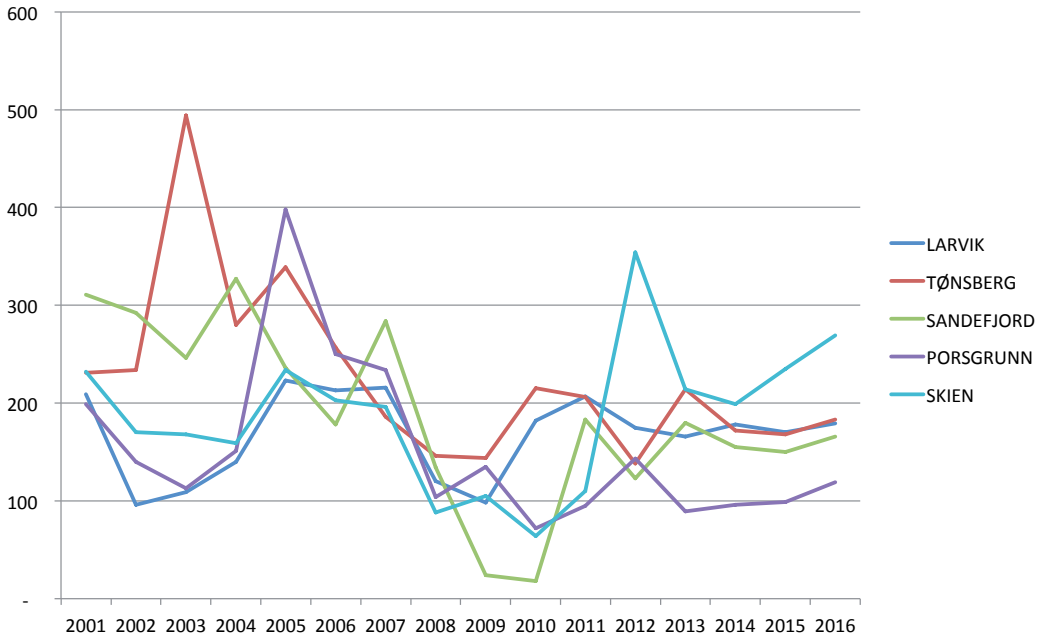
KommuneMonitor 14. august 2014

Aldersvis kjøpsevne 2 ganger bruttoinntekt



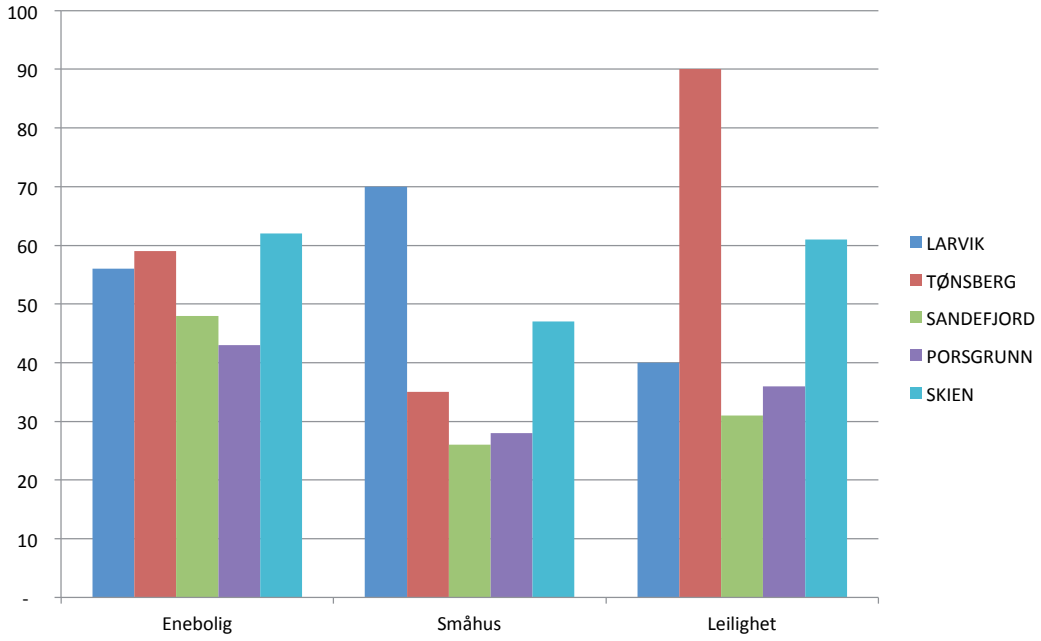
KommuneMonitor 14. august 2014

Boligbygging per år



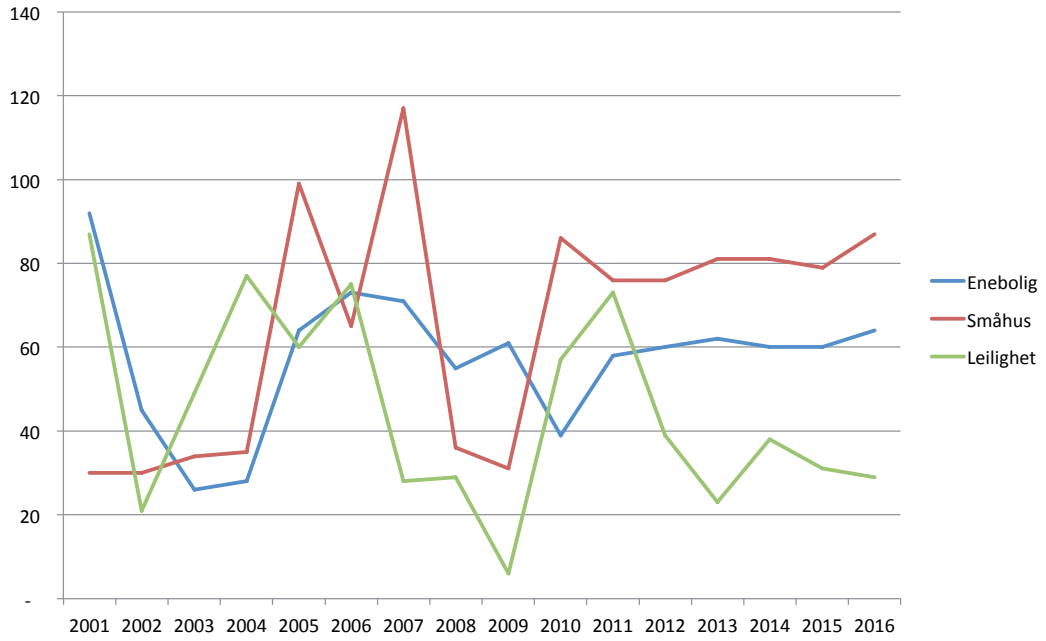
KommuneMonitor 14. august 2014

Gjennomsnittlig boligbygging 2009-2013



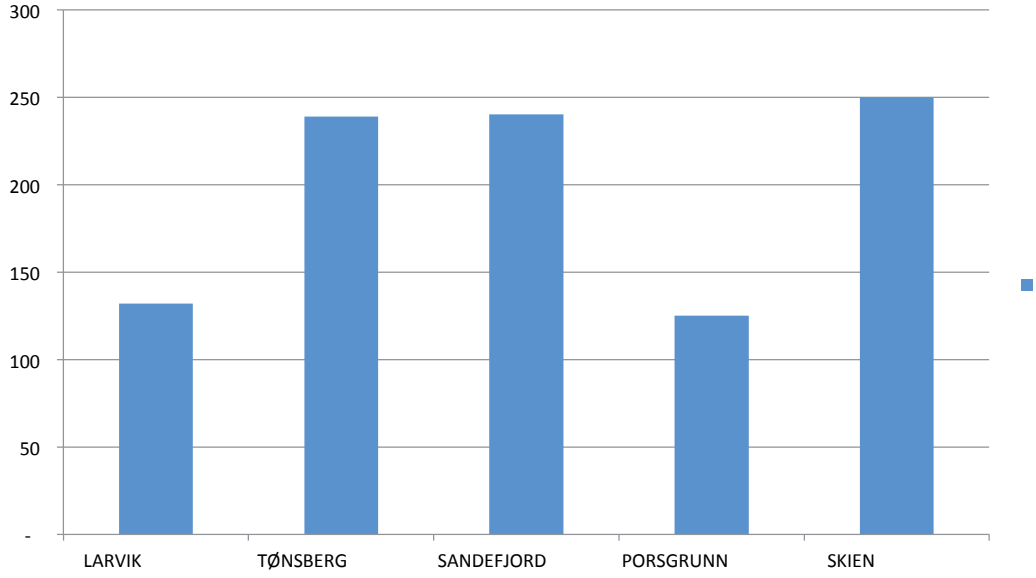
KommuneMonitor 14. august 2014

Boligbygging per byggtype LARVIK



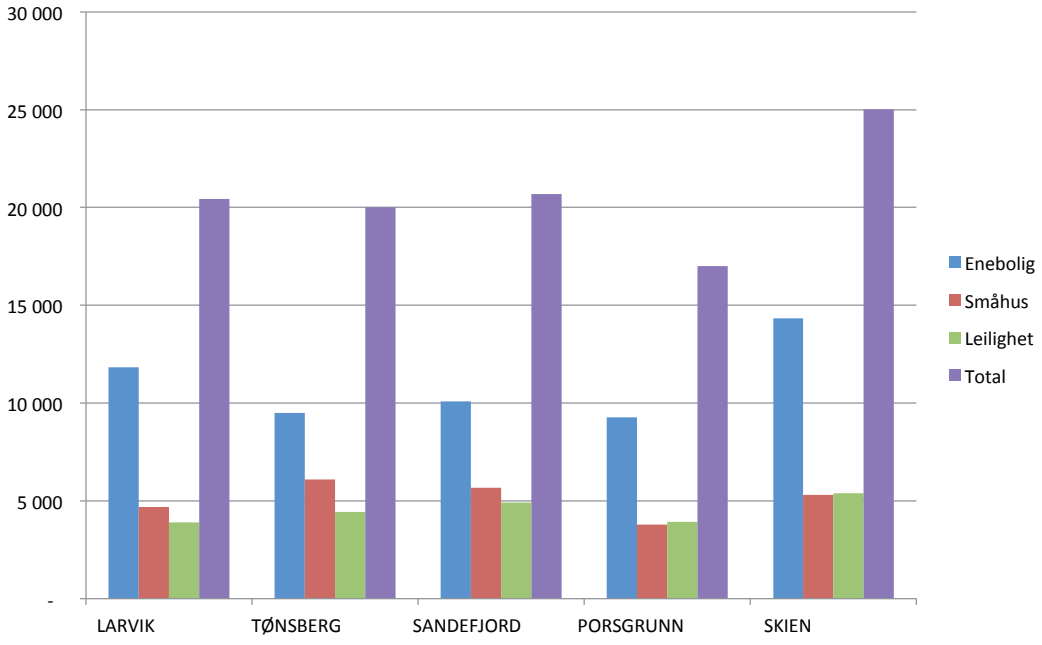
KommuneMonitor 14. august 2014

Årlig boligbehov neste 5 år,



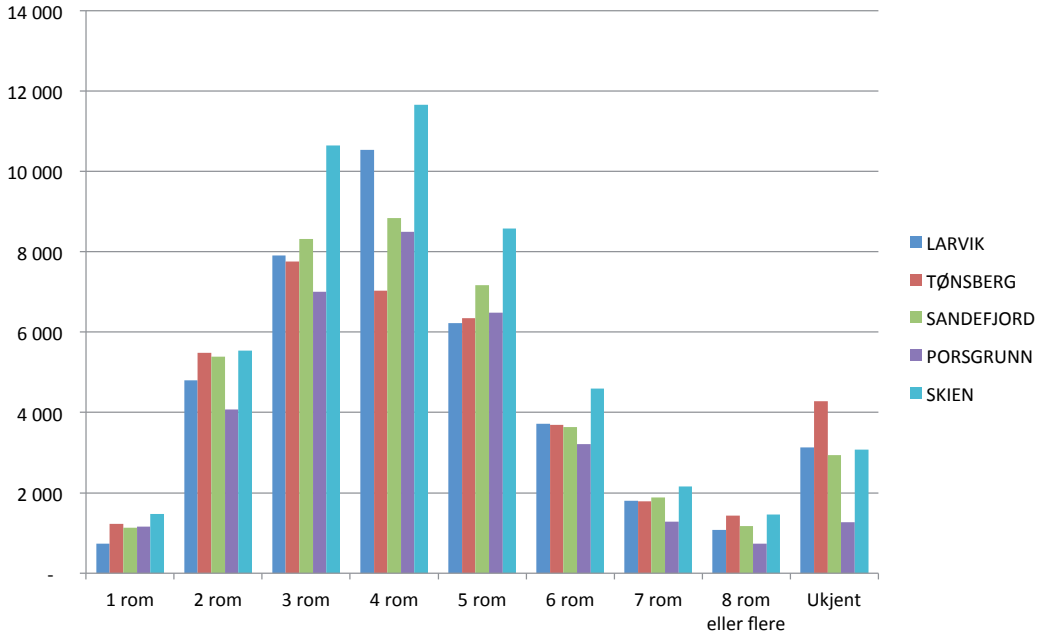
KommuneMonitor 14. august 2014

Boligmasse fordelt på byggtyper



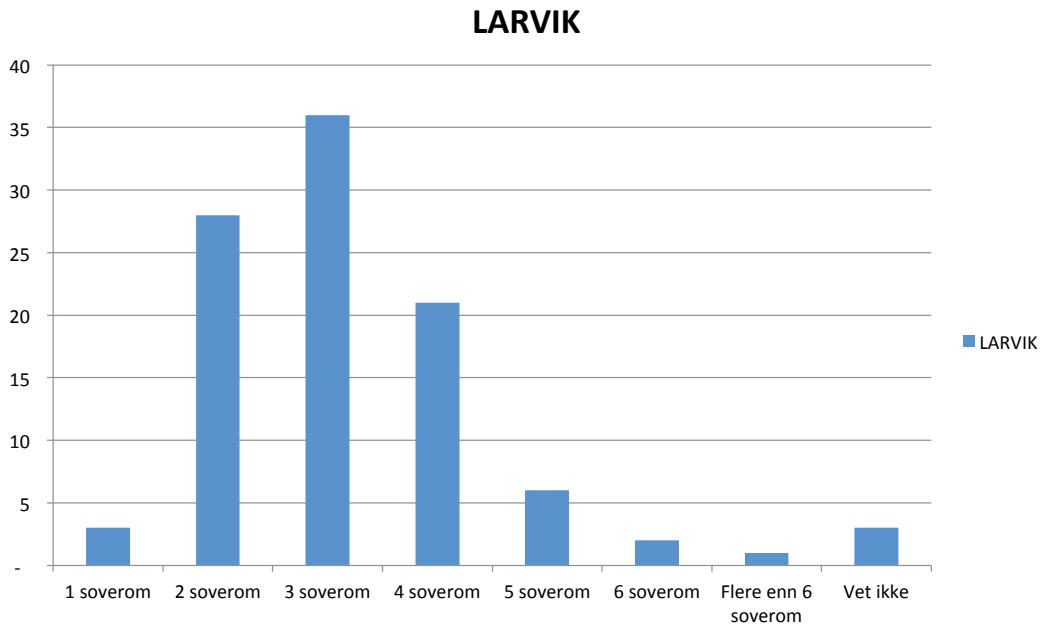
KommuneMonitor 14. august 2014

Boligmasse, etter antall rom



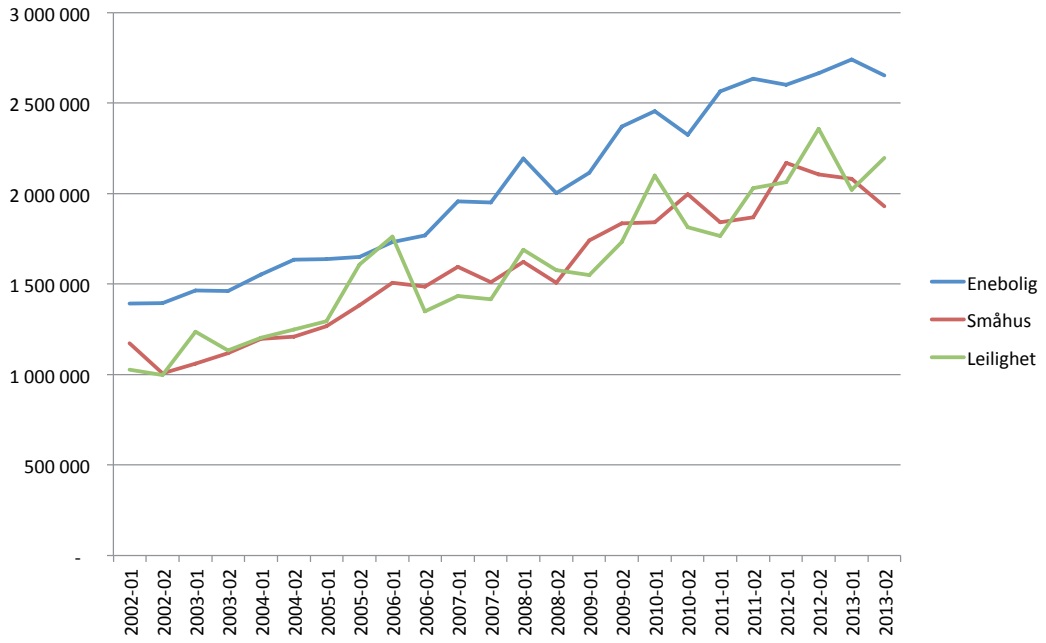
KommuneMonitor 14. august 2014

Antall soverom i LARVIK



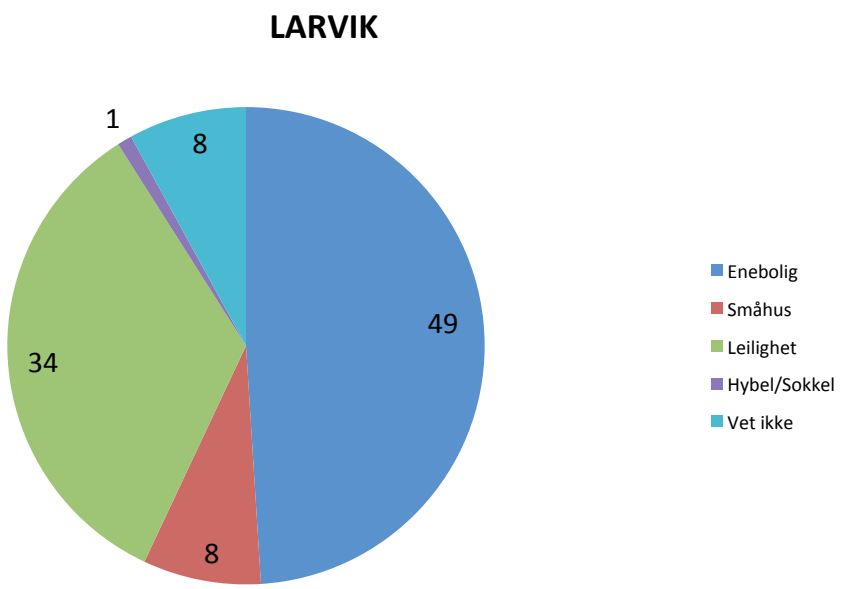
KommuneMonitor 14. august 2014

Utvikling av gjennomsnittlig kjøpesum LARVIK



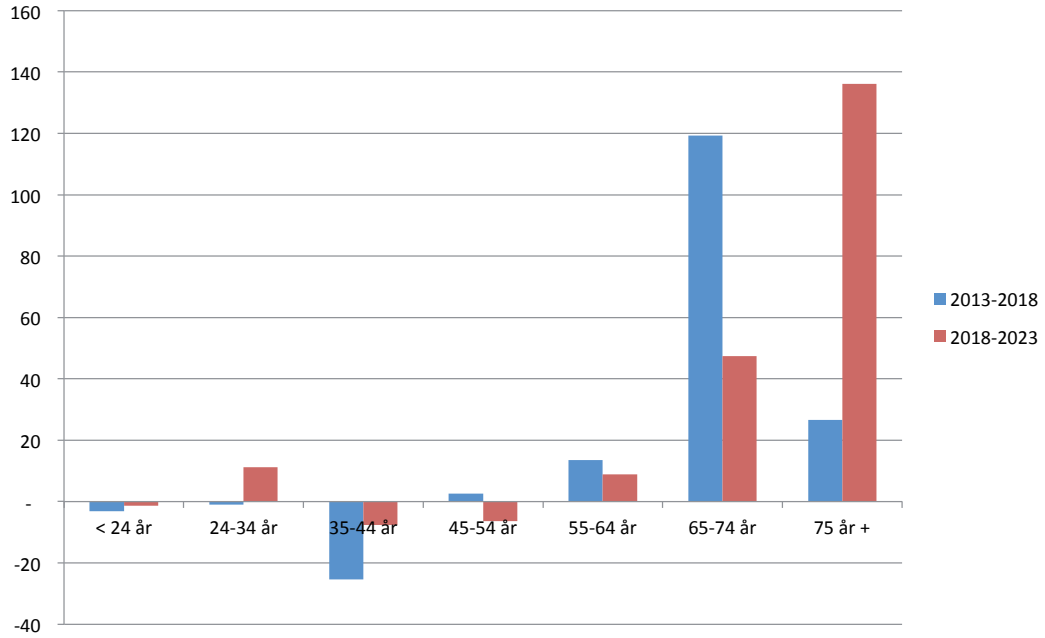
KommuneMonitor 14. august 2014

Ønsket boligtype i LARVIK

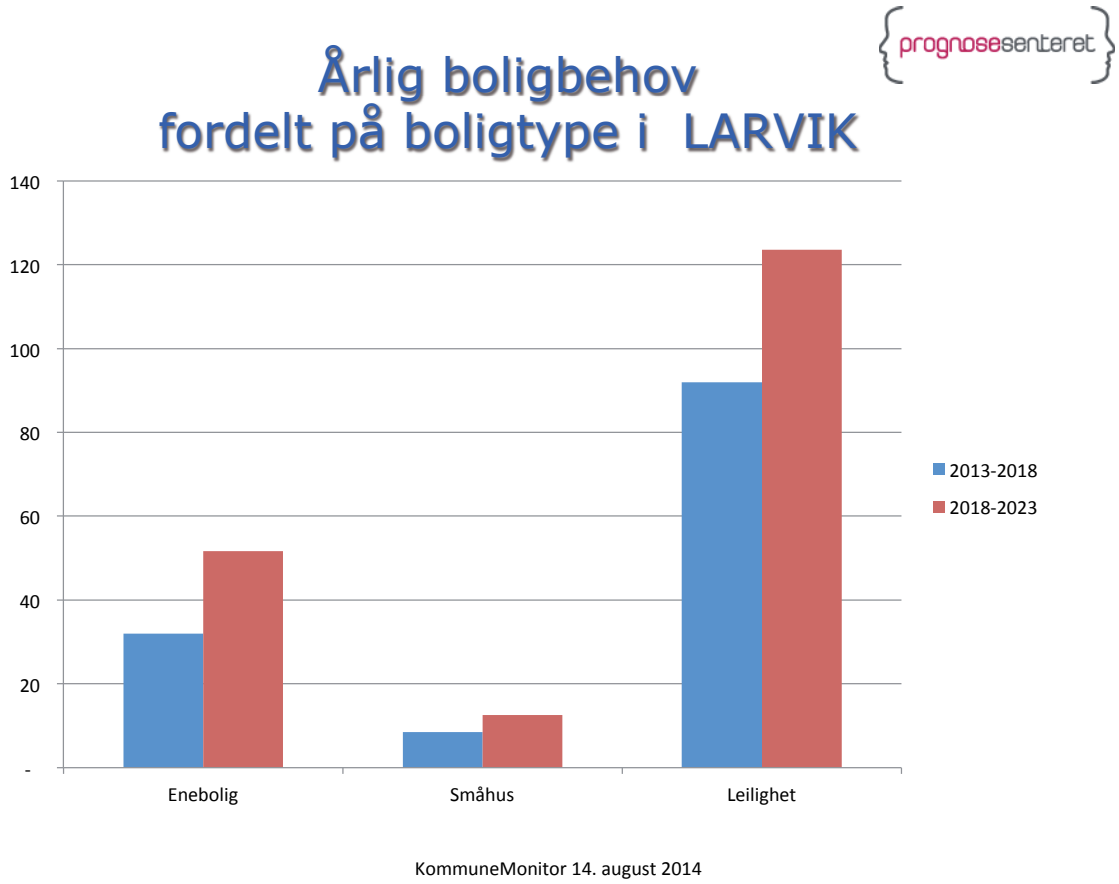


KommuneMonitor 14. august 2014

Årlig boligbehov per aldersgruppe i LARVIK



KommuneMonitor 14. august 2014



KommuneMonitor 14. august 2014

Med bakgrunn i dette kan det synes som om:

- Det er for lite samsvar i markedets ønske om boligtyper og det som faktisk bygges. Dette kan man blant annet se på ønske om å flytte i leilighet og tilgjengelighet til denne boligtype
- Dette er ikke bare et spørsmål om tilgjengelighet, men har også en sammenheng med den betalingsevnen markedet har i forhold til de boliger som nybyggingen faktisk består av. Men dette kan være en vekststrategi for å tiltrekke seg nye innbyggere.
- Det kan se ut som om nybyggingen i for liten grad utløser tilstrekkelig rotasjon i den eldre eneboligbebyggelsen. Dette kan ha en sammenheng med at kostnadsnivået ved å flytte til leilighet er for stort.
- Samtidig viser statistikken at det vil være et stort boligbehov for den eldre del av befolkningen i tiden som kommer. Samtidig er de unge eldre i stor grad ved god helse og har andre boligpreferanser enn de eldste eldre. De vil at boligen skal bygge opp om et aktivt liv, samtidig som de ønsker å ivareta sosiale aspekter. Boligen må legge til rette for at de kan bo lengst mulig hjemme, før de eventuelt flytter til en mer tilrettelagt bolig.
- Larvik har også et relativt høyt antall aleneboende husholdninger. Dette utløser et behov for rimeligere, men gode mindre boliger.
- Noen innbyggergrupper har behov av boliger med et større antall rom enn den gjennomsnittlige. Det synes som om det er en underdekning av nøkterne boliger i denne kategorien.

Arealstrategier som støtter opp om politikkområdene

Gjennom utarbeidelsen av Kommunedelplan Larvik by har boligreserven i Larvik Kommune blitt kartlagt. Boligreserven er områder som er avsatt og eventuelt også regulert til boligformål, men enda ikke utbygd. For rullering av kommuneplanens arealdel 2014 – 2026 er følgende prinsipper og grunnlagsdata lagt til grunn:

De langsiktige grensene skal fastsettes ut i fra et tidsperspektiv på ca. 30 år, dvs. fram til 2040. Grensene må fastsettes ut i fra hvor stor befolkningsvekst som forventes på de ulike stedene. Kommunestyret vedtok i forbindelse med høring av RPBA at befolkningsveksten for Larvik kommune skal være på 1,5 % pr. år fram mot 2040. Befolkningsveksten er stadfestet i Kommuneplanens samfunnsdel 2012-2020. I den regionale planen for bærekraftig arealpolitikk som kommunen har gitt sitt samtykke til beskrives det at 70 % av befolkningsveksten skal komme innenfor de langsiktige utviklingsgrensene for Larvik, mens 30 % av befolkningsveksten skal skje utenfor. Dvs. at de 30 % skal skje i Stavern, Helgeroa, Tjøllingvollen og Kvelde. I tillegg skal de andre mindre tettstedene ha en vekst som opprettholder dagens tettstedsstruktur.

Befolkningsveksten vises i fire scenarier. For årstallene 2026 og 2040 og for en årlig vekst på 0,6 % og 1,5 %. Befolkningsveksten er vist i tabellen nedenfor:

Befolkningsvekst	**2026**		**2040**	
	0,60%	1,50%	0,60%	1,50%
Helgeroa	214	563	485	1361
Tjøllingvollen	214	563	485	1361
Kvelde	214	563	485	1361
Totalt	642	1689	1455	4083

01.01.14 bodde det 43 200 mennesker i Larvik kommune.

For å finne ut boligbehovet for forventet vekst benyttes en fordelingsnøkkel som baseres på at det bor i gjennomsnitt 2 personer i hver boenhet. Innenfor utviklings-grensene for Larvik by fordeles 4 boenheter pr. dekar, mens det fordeles 3 boenheter pr. dekar innenfor utviklingsgrensene for avklaringsområdene. Arealbehovet blir vist i tabellen nedenfor:

Arealbehov (3 boenheter pr. dekar)	**2026**		**2040**	
	0,60%	1,50%	0,60%	1,50%
Helgeroa (6%)	36 daa	94 daa	81 daa	227 daa
Tjøllingvollen (6%)	36 daa	94 daa	81 daa	227 daa
Kvelde (6%)	36 daa	94 daa	81 daa	227 daa
Totalt	108 daa	390 daa	243 daa	681 daa

Helgeroa	**2040 (1,5%)**
Arealbehov (3 boenheter pr daa)	227 daa
– Dagens boligreserve	81 daa
Behov for nye arealer	146 daa
– Innspill	429 daa
Overskudd av arealer	283 daa

Helgeroa har behov for 146 daa med nye arealer fram til 2040. Det er foreslått mange innspill og noen av innspillene ligger godt plassert i forhold til å få en utbygging som er sentrert rundt Søndersrød. I Helgeroa er det spilt inn 14 boligområder som totalt er på 492 daa. Det betyr at det er spilt inn mange flere områder enn det er behov for. I rådmannens planforslag vil antall innspill som foreslås tatt inn i planforslaget samsvare med arealbehovet.

Dagens boligreserve er på Nevlungen Øvre (23 daa), Sønseberget (6 daa), Torpefeltet vest (27 daa) og Torpefeltet (25 daa).

Tjøllingvollen	2040 (1,5%)
Arealbehov (3 boenheter pr daa)	227 daa
– Dagens boligreserve	0 daa
Behov for nye arealer	227 daa
– Innspill	84 daa
Underskudd av arealer	139 daa

Tjøllingvollen har et arealbehov fram til 2040 på 227 daa. Det er fra tidligere foreslått å bygge ut mer på Husebyfeltet, men pga. at omkjøringsveien ikke har fått en endelig trase avklaring må disse utbyggingene vente. Det er derfor behov for 227 og det er innspill på 84 daa. Utviklingsgrensene bør trekkes slik at det er mulig å bygge ut 227 daa innenfor grensene.

Kvelde	2040 (1,5%)
Arealbehov (3 boenheter pr daa)	227 daa
– Dagens boligreserve	632 daa
Overskudd i forhold til dagens boligreserve	404 daa
– Innspill	154 daa
Totalt overskudd av arealer	558 daa

Kvelde har et arealbehov fram til 2040 på 227 daa. Kvelde har en boligreserve i dag på 3 ganger så mye. Her må boligreserven justeres i forhold til arealbehovet, dvs. at det kan bli snakk om å ta ut områder som ligger inn i dagens arealplan. Dagens boligreserve består av Søndre Brattås (605 daa), Hvidsten sag (15 daa), Futestien (3 daa) og Mangelrødåsen (9 daa).

Det er viktig at hele boligreserven gjennomgås, slik at områder som ikke er aktuelle og som har en dårlig plassering tas ut, slik at andre områder som er bedre egnet kan bli foreslått tatt inn i planforslaget. Dette gjelder også områdene som er avsatt som spredt boligbebyggelse.

Ut i fra ønsket befolkningsvekst og arealbehov foreslås det følgende kriterier for fastsetting av utviklingsgrensene rundt avklaringsområdene Helgeroa, Tjøllingvollen og Kvelde:

Eksisterende utbyggingsmønster for Helgeroa, Tjøllingvollen og Kvelde brukes som utgangspunkt

- Utviklingsgrensene skal ligge innenfor sirklene på 1,5 km fra stedenes skole.
- Utviklingsgrensene skal være i tråd med arealbehovet fram til 2040
- Områder som ligger i nærheten av eksisterende steinbrudd og lastingsområder foreslås ikke innlemmet innenfor utviklingsgrensene da slike områder vil utsettes for konflikter i forhold til støy, støv og vibrasjoner i grunnen

Innenfor de nye grensene lages det en rekkefølge for når nye utbyggingsområder skal bygges ut:

- Vurdere de områdene som ligger nærmest eksisterende tettsteder, da utbygging av disse vil bygge opp under nærhet til hverdagsfunksjoner som skole, butikk, arbeidsplasser og fritidsaktiviteter.
- Vurdere de områdene som ligger i nærheten av gang/sykkelveier og kollektivtransport.
- Vurdere de områdene som er avklart gjennom Regional plan for bærekraftig arealpolitikk

Boligforvaltning i Larvik kommune

For å ivareta den boligsosiale og boligpolitiske virksomheten har Larvik kommune tilgjengelig ulike funksjoner og organisasjoner som samarbeider, utnytter de tilgjengelige virkemidler og ser disse i sammenheng. I tillegg samarbeides det mye med kommunens arealplanleggere og andre virksomhetsområder som har boligrelaterte problemstillinger

Sentral bestillerfunksjon

Larvik kommune har etablert en sentral bestillerfunksjon for boliganskaffelser. Bestillerfunksjonen skal koordinere tjenestebehovene samlet og prioritere anskaffelser i planperioden.

Bestillerfunksjonen koordinerer dette i økonomiplanen, som sikrer gjennomføring av anskaffelsene.

Rutinene for dette er implementert i Larvik kommune og Larvik kommune, eiendom, LKE.

- Behovsutvalg og bestillinger
- Økonomioppfølging
- Aktiv oppfølging av leveranser og nye prosjekter
- Arealplanarbeid og reguleringer
- Ombygninger og renoveringer i eksisterende boligmasse

Boligkontoret

Kommunale utleieboliger er et virkemiddel som kommunene har fullstendig herredømme over. De bestemmer omfang og art av slike boliger (ved bygging, kjøp, salg og innleie), lager kriteriene som legges til grunn for tildelingen, prioriterer mellom søkerne, tildeler boliger, bestemmer husleia og ivaretar alle øvrige forvaltningsoppgaver.

Kommunen kan la hele – eller deler av – boligmassen være åpen for alle typer søkere, og la boligtildelingen foretas av ett og samme organ. Kommunene kan også dele inn hele – eller deler av – boligmassen i kategorier av boliger som er øremerket for bestemte grupper, og gjerne også blir tildelt av separate tildelingsorganer for de ulike boligkategorier. Følgene kategorier er vanlige både som betegnelse på kategoriboliger og ved øremerking og klausulering av boliger for bestemte målgrupper:

- ordinære kommunale boliger for vanskeligstilte
- trygde- og omsorgsboliger
- boliger for flyktninger/asylsøkere,
- boliger for rusmisbrukere,
- boliger for personer med psykiske problemer,
- boliger for psykisk utviklingshemmede,
- boliger for ungdom,
- boliger tilknyttet andre særomsorger

Kommunene kan også formidle boligsøkere til det private leiemarkedet, noe som gjerne benyttes overfor boligsøkere som ikke er vanskeligstilte nok til å komme i betraktning ved tildeling av kommunale boliger. Dessuten benytter kommunen, ved NAV, midlertidige boløsninger overfor personer i akutt nød, bostedsløse.

Kommunen skal etter loven «medvirke til å skaffe boliger til

personer som ikke selv kan ivareta sine interesser på boligmarkedet, herunder boliger med særlig tilpassing og med hjelpe- og vernetiltak for dem som trenger det på grunn av alder, funksjonshemming eller av andre årsaker».

Larvik kommune disponerer et antall boliger som de leier ut til innbyggere som av ulike grunner er vanskeligstilte i boligmarkedet. Disse boligene er enten eiet av Larvik kommunale eiendomsforetak (LKE), leiet inn fra Larvik kommunale boligstiftelse (LKBS) eller leiet inn fra private. Det er kommunen som bestemmer omfang og art av slike boliger (ved bygging, kjøp, salg og innleie), lager kriteriene som legges til grunn for tildelingen, prioriterer mellom søkerne, tildeler boliger, bestemmer husleia og ivaretar alle øvrige forvaltningsoppgaver. Det er stor variasjon i hvilke behov disse boligene skal dekke, både i størrelse, funksjon, beliggenhet og om det skal ytes tjenester i boligen. I Larvik kommune er det Boligkontoret som saksbehandler og fremmer innstilling til endelig vedtak om tildeling av bolig.

Boligkontoret saksbehandler årlig ca. 400 søknader om tildeling av kommunal bolig.

Boligkontoret saksbehandler årlig ca. 100 søknader om Startlån.

Den samlede årlige utlånsummen for startlån har de senere årene vært på over 65 mill. kr..

Boligkontoret behandlet om lag 30 søknader om Boligtilskudd til tilpasning hvert år, som utgjør en utbetaling på ca. 1,5 mill. kroner.

Boligkontoret behandler hvert år ca. 30 søknader om Boligtilskudd til etablering, ca. 7 mill. kr. årlig.

Boligkontoret behandler ca.1800 saker om bostøtte i året, der Husbanken utbetaler ca 30 mill. kr pr. år

Boligkontoret behandler ca. 20 søknader om «Kommunal bostøtte i omsorgsbolig» hvert år, som gir om lag kr. 350.000,- totalt i årlig utbetaling.

Boligkontoret gjennomfører nå over 700 befaringer av boliger på bakgrunn av søknad om kommunal garanti for depositum, befaringer ved ut- og innflytting, og befaringer i forbindelse med innleie av boliger fra Larvik kommunale boligstiftelse (LKBS).

Boligkontoret disponerte 646 kommunale utleieboliger pr. oktober 2013,- dette inkluderte ikke 382 omsorgsboliger som disponeres og tildeles av omsorgsenhetene

Boligkontoret har i tillegg leid inn 70 boenheter fra private aktører pr. oktober 2013

Boligkontoret har ansvar for kontraktskriving i kommunalt eide omsorgsboliger.

Larvik kommune eiendom (LKE)

Virksomhetsområdet til LKE er i hovedsak:

- Forvaltning, drift og vedlikehold av eiendomsmasse tilhørende Larvik Kommune.
- Renholdstjenester.
- Være byggherre ved oppføring av nye bygg og rehabiliteringsprosjekter for Larvik kommune.
- Utvikling, kjøp og salg av eiendommer tilhørende Larvik kommune.

Formål og ansvarsområde for LKE:

- være Larvik kommunes eiendomsfaglige organ, og ivareta de administrative og forvaltningsmessige oppgaver Larvik kommune er tillagt etter lover, forskrifter og avtaler.
- Forvalte eierskapet av kommunens eksisterende og fremtidige bygningsmasse med tilhørende eiendom
- Forvalte, drifte, vedlikeholde og utvikle bygningsmassen i henhold til kommunestyrets mål og strategier slik at leietakernes behov tilfredsstilles.
- ivareta kommunens byggherrefunksjon
- levere servicetjenester herunder renholds- og vaktmestertjenester
- stå for klargjøring av og salg av kommunal utbyggingsgrunn
- forvalte, drifte, vedlikeholde og utvikle kommunens ubebygde grunn med unntak av frilufts- og friområder
- opptre som grunneier i forhold som berører kommunal gategrunn/trafikkareal, parker, friområder og lekearealer

Larvik kommunes eiendommer består av en blanding av formålsbygg, kulturbygg, administrasjonsbygg og boliger. Eiendomsmassen er delt inn i to hoveddeler: forvaltningsbygg og boliger. Forvaltningsbyggene er igjen fordelt på skoler, barnehager, sykehjem, administrasjonsbygg og kulturbygg.

Viktige arbeidsområder i strategiperioden 2014-2017

- Konkrete forslag til utviklingsprosjekter som kan utnytte lånefondet i strategiperioden
- Kartlegge kortsiktige/langsiktige behov i LK i forbindelse med formålsbygg
- Omfordeling / reduksjon av arealer, for mer effektiv bruk til tjenesteyting
- Prosjekt fra leie til eie av den eiendomsmassen det er behov for.
- Kartlegge den totale eiendomsmassen samt grunneiendommene, for raskt å kunne utnytte disse optimalt
- Aktiv deltagelse i aktuelle nettverk og forum vedrørende eiendomsutvikling

- Være innovative i utvikling av ny og eksisterende eiendomsmasse
- Aktivt å vurdere salg, bruk og utnyttelse av kommunale eiendommer
- Vurdere kjøp av tomtearealer for fremtidig behov for kommunale boliger og formålsbygg.
- Være aktiv i boligmarkedet for å sikre LKs behov for oppkjøp av eksisterende boliger
- Standardisere og kvalitetssikre kontrakter for leie/kjøp/salg av eiendom

Larvik kommunale boligstiftelse – LKBS

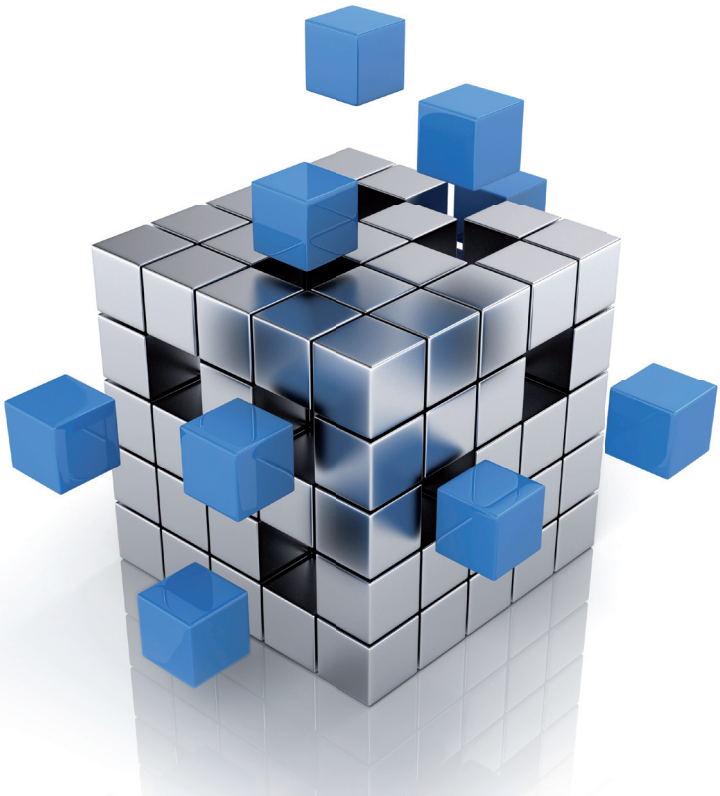
Larvik Kommunale Boligstiftelse (LKBS) er et eiendomsselskap med formål å forestå drift og anskaffelse av boliger og servicebygg for vanskeligstilte personer som ikke selv kan ivareta sine interesser på boligmarkedet. Dette omfatter også personer som grunnet alder, funksjonshemming eller andre årsaker, trenger tilpasning av boligen. Utleie av boligene styres av Larvik Kommune etter en behovsvurdering. LKBS eier drøyt 400 boliger fordelt på 129 ulike bygg. Til sammen utgjør dette ca. 30.000m2 boligflate i tillegg til ca 35.000m2 utearealer som også skal ivaretas. LKBS er ikke å betrakte som en virksomhet i egen kommunal regi. Stiftelsen er et eget selvstendig rettssubjekt og Larvik kommune kan derfor ikke plassere boligbestillinger hos stiftelsen uten forutgående konkurranse.

LKBS har kun en ansatt og kjøper i stor grad tjenester til prosjektering, vedlikehold og drift fra eksterne partnere. Det er store standardmessige variasjoner i eiendomsmassen, og man ønsker å ruste opp og videreutvikle disse. I tillegg vil det være behov for avhending og å bygge nye boliger etter dagens standard og behov.

LKBS er en sammenslutning av flere tidligere stiftelser, der vedtaket om dette grepet ble fattet etter en forutgående utredning utført av Ernst & Young. Anbefalingene fra utredningen var grovt sette å samle de fem aktuelle boligstiftelsene i en stiftelse og at det for stiftelsens boliger burde inngås en langsiktig leiekontrakt med Larvik kommune. Sammenslåing var blant annet motivert av å kunne hente ut synergieffekter. I de nye vedtektene er formålet definert slik:

§ 2 Formål «Stiftelsens formål er å forestå drift og anskaffelse av boliger (evt. servicebygg) for utleie uten eget økonomisk formål til personer bosatt i Larvik kommune. Boligene skal leies ut uten innskudd fra leietakerne etter vedtak fra kommunen. Stiftelsen skal medvirke til å skaffe boliger til vanskeligstilte personer som ikke selv kan ivareta sine interesser på boligmarkedet. Dette omfatter blant annet personer som p.g.a. alder, funksjonshemming eller andre årsaker trenger særlig tilpassing av boligen. I den grad boligene er skaffet til veie i hht Husbankens lånetilsagn skal boligene kun leies ut i samsvar med lånetilsagnet. Styret kan inngå avtale med Larvik kommune om utleie og drift.» Dette er gjennomført etter forhandlinger om en en bloc avtale om utleie av stiftelsens boliger til Larvik kommune, i tråd med vedtak i kommunestyresak 102/09.

Det er da verd å merke seg at formålspunktet vedrørende anskaffelser av nye boliger må skje i egen regi og ved egen risiko, dersom Larvik kommune ikke har lyst ut konkurranse om nye boliger og stiftelsen har vunnet denne. Dette gjelder så fremt ikke sentrale myndigheter endrer regelverket knyttet til forståelsen av boligstiftelser med kommunalt, politisk oppnevnte styrer.



Det boligsosiale arbeidsfeltet – tjenesteutvikling

Det er en nasjonal visjon om at alle skal kunne bo godt og trygt. Hovedmålene for å nå denne visjonen ble satt i St.meld. nr. 23 (2003 – 2004). Begrepet sosial boligpolitikk har i økende grad blitt brukt de seneste årene som utgangspunkt for omsorg, sosialisering og rehabilitering av svakstilte grupper. Målet har vært at så mange som mulig skal få bo i egen bolig med tjenester adskilt fra boligen, og mange institusjoner er nedlagt. Noen av de svakstilte vil imidlertid ikke være i stand til å etablere og opprettholde en stabil boligsituasjon uten tett oppfølging. «Boligsosialt arbeid» har blitt en samlebetegnelse for arbeidet med å skaffe de fattigste og svakstilte i samfunnet egen bolig, hjelp til å mestre sin boligsituasjon og til å finne sin plass i nærmiljøet.

Boligsosiale oppfølgingstjenester er også virkemidler som kommunene selv bestemmer omfanget og arten av. I Larvik kommune utøves slikt arbeid av ulike enheter og finansieres i de tjenestene som har ansvaret for dette, men tildelingen saksbehandles i det nyetablerte tjenestekontoret.

Det boligsosiale arbeidet i Larvik kommune fordrer innsats og forbedringsarbeid på tvers av faglige og organisatoriske skiller. Gjennom et boligsosialt utviklingsprogram er det organisert ulike prosjekter for å bedre det tverrfaglige arbeidet og øke kommunens kompetanse i dette fagområdet. I tillegg jobbes det kontinuerlig med samhandlingen og rutinene i Larvik kommune ved anskaffelser av boliger, vedlikehold og reguleringsarbeid ved nye boligarealer.

Boligsosialt utviklingsprogram

Boligsosialt utviklingsprogram har fra 2010 vært et langsiktig program med fokus på vanskeligstilte i boligmarkedet, og hvor partnerskap mellom Larvik kommune og Husbanken har styrket partnernes boligsosiale kunnskap og evne løse koordineringsutfordringene knyttet til å etablere en helhetlig og tverretatlig tilnærming til den boligsosiale virksomheten. Dette innebærer utfordringer av både strategisk og operativ art. I programmet er særskilt de strategiske utfordringene vektlagt. Det boligsosiale utviklingsprogrammet er også det organisatoriske verktøyet for gjennomføring av Boligsosial handlingsplan 2009-2013 og arbeidet med forbedringsarbeid i grensesnittet mellom virksomhetsområdene..

Boligsosial handlingsplan 2009 – 2013; de viktigste resultater

«Boligløft». Kommunestyret i Larvik kommune har vedtatt i økonomiplanperioden 2014-2017 en årlig finansiering av boliganskaffelser på 60 millioner kroner.

- 30 millioner kroner årlig er øremerket ny strategi for anskaffelser av boliger til flyktninger
- 30 millioner kroner er øremerket anskaffelser av boliger til andre vanskeligstilte i boligmarkedet.

Anskaffede boliger i 2013:
LKE: Larvik kommune, eiendom

- 6 småhus i to tun er bygget
- 5 leiligheter er anskaffet i nye private prosjekter
- 10 boliger er kjøpt i den ordinære boligmassen

Anskaffede boliger i 2014:

- 9 boliger er anskaffet for oppfølging av bosettingsplanen for flyktninger
- 9 boliger er anskaffet for økonomisk vanskeligstilte innbyggere
- 1 bolig er anskaffet som beredskapsbolig dersom en barnefamilie blir bostedsløs

Andre boligprosjekter

- Larvik kommunale boligstiftelse (LKBS); familiebolig for funksjonshemmet familiemedlem
- LKE: 3 småhus + 3 småhus på to tomter detaljreguleres
- 17-20 nye omsorgsboliger er under prosjektering og oppføring
- LKE; 8 samlokaliserte omsorgsboliger med bemanning for innbyggere med krevende atferd og sammensatte problemstillinger er byggeklart. Økonomi tilknyttet bemanning er vedtatt.
- 1 bolig som bygges om til heldøgns omsorg, medlever turnus (de ansatte som yter tjenester bor i egen del av innbyggerens bolig)
- Larvik kommunale eiendomsforetak har kjøpt 32 kommunalt disponerte boliger fra eksisterende borettslag, renoveres og brannsikres

Planlagte ny boliger i nye regulerte områder

I 2014 blir nye arealer i kommunalt eie ferdig regulert. Det er startet utviklingsprosjekter for alle disse områdene for å sikre boliger til boligsosiale formål, innenfor en generell vekst i boligutviklingen, i ordinære bomiljøer.

- Guriskogen. Familieboliger, småhus i tun, etablererbolig, boliger til flyktninger, tomter til kostpris er mulighetene her.
- Solstad vest. Familieboliger, bosetting av flyktninger, boliger til ungdom er muligheter her.
- Torpefeltet. Tomter til kostpris og kommunalt disponerte boliger til familier, små hus i tun.

Nye prosjekter i eksiterende eiendomsmasse, tidlig fase:

- Sentrumseiendom; 8-10 boliger tilknyttet bemanningsbase, for innbyggere med rusvansker og dårlig psykisk helse
- LKBS; ombygninger og renovering i eksisterende boligmasse

Bostedsløse

- NAV bosetter 10 til 20 personer i midlertidige botilbud, hver måned.
- Tallene rapportert fra NAV viser at noen av disse har vært i midlertidig bolig lenger enn 3 mnd. før vedkommende er tildelt kommunal bolig. Årsaken til at noen av disse har vært lenge bostedsløs, er i hovedtrekk at de venter på innflytting etter oppussing. I tillegg har noen mistet den private boligen de hadde funnet, og måtte søke kommunal bolig i stedet.
- NAV har kvalitetsavtaler med 2 private aktører for bruk av midlertidige boliger
- Larvik kommune har et godt restansearbeid, et eget restanseutvalg og personlig oppfølging av beboere i kommunalt disponerte boliger, for å forebygge fare for utkastelse
- Utfordringen for Larvik kommune er at selv om det bosettes bostedsløse kontinuerlig, kommer stadig nye, ikke kjente personer i en bostedsløshetssituasjon, og melder seg hos NAV, fra det private boligmarkedet
- For å bedre arbeidet med bostedsløshet etableres kommunalt eide midlertidige boliger, til delvis erstatning for kvalitetsavtalene

Startlån

Larvik kommune ved Boligkontoret gir ikke forhåndstilsagn om startlån til kjøp av bolig. Dette gjør at kommunens utlånsramme ikke bindes opp i mulige kjøp, som ikke gjennomføres.

Alle startlån finansierer derved reelle kjøp eller refinansiering for å hindre utkastelser.

Startlån videreformidlet fra larvik kommune:

- 2010: kr. 60.000.000,-
- 2011: kr. 70.000.000,-
- 2012: kr. 70.000.000,-

- 2013: kr. 60.000.000,- (Dette er maksimalt av det kommunen fikk fra Husbanken, selv om vedtatt låneopptak for 2013 var kr. 70.000.000,-.)
- 2014: kr. 70.000.000,- Kommunestyret i Larvik har godkjent dette låneopptaket for 2014

Leie til eie:
- 26 søkere som står på søkerlista til kommunal bolig fikk heller startlån og hjelp til kjøp
- 8 av disse fikk tilskudd i tillegg til lån
- 18 som bodde i kommunal bolig fikk startlån og hjelp til kjøp av bolig i stedet for fornyet leie
- 8 av disse fikk tilskudd i tillegg til lån

Alle som søker kommunal bolig /står på søkerlista til kommunal bolig blir vurdert for kjøp med lån/tilskudd og blir innkalt til samtale. I noen tilfeller kobles vanlig bank på for å få til en samfinansiering.

Alle som bor i kommunal bolig og som skal vurderes for videre leie etter utløp av kontakt, men som vi mener kan kjøpe, blir innkalt til samtale. I noen av disse tilfellene samarbeider vi også med vanlig bank. Larvik har ingen mislighold av startlån!

Det er gjennomført 7 kompetanseprosjekter i boligforvaltningen og tjenesteområdene:
- Bosetting av bostedsløse
- Boligsosial oppfølging av unge med rusvansker og dårlig psykisk helse
- Boligsosial oppfølging av barnefamilier med spesielle behov
- Boligsosial oppfølging av flyktninger og innvandrere
- Boligsosialt arbeid i boligkontoret
- Fra leie til eie

I tillegg er prosjektområdet
- Boligsosial oppfølging av ungdom 16-30 år

inntatt i NAVs prosjekt NAV 18-24, og boligutfordringene for vanskeligstilte unge kartlegges og initieres derfra.

Dessuten har
- Barneverntjenesten oppfølging av enslige mindreårige flyktninger i bofellesskap, og boligsosial oppfølging ved utflytting til ordinær bolig

og
- Barneverntjenesten har etablert et ressurssenter for ungdom, med noen boliger. Barneverntjenesten har boligsosial oppfølging ved utflytting til ordinære boliger.

De mest vanskeligstilte innbyggerne på boligmarkedet, med rusvansker og dårlig psykisk helse, bosettes i ordinære boliger. Kommunen har ingen institusjoner eller hospitser for slik bosetting. For å øke kvaliteten i dette arbeidet har Omsorgstjenesten for rus og psykisk helse(OmRoP) i flere år hatt et ROP team(rus og psykisk helse) som følger opp beboerne.

I dette arbeidsfeltet har OmRoP et formalisert og godt samarbeid med spesialisthelsetjenesten. En ny utfordring er omlegging av psykiatriens behandlingsambisjoner, der behandlingen i større grad skal foregå i beboerens hjem. Det vil si at liggetiden i institusjon reduseres, og at bolig i større grad blir en del av behandlingen, og at flere boliger må anskaffes og tilrettelegges.

BO-TEAM. Kommunestyret i Larvik har vedtatt å etablere Bo-team for å styrke oppfølging i bolig.. Dette er finansiert og inntatt i økonomiplanen 2014-2017

Boligkontoret bruker Bokart som personkartlegging på grunnlag av søknad, og administrasjonen av det enkelte boligobjekt gjøres i Facilit. Her føres alle opplysninger om boligen som f.eks husleie, antall rom, kvadratmeterpris og leieforhold. Det kjøres jevnlige lister for oppfølging av leiekontraktsfornyelse, og det gjøres en økonomisk gjennomgang for å motivere for leie til eie i forbindelse med kontraktsfornyelsen, der dette er mulig. Det faktureres også husleier direkte fra Facilit.

Vedlikehold av kommunalt disponerte boliger
- Det er vedtatt en kvalitativ minstestandard for kommunalt disponerte boliger
- Det er utarbeidet en tilstandsrapport for kvaliteten og teknisk stand for alle kommunalt disponerte boliger
- Det er utarbeidet en vedlikeholdsplan for boligene
- Ved ut/innflytting av boliger skal boligen løftes til vedtatt standard
- Dårlige boliger tas ut av innleieavtalen, til de er renovert til godkjent standard
- Det avsettes en andel av husleieinntektene til dekning av vedlikehold.

Boligbehov og strategier for god boligforsyning i et velfungerende boligmarked

Utøvelsen av kommunens boligpolitikk

Lokalt er det kommunene som står for den praktiske gjennomføringen av boligpolitikken. Det gjør kommunene som reguleringsmyndighet og ved å skaffe boliger til vanskeligstilte i boligmarkedet. Kommunen har ulike roller. Den skal både være myndighetsutøver, samfunnsutvikler og tjenesteyter, men kommunen kan også være tomteeier, byggherre og kredittgiver. Som samfunnsutvikler har kommunen og fylkeskommunen en viktig rolle, der planlegging og tilrettelegging for gode boliger er en oppgave. I denne planleggingen skal kommunen avklare hva som skal bygges, hvor det skal bygges, hvor mye det skal bygges. I et område eller på den enkelte tomt. Kommunen skal se hele kommunens arealer under ett og vurdere teknisk infrastruktur, veger, sykkelstier og grøntområder. På denne måten kan kommunen ta et overordnet grep om bruk og forvaltning av arealer, og sette vilkår til hvordan omgivelsene utformes funksjonelt og estetisk, der det bygges ut.

Kommunen kan bruke arealplanlegging som redskap for å fremme inkludering, folkehelse og gode levekår. Kommunen kan også sette krav til boligstørrelser og nærområder for å motvirke levekårsforskjeller.

Tilstrekkelig areal – og boligforsyning

God boligdekning og godt fungerende boligmarked forutsetter at det legges til rette for en tilstrekkelig nybygging og en god utnyttelse av den eksisterende boligmassen. Et godt fungerende boligmarked har en rimelig balanse mellom tilbud og etterspørsel av boliger innenfor de forskjellige delene av boligmarkedet. Dette innebærer et tilstrekkelig antall egnede boliger, med riktig beliggenhet og til en riktig pris innenfor så vel eie- som leiemarkedet.

Begrunnelsen for et godt fungerende boligmarked er opplagt siden boligen gir den fysiske rammen for bosituasjonen. Dess bedre boligmarkedet fungerer, dess enklere vil husstandenes behov for bolig imøtekommes på en økonomisk effektiv, sosial og rettferdig måte. Færre vil falle gjennom i et godt fungerende boligmarked, og dette reduserer innbyggernes behov for hjelp av det offentlige for å skaffe eller beholde bolig.

Arealtilgangen har stor betydning for prisdannelsen i boligmarkedet. En arealpolitikk som sikrer en nødvendig boligproduksjon bidrar til å holde en balanse mellom tilbud og etterspørsel og motvirker derved prisvekst. Gjennom å vedta arealplaner bestemmer kommunen hvor store arealer som tillates brukt til forskjellige formål, og hvor stor utnyttelsesgrad boligtomter skal ha.

Styring av boligmarkedet gjennom planverktøy og tomtepolitikk

Kommunen har i dag to hovedalternativer for å styre boligpolitikken:

- Grunneierrollen gir kommunen den styringsmuligheten som strekker seg lengst og kan benyttes til å oppnå boligsosiale mål som eksempelvis prisregulering eller at boligene skal forbeholdes spesielle grupper.
- Myndighetsutøvelse i medhold av plan- og bygningsloven og andre relaterte lover gir mindre styringskraft og begrenses til tekniske forhold. Boligsosiale formål kan i noen grad oppnås indirekte, eksempelvis ved å innregulere boliger som gjennom nøktern størrelse blir rimelige.

Befolkningsprognoser bestemmer det fremtidige boligbyggebehovet, og arealbehovet styres gjennom kommuneplanens arealdel. Plan – og bygningsloven av 2009 gir økte muligheter til å definere arealplanens hovedformål i tilhørende underformål, og disse mulighetene kan benyttes aktivt ved rullering av kommuneplanens arealdel. Kommunen har ansvar for å tilrettelegge boligtilbud ut fra velferdshensyn for å ivareta særskilte grupper av befolkningen som det generelle boligmarkedet ikke erkjenner ansvaret for. Fremskaffelse av slike boliger forutsetter langsiktig planlegging og strategisk sikring av egnet areal gjennom både arealplanlegging og grunnerverv. Kommunen kan allerede på arealplannivå sikre nødvendige arealer for offentlige formål. Det vil samtidig bidra til større forutsigbarhet for markedet og trolig bidra til å dempe prisnivået på tomtegrunnen. Både plankart og bestemmelser til arealdelen er juridisk bindende og gir kommunen god mulighet for overordnet styring av boligutbygging.

Bevisst bruk av reguleringsbestemmelser til en utbyggingsplan er et effektivt virkemiddel for kommunen til å påvirke den generelle boligsammensetningen i typer og størrelser. Gjennom variasjon i boligstørrelser kan kommunen ha indirekte påvirkning på boligpris og samlet sett bidra til en utjevning av levekår mellom boområder. I reguleringsarbeidet blir det derfor et hovedpoeng at kommunen har klare politiske mål for utbygging av de ulike områdene, og at reguleringsbestemmelsene blir tydelige og etterprøvbare, slik at ny boligutbygging bidrar til å supplere og bygge opp under en ønsket utvikling.

Boligstørrelser i samsvar med behov og god integrering

En variert boligsammensetting som dekker hele befolkningens behov gir innbyggere og tilreisende, som studenter, valgfrihet til å bestemme hvor de skal bo og danner grunnlaget for gode bomiljøer. Et ensidig bomiljø bør motvirkes. En variert boligsammensetting kan hindre demografisk segregasjon (alder og husholdnings- sammensetting) ettersom alle kan finne egnet boligtype. Videre kan en variert boligsammensetting også indirekte motvirke en sosioøkonomisk og demo- sosioøkonomisk segregasjon (inntekt, utdanning, yrke) ettersom varierte boligtyper legger opp til et variert prisnivå.

Områdebasert styring av boligstørrelser er et komplekst tema. Spørsmålet er dessuten ideologisk betont siden det handler om å øke kommunen sitt grep med utvikling av markedet. Bestemmelser om boligstørrelser passer naturlig inn i kommuneplanens arealdel

Velfungerende leiemarked

Selv om det er et mål at flest mulig skal eie sin egen bolig, vil noen likevel ha et behov for leid bolig for et kortere eller lengre periode. For studenter, jobbflyttere og personer i en endret livssituasjon utgjør leid bolig gjerne en midlertidig løsning, mens leid bolig ofte blir en mer permanent løsning for personer med varig svak økonomi.

Et velfungerende privat leiemarked med et variert tilbud av boliger til en rimelig pris vil medvirke til at flere i leiemarkedet vil kunne klare seg selv uten kommunal bolig eller økonomisk bistand. Utformingen av et lite leiemarked bestående av et mylder av små enkeltaktører skyldes lovmessige og skattemessige forhold. Et slikt leiemarked har imidlertid tre ulemper i forhold til et profesjonelt leiemarked:

- begrenset forutsigbarhet om hvor lenge leietakeren kan leie boligen
- større grad av diskriminering på etnisk eller annet grunnlag fordi utleiere som selv skal bo i samme hus som leietaker, ofte velger leietakere som er mest mulig "lik seg selv"
- mindre kunnskap om de rettigheter og plikter som gjelder

Ideelt sett vil en større profesjonell utleiesektor ha stor betydning sett ønskelig særlig for de gruppene der leid bolig utgjør en varig løsning. En forutsigbar, inkluderende og ryddig, profesjonell leiesektor vil dessuten medvirke til å redusere behovet for kommunale utleieboliger.

Utfordringen med å påvirke til utleieboligbygging er at kommunen mangler lovmessige virkemidler og har økonomiske begrensninger. Plan- og bygningsloven gir ikke rom for å pålegge at boligområder skal reguleres til en bestemt eieform. Videre har staten ingen ordning for å understøtte generell utleieboligbygging.

Strategier for sosial boligfordeling og bosetting av vanskeligstilte

Selv om boligsituasjonen er god for de aller fleste, er det noen grupper som har problemer med å skaffe og beholde egen bolig. En god boligfordeling er en forutsetning for at hele befolkningen skal kunne bo trygt og godt, uavhengig av sosiale, helsemessige eller økonomiske forutsetninger.

En boligpolitikk med sikte på å oppnå en annen boligfordeling enn det som inntekts- og formuesforhold skulle tilsi, har velferdspolitiske begrunnelser og går over til ren sosialpolitikk i

kampen mot bostedsløshet og fattigdom.

Det rådende normaliserings- og integreringsprinsippet bygger på at flest mulig skal kunne bo i ordinære boliger og være en del av det vanlige bomiljøet. Innenfor bygningspolitikken har universelt utformede boliger fått stadig større innpass i de siste årene. Likeverd er en viktig faktor her.

Strategier for kvalitet og trygge, tilgjengelige boliger i gode bomiljøer

En god bolig er en sikker og sunn bolig med god fysisk utforming som er tilpasset beboerens funksjonsnivå, og som legger til rette for sosial utfoldelse, trygghet og rekreasjon. Med blikk for fremtidens behov og med bruk av varige materialer kan det legges til rette for at det bygges boliger og uterom som oppfattes som gode, ikke bare i dag, men også over tid. Sentralt for et godt bomiljø er en variert befolkningssammensetning samtidig som beboere ikke opplever seg utsatt for vold, innbrudd eller andre kriminelle handlinger. I trygghetsaspektet inngår også at beboerne med visshet kan vite at de ikke risikerer å miste sin bolig på grunn av økonomiske forhold som ikke kan forutses eller på grunn av juridiske forhold.

En boligpolitikk som legger til rette for å stimulere til bygging av en mer variert boligmasse med bedre kvaliteter enn hva markedet ellers ville ha realisert, har økonomiske, sosiale, helsemessige og miljømessige begrunnelser. Kjøp av bolig er den største investeringen de fleste husstander foretar, og boliger utgjør en vesentlig andel av den samlede realkapitalen i samfunnet. En fremtidsrettet boligproduksjon med vekt på varige kvaliteter demper forringelsen av boligkapitalen, men er også gunstig for miljøet. Boligkvalitet er viktig for befolkningens velferd og har betydning for så vel fysisk som mental helse.

Problemstillinger ved markedsorienterte strategier

Det er utvilsomt en sammenheng mellom befolkningsvekst, omfang på nybygging og boligprisutviklingen. Dersom nybyggingen strupes i et område i vekst vil boligprisene øke. Det er imidlertid mer usikkert om sammenhengen også går andre veien - om økning i nybygging kan dempe prisveksten - i nevneverdig grad. I dagens situasjon har økt etterspørsel ført til økt nybygging, men prisveksten er fortsatt kraftig (Barlindhaug og Nordahl 2011). Årsakene til dette er sammensatt og ett betimelig spørsmål er om effekten av nybyggingen spises opp av økning i kostnadene ved å utvikle og bygge nye boliger.

Fra utbyggerhold trekkes politikernes høye ambisjoner om byggeteknisk standard fram som viktig årsak til økte byggekostnader. Blant annet er nye energiforskrifter og krav om tilgjengelighet pekt ut som kostnadsdrivere. Tilgang til byggegrunn og prosessen med å skaffe tillatelse til å utnytte grunnen til boligformål påvirker også kostnadene ved boligbygging. Er det mangel på rimelige og tilgjengelige tomter eller problemer med å få regulert tomter til boligformål vil dette ha avgjørende betydning både på omfang på nybyggingen og de samlede kostnader ved oppføre nye boliger.

Oppgavene som utbygger forestår i en markedsbasert boligbygging er beheftet med stor økonomisk usikkerhet. Først og fremst er det usikkerhet knyttet til betalingsvilligheten til sluttproduktet. Det økte boligbehovet som følger av befolkningsveksten er ikke ensbetydende med etterspørsel etter konkrete nye boliger:

Effektiv etterspørsel forutsetter betalingsevne, kjøpere med interesse for nye boliger og interesse for utbyggers konkrete, aktuelle boligprosjekt. Markedsrisikoen påvirkes hovedsakelig av utviklingen i kjøpekraften, men også boligprosjektets innretning i forhold til målgruppe er av betydning.

Reguleringsrisiko viser til usikkerheten om utfallet av reguleringsbeslutningen. Reguleringsplanen fastsetter antall nye boliger som kan oppføres på tomten, deres størrelse og sammensetning og hvilke betingelser som må oppfylles før bygging kan påbegynnes. Risikoen viser til at utbygger ikke har innflytelse over antall enheter som kan oppføres eller hvilke betingelser som kommunen eller andre myndigheter stiller for å tillate bygging.

Finansiell risiko viser til eventuelle problemer med å få byggelån, kostnader ved lånet – spesielt dersom byggestart må utsettes etc. Produksjonsusikkerhet viser til uforutsette situasjoner knyttet til selve byggingen – fra byggetekniske utfordringer til "overraskelser" knyttet til forurensing i grunnen eller andre konsekvenser fra tomtens tidligere bruk. Reguleringsrisikoen er en svært viktig komponent for utbygger fordi den har direkte konsekvenser for markedsrisikoen og produksjonsrisikoen.

En dyktig utbygger vil forsøke å gjøre mange av oppgavene parallelt. Hensikten med denne gjennomgangen er å vise oppgaver som inngår og de usikkerhetene som inngår i kommersiell boligbygging, og å vise sammenhengen mellom ulike typer

usikkerhet: En stor usikkerhet om hva som vil bli utfallet av en reguleringsprosess vil forsterke markedsusikkerhet. En forsinkelse for når en reguleringsbeslutning foreligger har konsekvenser for kapitalkostnadene. Dersom summen av usikkerhetene blir stor har dette betydning for risikopåslag for de investerte midlene - noe som slår ut på prosjektets avkastningskrav- og om utbyggingen overhodet realiseres.

Denne arbeidsdelingen mellom marked og myndighet gjelder for så godt som all boligforsyning der byggegrunnen kjøpes på et marked. Myndighetenes rolle i prosessen er i dag i hovedsak begrenset til en viss påvirkning av tempo i reguleringsprosessen. Det potensielle handlingsrommet for myndighetene er imidlertid betydelig større. Et bilde av myndighetenes rolle i boligforsyningen slik den var i etterkrigstiden, viser betydningen av byggegrunn og regulering/juridisk avklaring av byggeprosjektene.

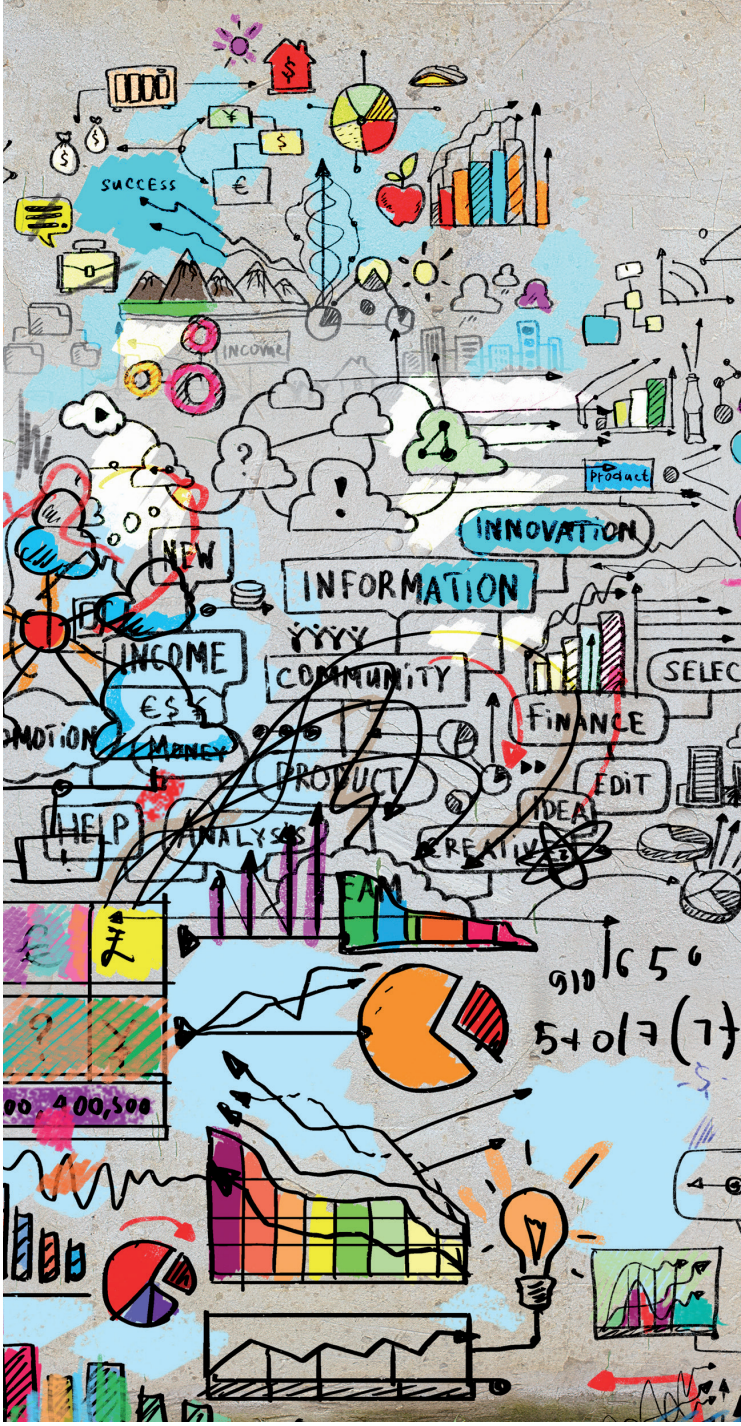
Den framtredende rollen som markedet har i dagens boligpolitikk, står i en skarp kontrast til praksisen på 1950, 1960 og 1970-tallet. Som tidligere beskrevet hadde det offentlige direkte styring med flere av elementene som inngår i boligforsyningen, blant annet mer direkte kontroll med finansieringen av boligbyggingen og en betydelig rolle i tomteforsyning.

Tidligere hadde kommunen en arealpolitikk der den kjøpte grunn som på folkemunne kan betegnes som utmark, som så ble innlemmet i kommuneplanen og etter hvert utpekt til boligbygging. Kommunens forskutterte teknisk infrastruktur, regulerte og utparsellerte til tomter. Disse ble lagt ut for salg etter selvkostprinsippet til byggefirma eller boligbyggelag, eller til kommunens innbyggere for selvbygging.

Kommunen har fortsatt en viktig oppgave i den overordnede arealplanleggingen gjennom kommuneplanlegging og utøvelse av reguleringsautoritet og bygningskontroll, men tomteframskaffelse og detaljplanleggingen er stort sett overtatt av private aktører.

Risiko overført til utbygger

I etterkrigstidens boligpolitikk hadde kommunene aktiv hånd om tomteframskaffelse, regulering og parsellering. Kommersielle utbyggere kom "på banen" når kommunen la ferdig tilrettelagte byggefelt ut for salg. De private utbyggeres rolle var begrenset til sluttleddet, til å bygge og selge. Dermed tok kommunen risikoen og utbyggere kunne konsentrere seg om bygging. Boligprisvekst og befolkningsvekst er elementer også i dagens boligpolitiske diskusjon. Spørsmålet er om vi i dag igjen har ubalanse i markedet. Spørsmålet er også om det økonomiske og politiske mulighetsrommet som kommersielle utviklere opererer innenfor er så smalt at det i seg selv kan føre til at tilbudet strupes. Ser man på prisnivå og nybyggingstakten i Norge hevdes det at boligbyggingen er lavere enn prisnivået skulle tilsi. Utover 2000 tallet har det vært et økende gap mellom boligprisutviklingen og omfanget av nybygging, spesielt i de større byene Spørsmålet



er om myndighetene bør ta større innflytelse over tidligfasen i kommersiell boligutvikling – da gjennom tidstilpassede tilnærminger til tomteframskaffelse og regulering.

Asker kommune har i sitt kommuneplanprogram satt en mer sosial profil i utbyggingspolitikken på dagsorden. Trondheim kommune har hatt en ambisiøs målsetting i sitt forrige boligprogram, men har redusert disse i revisjonen med begrunnelse av at kommunen i liten grad makter å ta en aktiv rolle i tomtemarkedet. Fra Vestlandet kan det vises til Stavanger og Sandnes kommuner som begge har arbeidet systematisk med oppkjøp for boligformål. I tillegg har Stavanger kommune utviklet en egen modell der hushold med lavere inntekter får tomt til kostpris. Disse kommunene, og Oslo kommune, har også utviklet samarbeidsmodeller der de arbeider med grunneiere for å få til samarbeid om felles utvikling av større områder(Privat-Private Partnerskap). I tillegg finnes det mange eksempler på OPS (Offentlig-Private Partnerskap) der kommune og grunneier samarbeider om boligforsyning – blant annet i Bergen kommune.

Fra boligutviklerne er det stort fokus på uforutsigbarhet i

rammebetingelsene. Når det gjelder utfallet av reguleringsbeslutningen er både tidsdimensjonen og innholdet i beslutningen av stor betydning for økonomien i utbyggers prosjekt.

Selv om tomten er regulert til boligformål er rammene sjelden tilpasset det prosjektet som utbygger ser som best for tomten. I de mest ettertraktede områder er det tomteselgers marked. Dermed påløper det kapitalkostnader som kommer i tillegg til andre utgiftsposter. Disse løper helt til salget starter. I tillegg til tomtekostnadene koster utrednings- og dokumentasjonsarbeidet som utbygger besørger i forbindelse med reguleringsarbeidet. Jo flere kommentarer og spørsmål som fremmes til reguleringsforslaget i beslutningsprosessen jo mer informasjon og dokumentasjon må utbygger skaffe for å svare på spørsmål eller argumentere for sitt syn. Jo større endringer som prosjektet må gjennomgå med hensyn til arkitektonisk utforming, planløsning med mer, jo større er utbyggers kostnad til denne type ekspertise. Selv med et lokalt, situert utgangspunkt er kostnadene vanskelige å fastslå. Poenget er at eiendomsutvikling krever betydelige kapitalutlegg også før selve byggingen kan starte.

Når det letes etter tiltak for å øke volumet på byggingen av nye boliger innenfor byggesonene, er det trolig mye å hente på en aktiv tilrettelegging av tilfanget på byggegrunn og bedre koordinering av interessene som møtes i planavklaringen. Dersom utbyggere får raskere tilgang på tomter som kan gi effektiv bygging bidrar dette også til å redusere behovet for store «tomtebanker» hos den enkelte utbygger. Det samme gjør raskere og mer forutsigbare beslutninger. Dette er trolig viktige politiske tiltak for å øke nybyggingsvolumet og redusere prisveksten

Kilde: Boligbyggingens to jokere: byggegrunn og regulering. Berit Nordahl. Førsteamanuensis, Institutt for landskapsplanlegging.

Problemstillinger ved boligpolitiske strategier for virkemiddelbruk

Bolig gir mer velferd

Alle har behov for et sted å bo og derfor må bolig være en sentral del av velferdspolitikken. Betydningen av egen bolig synes nedvurdert i utformingen av velferdspolitikken. Ved bedre å ta hensyn til bolig i samfunnsplanleggingen generelt, og i det forebyggende boligsosiale arbeidet spesielt, kan levekår bedres for mange.

En styrket sosial boligpolitikk er nødvendig for at bolig skal være en likeverdig del av den samlede velferdspolitikken, et korrektiv til fordelingspolitikken og et sikkerhetsnett for dem som ikke klarer seg på egen hånd. Den sosiale boligpolitikken legger grunnlaget for å bistå den enkelte til et mer stabilt og verdig liv. I tillegg vil en aktiv, koordinert og forebyggende innsats spare samfunnet for kostnader.

I kommunens tverrfaglige arbeid må bolig, sammen med helse, utdanning og inntektssikring, forankres som den fjerde av velferdspolitikkens pilarer. Dette bør få større oppmerksomhet, særskilt i arbeidet med barn og unge som er i vanskeligheter.

Det er en forbindelse mellom boligpolitikk og folkehelse. Sett fra det offentliges side er noen av disse faktorene styrbare, men de må styres med politiske virkemidler. Betingelsene for å drive helsepolitikk framover er også avhenger av hvilket samfunn man skaper gjennom boligpolitikken dvs. hvilke boliger, hvilke omgivelser, inspirasjon til aktivitet og for noen, grad av trygghet boligen innehar. Hva den kan tilby av teknologi og menneskelig bistand ved behov.

Dagens leiemarked kan forsterke problemene for vanskeligstilte. For mange vil det å eie sin bolig derfor være både et bedre og rimeligere alternativ. Eierskap til egen bolig kan bidra til økt selvrespekt og nærmere tilknytning til lokalsamfunnet. Eie kan også gi bedre sosial integrasjon av sårbare grupper, og således være til fordel både for vanskeligstilte og andre. Det å eie sin egen bolig gjør det derfor mulig å ta del i den generelle verdiutviklingen. En boligeier vil også bygge opp egenkapital gjennom avdragsbetalinger på boliglån. I tillegg vil inflasjon bidra til å bygge opp egenkapital, da den reduserer realverdien av boliglånet. Oppbygging av egenkapital vil danne grunnlag for videre boligkarriere, og vil gjøre lavinntektsgrupper mer robuste til å håndtere uforutsette hendelser. Det å eie sin egen bolig kan derfor bidra til å bekjempe fattigdom og motvirke marginalisering. Larvik kommune har en betydelig formidling av startlån til dette formålet i dag, og det er viktig at dette fokuset opprettholdes.

Kvaliteten på boliger og bomiljø skal være god, også for vanskeligstilte. Et godt og tilpasset tilbud er viktig for at de kommunale boligene skal bidra til å stabilisere framfor å destabilisere livene til personer i sårbare situasjoner. Opphoping av kommunale boliger på et sted, kan være et hinder for sosial inkludering, og føre til dårlige bomiljøer som påvirker beboernes livskvalitet og levekår. Dette er særlig belastende for barn. Larvik kommune har utviklet standarder som setter klare grenser for etisk og juridisk kvalitet, på de boliger kommunen leier inn.

Larvik kommune skal ha klare mål for det boligsosiale arbeidet, og dette må integreres i det øvrige planverk. Det er av betydning at Larvik kommune sikrer overgangen fra boligsosiale planer og kommunens Strategidokument, til effektiv fremskaffelse av boliger, hensiktsmessig vedlikehold og nybygging, samt forretningsførsel som forebygger utkastelse.

Et godt liv handler ikke bare om bra tilgjengelighet i egen bolig, men også om å kunne nå fram til funksjoner som er utenfor boligen. Det gjelder for eksempel servicefunksjoner, butikker, kafeer, kulturinstitusjoner og rekreasjonsområder. I tillegg handler det om å kunne være en del av ulike sosiale nettverk som familie, venner og nabolag. Dette betyr at bomiljøet er en viktig faktor for å opprettholde nettverk og sosiale relasjoner, og for å gi et hverdagsliv med mening. Larvik kommune må ta aktivt grep i arealpolitikken, som gjør det mulig å planlegge og bygge ut for fremtidens behov for å se tjenester, livskvalitet og økonomisk handlingsrom i en sammenheng.

Utfordringen ligger i implementering av god praksis i langsiktig planarbeid på alle samfunnsnivå. Forskning viser at livsløpsstandard og boliger uten terskler og kanter er nødvendige, men ikke tilstrekkelige virkemidler for at folk skal kunne bo hjemme i egen bolig. Det er viktig at Larvik kommune i all sin planlegging skal fremme omgivelser som sikrer deltakelse i sosiale, kulturelle og sosiale aktiviteter. Dette er viktige kvaliteter som kan bidra til å imøtekomme behovet for en helhetlig omsorgssituasjon.

Kommunens boligplanlegging bør bidra til at innbyggere har høy grad av egenomsorg og bor i eget hjem så lenge som mulig. Det er viktig at Larvik kommune gjennom utbyggingsavtaler og reguleringsplaner, sikrer en integrering av seniorboliger og bygg egnet til boligsosiale formål i ordinære boligområder. Boligplanleggingen skal motvirke isolasjon og fremme folkehelse blant alle innbyggergrupper. Tilgjengelighet handler ikke lenger bare om snusirkelen på badet og brede nok dører til rullestolen. Det handler om tilgjengelighet til det meste – «access to society».

Problemstillinger ved boligsosiale strategier

Husbanken fremmer en politikk som beskriver at bolig er en grunnleggende menneskerettighet og ikke et privilegium som man skal gjøre seg fortjent til. Boevne skal ikke vurderes før bolig tilbys. Dette er verdivalg som utfordrer tjenestene for boligsosialt arbeid når enkelte innbyggere velger livsførsel og måte å bo på som svekker levekår og helsesituasjonen.

Det er arbeidsformer internasjonalt, og særlig i byer med store innbyggergrupper med sammensatte behov, som har gode erfaringer med å sette egen bolig som forutsetning for behandling og oppfølging. Det hevdes at evne til samfunnsdeltakelse og reduksjon av eget rusbruk, fordrer tilgang til egen bolig i et godt bomiljø.

Et eget sted å bo er en forutsetning for helse, utdanning, arbeid og samfunnsdeltakelse. Bolig og boligsosialt arbeid er en avgjørende del av kommunenes arbeid for å kunne forebygge helseproblemer. Samhandlingsreformen styrker betydningen av det boligsosiale arbeidet og av en tett kobling mellom bolig og tjenesteapparatet. Boligkvalitet og bomiljø må bli bedre, og midler til vedlikehold må sikres. En betydelig satsing på boliger for personer med rusavhengighet, psykiske lidelser og dobbeltdiagnoser, sammen med bedre oppfølgingstjenester, kan gi kommunene bedre muligheter til å løse de største boligsosiale utfordringene.

Kommunen står overfor store velferdsoppgaver. Det å løse disse oppgavene krever også oppmerksomhet om den enkeltes boligsituasjon, og evne til å finne helhetlige og individuelt tilpassede løsninger som både ivaretar bolig, trening på ferdigheter som fordres i egen bolig og behov for omsorg. Dette er oppgaver som ikke bare er kostnadskrevende, men også kompetansekrevende. Den sosiale boligpolitikken kan ikke løse oppgavene alene. Den boligpolitiske måloppnåelsen avhenger av at kommunene kan levere også på de andre velferdsområdene.

Mennesker som blir plassert i midlertidige boforhold, forverre ofte sin egen livssituasjon. Dette øker behovet for oppfølgingstjenester og helsehjelp. Raskt i egen bolig vil derfor kunne redusere tjenestebehovet.

Nasjonal forskning og erfaringer fra Larvik, viser at mangel på tilfredsstillende bosituasjon, hindrer arbeidsmarkedstilknytning og evne til deltakelse i samfunnet for øvrig. Lettere tilgang til arbeid, gjennom egen bolig, vil kunne redusere kommunens utgifter.

Formidling av startlån og hjelp til innbyggere som går fra leiemarkedet til eierskap av egen bolig, har ingen særskilte økonomiske konsekvenser for Larvik kommune, men er kanskje et av de viktigste strategiske elementene for å påvirke fattigdomssituasjonen for noen innbyggergrupper i Larvik.

Dersom barn vokser opp i gode boliger og i ordnede boforhold, vil sannsynligheten være stor for at behovet for andre hjelpebehov reduseres.

I dag bor få personer i kommunen på institusjon. Personer med psykiske lidelser bor i stor utstrekning i egen bolig, og mottar hjelp fra psykisk helsevern og hjemmebaserte tjenester. Utviklingen har nok knyttet boligpolitikken og helse- og omsorgspolitikken sammen. Et helhetlig hjelpeapparat er ansett som en viktig forutsetning for en trygg og stabil bosituasjon.

Avhengig av hvilket nivå for minstestandard kommunen definerer for innleide boliger, får dette ulike økonomiske konsekvenser. Det kreves driftsmidler å vedlikeholde og rehabilitere nedslitte og til dels, ødelagte boliger. Samtidig vil investering i boveiledning eller tilsvarende sosialt arbeid, kunne forebygge at beboere med dårlige boferdigheter ødelegger og sliter boligene ned, og bidra til å redusere behovet for rehabilitering av boliger.

Oppsummering

Gjennom sin rolle som reguleringsmyndighet og eiendomsbesitter har Larvik kommune potensielt betydelig innflytelse over omfang og tempo på nybyggingen. Et virkemiddel er å utarbeide en overordnet strategi med klare mål for hvordan kommunen ønsker at den framtidige boligproduksjonen skal foregå. En overordnet strategi må forholde seg til at tyngdepunktet skal være utbygging gjennom fortetting, byvekst/ feltutbygging og knutepunktutvikling i tilknytning til kollektivakser.

Strategier er i seg selv ikke tilstrekkelig, men må kombineres med virkemidler som sikrer en effektiv gjennomføring av utbyggingspolitikken. Man kan ikke ha flere eller mer ambisiøse målsettinger enn det finnes virkemidler til. Kommunens viktigste rolle i den generelle boligforsyningen er å planlegge arealbruken slik at boliger kan utvikles, og å bistå med infrastruktur. Infrastrukturen kan kommunen finansiere selv eller de kan være aktive for å få til samfinansiering med regionale etater eller utbyggere.

Når det bygges innenfor byggesonen er eierskap til tomtegrunn en utfordring: kommunen eier sjelden grunnen, eierstrukturen er ofte oppsplittet og mange av de eksisterende byggene er ofte i bruk til andre formål. Dette gjør at prosessen fra å avmerke områder for boligbygging fram til gjennomføring kan være lang.

Dessuten er handlingsrommet for kommunene i utbyggingspolitikken gradvis innskrenket:

- Staten stiller i begrenset grad rimelige låne- og støtteordninger tilgjengelig for kommune i utbyggingspolitikken
- For private stiller Husbanken grunnlån for nye boliger
- Staten har strammet inn kommunenes handlingsrom for å bruke nybyggingspolitikken i en tydelig sosial profil.
- EØS-regelverket begrenser kommunens muligheter for direkte samarbeid med boligbyggelag og boligstiftelser

Larvik kommunes bidrag i form av subsidier for å oppnå mål i utbyggingspolitikken er i hovedsak gjennom rimeligere tomter, til kostpris, og i liten eller ingen grad i form av direkte pengemessig støtte.

En annen strategi av organisatorisk karakter er å aktivere Larvik kommune eiendom som en tomteaktør, med bevisste strategier for tomtekjøp, deltakelse i utbyggingsselskaper eller i ulike former for sameiemodeller med private eiendomsutbyggere.

Kvaliteten av folks boforhold er også påvirket av det fysiske og sosiale nærmiljøet der folk bor. Derfor er det viktig at det tas hensyn til hvilken konsentrasjon av kommunalt disponerte utleieboliger man får ved lokaliseringen av nye boliger, og at det blir tatt hensyn til beboerne ved tildeling av kommunale boliger. Av samme årsak har kommunen et ansvar for at det ytre vedlikeholdet av de kommunalt disponerte boligene ikke står tilbake for det som er normalt i en verdibevarende boligforvaltning,

Gjennom boligstiftelsene har det tidligere vært fremskaffet kommunalt disponerte boliger på områdenivå. Å selge boliger i områder med for store andeler og kjøpe/bygge nye i andre områder kan være et virkemiddel for å oppnå en mere balansert befolkningssammensetning.

Dersom utbyggingspolitikken skal drives uten kommunale bidrag og uten at flere statlige virkemidler stilles til disposisjon, står en igjen med det handlingsrommet som er definert gjennom lovverket. For å bidra til utjevning mellom områder, gjennom boligtilbud under markedspris, må noen dekke disse kostnadene. Dersom ikke stat eller kommune bidrar, står utbygger og/eller grunneier igjen som kostnadsbærere for å nå målsettingene.

Men lovverket regulerer de kostnadskrav som det offentlige kan tillegge utbyggere. Det må være en forutsigbarhet i de krav de møtes med. For mange krav kan også være kostnadsdrivende og dempe utviklingstakten i boligmarkedet.

Siden omfanget av virkemidler for kommunen er noe innskrenket og begrenser det offentliges handlingsrom, må måle-

ne tilpasses tilgjengeligheten av virkemidler. Men det bør også forsøkes å utvide dette handlingsrommet for å sikre måloppnåelse. Utbyggingsformen i nåværende byggesoner gir både feltutbygginger, men også fortetting i eksisterende byggesoner og gjennom byomforming eller transformasjon av eksisterende næringsarealer.

Larvik kommune kan i større grad utnytte det handlingsrommet som ligger i utbyggingsavtaler, og se disse i sammenheng med de virkemidlene som ligger utenfor mulighetene i plan- og bygningsloven. Kommunen kan være aktiv i etableringer av veier og opprustning av områder for å gjøre de attraktive som boområder. Dette kan også gi høyere priser for utbyggere.

Selv om kommunen ønsker en mer sosial profil i nybyggingen, er reguleringsmyndigheten begrenset. Kommunen kan forsøke å påvirke befolkningssammensetningen indirekte gjennom bestemmelser om boligstørrelse og fordeling av boligtyper, og håpe at dette gir en ønsket variasjon. Dersom kommunen ønsker en mer direkte styring av befolkningssammensetningen, kan man bruke forkjøpsrett til markedspris for en andel av boligene. Dette kan også være en driver i oppstarten av byggeprosjekter, og sikre startøkonomi for utbygger som bidrar til gjennomføring av prosjektet. Det finnes også muligheter for at utbyggere kan finansiere en andel av boligene i et prosjekt med virkemidler fra Husbanken, men dette forutsetter at boligene leies ut til husstander utpekt av kommunen.

En kommune kan gå aktivt inn i en tilretteleggerrolle ved å erverve grunn, regulere og bygge hovedinfrastruktur, for å kunne åpne for at flere byggentreprenører kan overta delområder etter forutgående konkurranser, og tilby boliger i markedet. Etter prisen som er fastsatt i konkurransen. En hovedbegrunnelse kan være å få markedet til å fungere bedre, men Sandnes kommune som har et aktivt tomteselskap, har også en uttalt strategi at de ønsker nye boliger til boligkjøpere til en lavere pris enn markedspris. Dette blir da et knapphetsgode som krever en rangering over kjøpsrett.

NIBR-rapport 2014:8 «Boligbygging i storbyene – virkemidler og handlingsrom» viser en tabell for å illustrere hvilke strategier for virkemiddelbruk som kan bygge opp om ulike målsettinger i boligpolitikken:

Mål	Regulerings-myndighet	Tomtepolitikk	Statlige låne- og støtte-ordninger	Kommunale bidrag	Organisatoriske grep
Bygge "nok" i forhold til antatt eller ønsket befolknings-vekst	Legge til rette arealer Gjennom kommune(del)-planer (utbyggingsretninger) områdeplaner og regulering (område og detaljregulering) Tar aktive grep for å få kommunal infrastruktur på plass, med utbyggingsavtaler knyttet til utbygger-bidrag Gjennomførings-avtaler	Kjøper eller inngår avtaler om arealer for boligbygging i konkurranse med utbyggere. Strategisk og målrettet kjøp av eiendom/make-bytte. Kjøper opp og selger grunn for å få markedet til å fungere bedre. Drar med mindre aktører for å forbedre konkurransen.	Husbankens grunnlån	Katalysator for å koordinere grunneiere. Modeller for finansiering av kommunal infrastruktur Beregningsmodeller for fastsettelse av utbygger-bidrag	Boligforum med utbyggere. Selskapsdannelser med private utbyggere: - sameiemodell - selskapsmodell - «Tomteselskap» Eller - Aktivere egen eiendoms-forvaltning
Balansert Befolknings-utvikling/sosial profil i områder	Sandnesmodellen med aktivt oppkjøp av grunn, regulerer og selger tomter til fastpris til utbyggere som kan bygge med lave salgspriser. Sandesmodellen har kriterier for hvem som får kjøpe i prosjekter som tomteselskapet utvikler Reguleringsbestemmelser om varierte boligtyper og boligstørrelser Stavangers selvbyggermodell. Rimelige tomter og egeninnsats for økonomisk vanskeligstilte.		Tilskudd til framskaffelse av kommunale utleie-boliger	Selge kommunale utleieboliger boliger i noen områder, bygge nye (og kjøpe) i andre	«Tomteselskap» Eller Aktivere egen eiendoms-forvaltning
Bærekraftige løsninger	Planlegge nye næringsarealer ved transformasjon sentralt		Statlige bidrag gjennom bypakker til transportløsninger	Kommunenes bidrag i bypakker til transportløsninger	Regionalt koordinert arealbruk på tvers av kommuner.
Kvalitets-prinsipper	Uteområder, parkeringsnorm, boligkvalitetskrav	Kvalitetskrav ved tomtesalg	Husbankens grunnlån – krav utover TEK	Lavere avkastning på tomter enn ved fritt markedssalg.	
Totalt	Tilrettelegger				

Boligplanens DEL 2: Planforslaget;

... vil fremme forslag til strategier og virkemidler som skal nå ambisjonene i boligpolitikken, og beskrive de effektene man ønsker å se av innsatsene.

Boligplan 2015–2020
Larvik kommune

Larvik kommune

DEL 2 – MÅL OG HANDLINGSPROGRAM

Boligplan 2015–2020
Larvik kommune

DEL 2 – MÅL OG HANDLINGSPROGRAM

Innhold

Innledning **5**

Formålet med «Boligplan for Larvik kommune» 5

Planavgrensning og forholdet mot andre planer 6

DEL 1: Beslutningsgrunnlaget **8**

Sammenhengen mellom beslutningsgrunnlaget og planforslaget **9**

DEL 2: Mål og Handlingsprogram **12**

Mål 12

Handlingsprogram; strategier for å nå mål 13

Markedsorienterte strategier 13

1) Kommuneplanleggingen skal sikre boligutvikling langs kollektivakser og i knutepunkt 13
2) Den risikoandel det offentlige representerer i boligbyggeprosjektene skal være minimalisert 13
3) Samarbeid i planleggingen og samfunnsutviklingen som gir den rette boligutviklingen for befolkningsvekst 14
4) Omdømmebygging og markedsføring 14
5) I Larvik skal innbyggerne kunne bo lenge i egen bolig dersom de ønsker det 15

Boligpolitiske strategier for virkemiddelbruk 15

6) Kommuneplanleggingen skal bidra til å øke omfanget av differensierte boområder 15
7) For å supplere markedet og sikre større variasjon i boligforsyningen aktiveres kommunens egen eiendomsutvikling 15
8) Lederskap, ressurser og aktivt eierskap gir gjennomføringskraft 16

Boligsosiale strategier 17

9) Larvik kommune ser de offentlige virkemidlene i en sammenheng og utnytter disse maksimalt 17
10) Larvik kommune har til enhver tid oversikt over virksomhetsområdenes boligbehov og gjennomfører nødvendige anskaffelser 17
11) Larvik kommune løser de boligsosiale utfordringene ved anskaffelser og utleie av boliger i ordinære boområder 18

Innledning

Formålet med «Boligplan for Larvik kommune»

Hovedformålet med planen er å fastlegge kommunens ambisjon i boligpolitikken, og beslutte hvilke strategier og virkemidler kommunen vil benytte seg av for å realisere denne ambisjonen.

- Den skal beskrive boligpolitikkens bidrag for fremtidig velferdsproduksjon og levekårsutvikling (inkl. Boligsosial handlingsplan).
- Den skal beskrive boligpolitikkens bidrag for fremtidig verdiskapning, vekstkraft, attraksjon og næringsutvikling.

Alle skal bo godt og trygt. Dette er viktig for at vi skal kunne ta utdanning, danne familie, være i arbeid og ta vare på helsen vår. Boligen er også en ramme for et sosialt liv og gir tilhørighet til et nærmiljø og lokalsamfunn.

Selv om de fleste bor godt i Norge i dag, gjelder ikke dette alle. De som ikke selv er i stand til å skaffe seg en bolig og bli boende, skal få den hjelpen de trenger. Ingen skal måtte gjøre seg fortjent eller kvalifisert til å få hjelp. Alle må bo, og med riktig hjelp kan alle bo.

Boligen og nærområdet har stor betydning for oppveksten til barn og unge. Dette er viktig for barna her og nå, og for å forhindre at dårlige levekår går i arv.

Målene i boligplanen skal støtte opp om relevante mål i Kommuneplanens Samfunnsdel 2012-2020, hvor befolkningsvekst og høyere utdanning /økt kompetanse er gitt en særskilt oppmerksomhet.

Et annet formål er at plandokumentet skal gi en avklart politikk som åpner opp for god gjennomføringskraft av de valgte strategier. Dette oppnås ved at kommunen har en effektiv saksbehandling, ser ulike virkemidler i sammenheng og har planprosesser der de eksterne aktørene opplever forutsigbarhet over tid.

For å unngå segregerte boområder for vanskeligstilte, eller at kommunen må kjøpe de billigste og dårligste boligene for utleie til innbyggere som er utestengt fra eiemarkedet, må kommunen i større grad løse disse utfordringene i ordinære boområder, gjennom boligforsyningen generelt. Dette forutsetter at det legges til rette for at markedet kan levere en stor grad av variasjon i boligtyper og boligpriser.

Helhetlig boligpolitikk

Til tross for at en boligsosial handlingsplan skal være et helhetlig boligpolitisk strategidokument for kommunen, berøres spørsmål knyttet til utbyggings- og boligforsyningspolitikk bare i svært begrenset grad. Dette kan tyde på at det boligsosiale planarbeidet har skjedd litt uavhengig av det øvrige planarbeidet på det boligpolitiske området. Det har tradisjonelt vært arbeidet ut fra et klart skille mellom det man kan kalle "tradisjonell" og "sosial" boligpolitikk. Mangel av balanse mellom disse to boligpolitiske områdene vil kunne redusere muligheten for å få en samordnet og helhetlig lokal boligpolitikk. De boligsosiale utfordringene legger i så fall få føringer på utbyggings - og boligforsyningspolitikken. Det boligsosiale planarbeidet, må inkluderes i en plan for ønsket boligutvikling i Larvik, og se utfordringsbildet i et samfunnsperspektiv.

Planavgrensning og forholdet mot andre planer

Generelt

Del 1 av planen skal vise fakta, ansvarsforhold og tilgjengelige virkemidler i boligpolitikken, og danne beslutningsgrunnlag for planens Del 2 som vil være selve planforslaget. Denne planen skal belyse de utfordringene som ikke fanges i andre «tangerende» planer, men og sette disse ulike planene i en sammenheng.

Kommuneplanens samfunnsdel

Kommuneplanens samfunnsdel er kommunens øverste plannivå i kommunens planmodell. Boligplanen er jfr. planmodellen en temaplan på neste plannivå, og må derfor forholde seg til føringer gitt i Kommuneplanens samfunnsdel.

Dette planforslaget forholder seg til vedtatt plan; Kommuneplanens samfunnsdel 2012-2020.

Kommuneplanens arealdel

Arealstrategien i Kommuneplanens samfunnsdel blir konkretisert inn i Kommuneplanens arealdel. På samme måte blir arealpolitikken fra ulike temaplaner juridisk forankret inn i kommuneplanens arealdel, slik også med boligplanen. Det har derfor vært en samordning mellom rullering av Kommuneplanens arealdel og utarbeiding av Boligplanen 2015-2020.

Kommunedelplaner

Som for Kommuneplanens arealdel konkretiseres arealstrategien i Kommuneplanens samfunnsdel inn i kommunedelplaner. I prosessen er KDP Larvik by og KDP Stavern samordnet med utarbeiding av Boligplanen 2015-2020.

Næringsplanen

Næringsplanen er en temaplan på lik linje med Boligplanen. Siden det er en tett kobling mellom temaet boligvekst/befolkningsvekst og temaet næringsvekst har det vært en samordning i utarbeiding av de to temaplanene.

Omsorgsplanen

Handlingsplan for fremtidens helse- og omsorgstjenester er en temaplan på lik linje som Boligplanen og Næringsplanen. *«Mestring i alle livets faser» Handlingsplan for framtidas helse- og omsorgstjenester*, er en overordnet plan for alle helse- og omsorgstjenestene i Larvik kommune. Planen gir retning for et langsiktig utviklingsarbeid gjennom å fastsette satsningsområdene fram mot 2020 og prioriteringene for perioden.

I tråd med Larvik kommunes planstrategi erstatter «*Mestring i alle livets faser» Handlingsplan for framtidas helse- og omsorgstjenester* alle plandokumentene som faller inn under virksomhetene.

Handlingsplanen omfatter alle innbyggere over 18 år i Larvik kommune som i kortere eller lengre perioder av livet har et redusert funksjonsnivå. Handlingsplanen omfatter også barn og unge under 18 år som har behov for helse- og omsorgstjenester, samt barn og unge som berøres av sykdom og nedsatt funksjonsevne i nær familie.

Et av de prioriterte satsningsområdene i planen er «Bærekraftige tjenester – omsorg og bolig». Mål og behov som er beskrevet i Omsorgsplanen koordineres inn mot Boligplanen.

Kommunestyrets vedtak om bosetting av flyktninger

Larvik kommune har en politisk vedtatt målsetting om å bosette inntil 140 flyktninger i perioden 2014 -2016.

«50 bosettes i 2014, herav 5 enslig mindreårige. 90 bosettes i perioden 2015-2016. Andel plasser for enslig mindreårige i denne perioden vil bli vurdert ut fra behov og ledig kapasitet i bofellesskapene.

For å finansiere boligene, i den takten som saken legger opp til, gis LKE en årlig låneramme, i perioden 2014-2016, på inntil 30 millioner kroner til kjøp av selvfinansierende boliger for bosetting av flyktninger.»

Kommunestyret har i tillegg vedtatt å bosette inntil 40 syriske flyktninger 2014-2015, fortrinnsvis familier.

Boligsosial handlingsplan 2009 – 2013

Med bakgrunn i de utfordringer, strategier og handlingsvalg som omtales i KOU 2008:1 bestilte kommunestyret en boligsosial handlingsplan for perioden 2009-2013 (KST-008/08). En plan som er rettet mot mennesker som av økonomiske, sosiale, psykiske eller fysiske årsaker har problemer med å etablere seg i bolig, og/eller bli boende. Denne boligsosiale handlingsplanen rulleres gjennom denne boligplanen. Boligsosialt utviklingsprogram er strukturen som har stått for gjennomføringen og rapportert på resultatene.

Regionale planer

Fylkeskommunen er tildelt myndighet i arealplanarbeidet, og en må derfor forholde seg til relevante gjeldende regionale planer. Det kan være hensiktsmessig å tilpasse seg regionale strategier, i forhold til innsigelser og kollektiv transportutvikling med betydning for tilgjengelighet til boligarealer. Det vil være større mulighet for å lykkes ved å utøve kommunal arealpolitikk i et regionalt perspektiv.

Nasjonale planer

Erfaringene viser at samarbeid på tvers av sektorer og forvaltningsnivåer er avgjørende for å lykkes i det boligsosiale arbeidet. Oppgavene må løses sammen. Derfor står fem statsråder bak

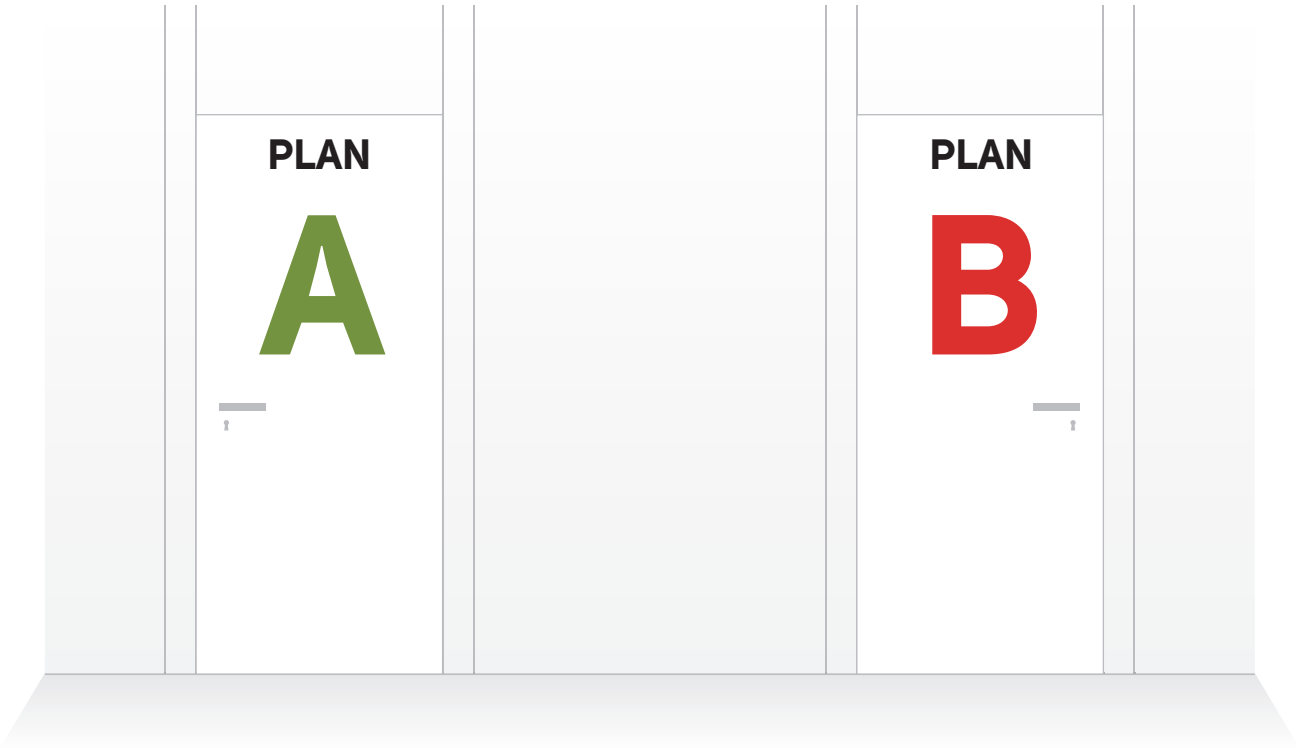
en ny nasjonal strategi for boligsosialt arbeid, og som sammen med direktoratene skal sikre gode rammebetingelser for arbeidet. Samtidig er det kommunene som har nøkkelrollen. Det er kommunene som har nærhet til og kunnskap om lokale variasjoner og individuelle behov. Målene i strategien er ambisiøse. Gjennom arbeidet med strategien er målet å forenkle og fornye – for å forbedre.

DEL 1: Beslutningsgrunnlaget

Beslutningsgrunnlaget foreligger som eget dokument. Dokumentet har følgende innhold:

- Boligpolitikkens utvikling
- Styringssignaler og forventninger til boligpolitikken
- Ansvar og oppgaver i det boligsosiale arbeidet
- Tilgjengelige virkemidler
- Politikkutforming for innbyggergrupper
- Arealstrategier
- Boligforvaltning
- Boligbehov og strategier for god boligforsyning

I sum skal dette vise kommunens totale handlingsrom i boligpolitikken, men også peke ut de begrensninger som ligger i lovgivningen. Det er forsøkt å vise behovet for å etablere en større variasjon av boligtyper og boligpriser for at boligpolitikken også skal bidra til å nå målene om befolkningsvekst og at flest mulig av innbyggerne kan etablere seg i markedet som boligeiere. Dokumentet omhandler derfor også behovet for å integrere de boligsosiale ambisjonene i kommunens generelle boligpolitikk, slik at de boligsosiale utfordringene i størst mulig grad kan løses i det ordinære boligmarkedet.



Sammenhengen mellom beslutningsgrunnlaget og planforslaget

Beslutningsgrunnlaget (Del 1) tar utgangspunkt i kommunens ambisjon om boligutvikling og befolkningsutvikling slik dette er vedtatt i Kommuneplanens samfunnsdel 2012-2020. Beslutningsgrunnlaget er på mange måter et oppslagsverk i det politiske handlingsrommet og i tilgjengeligheten av de virkemidler kommunen kan utnytte i det boligpolitiske arbeidet.

Samtidig har beslutningsgrunnlaget belyst betydningen av boligpolitisk og boligsosial virksomhet, strategiarbeid og ledelse. Mange av de strategier som denne planen foreslår har derfor karakter av praksisendring og økt forståelse av samspillsmodeller med de profesjonelle boligaktørene; små og store. Profilen i handlingsprogrammet er at kommunen skal være en forutsigbar og tydelig aktør i boligpolitikken, og ta et tydeligere politisk grep om samfunnsutviklingen gjennom boligpolitikken. Larvik kommunes boligpolitikk skal være anerkjent av boligbyggere og påvirke flyttestrømmer i befolkningen.

Utøvelse av kommunens boligpolitikk

Lokalt er det kommunen som står for den praktiske gjennomføringen av boligpolitikken. Den skal både være samfunnsutvikler og tjenesteyter, men kommunen kan også være tomteeier, byggherre og kredittgiver. Som samfunnsutvikler har kommunen og fylkeskommunen en viktig rolle, der planlegging og tilrettelegging for gode boliger er en oppgave. I denne planleggingen skal kommunen avklare hva som skal bygges, hvor det skal bygges, hvor mye det skal bygges; - i et område eller på den enkelte tomt. Kommunen skal se hele kommunens arealer under ett og vurdere teknisk infrastruktur, veger, sykkelstier og grøntområder. På denne måten kan kommunen ta et overordnet grep om bruk og forvaltning av arealer, og sette vilkår til hvordan omgivelsene utformes funksjonelt og estetisk, der det bygges ut.

Kommunen kan bruke arealplanlegging som redskap for å fremme inkludering, folkehelse og gode levekår. Kommunen kan også sette krav til boligstørrelser og nærområder for å motvirke levekårsforskjeller.

Beslutningsgrunnlaget har trukket opp yttergrensene i dette mulighetsrommet for politikkutforming og virkemiddelbruk. Utfordringen ved valg av strategier for å nå ambisjonsnivået i planleggingen, er at det må være en tydelig sammenheng mellom de mål man setter og realismen i de virkemidlene som pekes ut for å nå disse målene. Deretter må oppfølgingen sikre at mål og virkemiddelbruk er forstått av aktørene som har ansvar for gjennomføringen av politikken, og ikke minst at dette også er akseptert.

Kommunen som reguleringsmyndighet

Selv om kommunen ønsker en mer sosial profil i nybyggingen, er reguleringsmyndigheten begrenset. Kommunen kan forsøke å påvirke befolkningssammensetningen indirekte gjennom bestemmelser om boligstørrelse og fordeling av boligtyper, og håpe at dette gir en ønsket variasjon. Dersom kommunen ønsker en mer direkte styring av befolkningssammensetningen, kan man bruke forkjøpsrett til markedspris for en andel av boligene. Dette kan også være en driver i oppstarten av byggeprosjekter, og sikre startøkonomi for utbygger som bidrar til gjennomføring av prosjektet. Det finnes også muligheter for at utbyggere kan finansiere en andel av boligene i et prosjekt med virkemidler fra Husbanken, men dette forutsetter at boligene leies ut til husstander utpekt av kommunen.

Larvik kommune kan i større grad utnytte det handlingsrommet som ligger i utbyggingsavtaler, og se disse i sammenheng med de virkemidlene som ligger utenfor mulighetene i plan- og bygningsloven. Kommunen kan være aktiv i etableringer av veier og opprustning av områder for å gjøre de attraktive som boområder. Dette kan også gi høyere priser for utbyggere.

Kommunen i tilretteleggerrollen

Kommunen kan gå aktivt inn i en tilretteleggerrolle ved å erverve grunn, regulere og bygge hovedinfrastruktur, for å kunne åpne for at flere byggentreprenører kan overta delområder etter forutgående konkurranser, og tilby boliger i markedet. Etter prisen som er fastsatt i konkurransen. En hovedbegrunnelse kan være å få markedet til å fungere bedre, men Sandnes kommune som har et aktivt tomteselskap, har også en uttalt strategi at de ønsker nye boliger til boligkjøpere til en lavere pris enn markedspris.

Kommunen kan også ta et koordinerende ansvar ved større feltutbygginger med mange grunneiere, for å sikre fremdrift i tidlig utviklingsfase.

Kommunen som boligeier og samfunnsaktør

Kvaliteten av folks boforhold er også påvirket av det fysiske og sosiale nærmiljøet der folk bor. Derfor er det viktig at det tas hensyn til hvilken konsentrasjon av kommunalt disponerte utleieboliger man får ved lokaliseringen av nye boliger, og at det blir tatt hensyn til beboerne ved tildeling av kommunale boliger.

Av samme årsak har kommunen et ansvar for at det ytre vedlikeholdet av de kommunalt disponerte boligene ikke står tilbake for det som er normalt i en verdibevarende boligforvaltning, Gjennom boligstiftelsene har det tidligere vært fremskaffet kommunalt disponerte boliger på områdenivå. Å selge boliger i områder med for store andeler og kjøpe/bygge nye i andre områder kan være et virkemiddel for å oppnå en mer balansert befolkningssammensetning.

Kommunen som tomteaktør

Når det bygges innenfor utbyggingsmønsteret er eierskap til tomtegrunn en utfordring: kommunen eier sjelden grunnen, eierstrukturen er ofte oppsplittet og noen ganger der det eksisterende bygg i bruk til andre formål. Dette gjør at prosessen fra å avmerke områder for boligbygging fram til gjennomføring kan være lang. Dessuten er handlingsrommet for kommunene i utbyggingspolitikken gradvis innskrenket:

- Staten stiller i begrenset grad rimelige låne- og støtteordninger tilgjengelig for kommune i utbyggingspolitikken.
- Staten har strammet inn kommunenes handlingsrom for å bruke nybyggingspolitikken i en tydelig sosial profil.
- EØS-regelverket begrenser kommunens muligheter for direkte samarbeid med boligbyggelag og boligstiftelser.

Larvik kommunes bidrag i form av subsidier for å oppnå mål i utbyggingspolitikken er nå i hovedsak gjennom rimeligere tomter, til kostpris, og ikke i form av direkte pengemessig støtte.

En strategi av organisatorisk karakter i denne delen av boligpolitikken er å aktivere Larvik kommune eiendom som en tomteaktør, med bevisste strategier for tomtekjøp, deltakelse i utbyggingsselskaper eller i ulike former for sameiemodeller med private eiendomsutbyggere.

Variasjon i boligbyggingen

I tillegg til at man av boligsosiale hensyn ønsker en variasjon av befolkningssammensetning i boområder, viser Beslutningsgrunnlaget også at det bygges for lite varierte boligtyper og med for lite variasjon i boligpriser i forhold til boligbyggebehovet. Skal kommunen nå målene om befolkningsvekst, der veksten representerer en gjennomsnittlig befolkningssammensetning, må antakelig utbudet av valgmuligheter i boligtype, boform, områder og priser bli større. Skal kommunen nå målet om befolkningsvekst, er det flyttestrømmer som skal påvirkes, og i den samlede innsatsen som må til, er nok variasjonen i boligtilfanget og kvaliteten på bomiljøet en viktig bidragsyter.

For å nå målene om fremtidens helse- og omsorgstjenester er også dette perspektivet viktig. Hvordan nybygg planlegges og realiseres har stor betydning for fremtidige bokvaliteter og muligheter for helsehjelp i egen bolig. Dersom pris, beliggenhet og funksjon på boligen treffer de eldres boligpreferanser, vil flere flytte og frigi eneboliger til nye innbyggergrupper.

Felles strategier i Boligplan og Næringsplan.

Ved utarbeidelse av boligplanen er det lagt vekt på å samordne denne planen med fire andre planer. Dette er; Næringsplan 2015-2020, Kommuneplanens arealdel 2015 – 2027, Kommunedelplan for Stavern by 2015-2027 og Kommunedelplan og Larvik by 2015-2027. Befolkningsvekst og næringsvekst er tett koblet, og flere aktuelle virkemidler er relevante i alle fem planene. Handlingsprogrammene må derfor sees i sammenheng. I arbeidet med Boligplanen og Næringsplanen er det spesielt søkt etter om det finnes strategiområder som er sentrale for å lykkes med å nå målene i begge planene. Det er opplagt at slike strategiområder finnes, og at disse områdene har stor betydning for å nå målene i planene. For å oppnå kraft og tydelighet er derfor disse strategiområdene valgt i begge handlingsprogrammene:

Tidseffektiv forflytning – både næringsliv og barnefamilier legger stor vekt på tidseffektiv forflytning. God infrastruktur i form av vei, bane, flyplass målt i brukt tid fra avreisested (hjem/bedrift) til reisemål er viktig for næringslivet. For målgrunnen for befolkningsvekst (kompetent yngre arbeidskraft) er det viktig med tidseffektiv forflytning mellom hjem, arbeidsplass, barnehage/skole, fritidsaktiviteter, urbane kvaliteter. Dette fordi en vil prioritere tid til samvær og opplevelser (livskvalitet)– ikke til forflytning.

Koblingen mellom tilgangen på attraktive boområder og næringsområder er et annet strategiområde. Det er viktig for næringsaktører at en kan etablere sin virksomhet på et attraktivt område, og attraktivitet i denne sammenheng kan både innebære selve lokaliseringsstedet, kvalitet på bygninger og uteområde og kvalitet på omgivelsene (nabobygg). For at bedriften skal kunne rekruttere kompetente ansatte, kan de være avhengig av at denne kompetansen vil flytte på seg – i dette tilfellet flytte til Larvik. Da er det viktig for næringsaktørene at det er tilgang på gode boområder som forsterker flyttelysten ut over tilgang på selve jobben. Samme argumentasjon kan brukes for å lykkes med målet i Boligplanen om befolkningsvekst. Høy bostedsattraktivitet forsterkes ytterligere ved tilgang på spennende arbeidsplasser. Dersom disse også forsterker hverandre slik at livskvaliteten øker ved at tid til forflytning reduseres styrkes stedets attraktivitet ytterligere.

Betydningen av en attraktiv by. Byens betydning for næringsvekst er fastlagt i forskning, både for næringsvekst i selve byområdet og betydningen byen har for omlandets vekst. Samtidig er det fastlagt at målgruppen for befolkningsveksten søker etter urbane kvaliteter i småbyen koblet opp mot tilgang til attraktive naturområder. Forskning viser at stedlig identitet og kultur er viktig for å lykkes med å bli et attraktivt sted, som innebærer å være både næringsattraktiv og bostedsattraktiv. Bedrifter med høy verdiskaping og vekstpotensial, og yngre mennesker med høy utdanning, trekkes til steder med en positiv samarbeidskultur, preget av samarbeidsånd og utviklingskultur. Identitet består også i at stedet skiller seg ut fra andre steder for eksempel ved sin arkitektur, ved spesielle arrangement/festivaler, ved en rik kulturarv osv. Å bygge stedlig identitet er viktig for å lykkes både med befolkningsvekst og næringsvekst. Dette kan en blant annet stimulere ved å synliggjøre at det samarbeides konstruktivt og ved å feire de resultater som oppnås. I by- og stedsutviklingen utvikles attraktivitet i dette perspektivet ved å kombinere bevaring av en rik kulturarv med utvikling og vekst gjennom ny god arkitektur og kvalitet i offentlige rom.

Omdømme og markedsføring. For å kunne bli valgt er det selvsagt en forutsetning at produktet som tilbys er kjent. Det vil være en styrke at dette produktet er godt både hva gjelder bedriftsetableringen og for de som skal arbeide i bedriften. Dette kan være ansatte som må vurdere om de skal flytte ved en relokalisering av den bedriften de arbeider ved, eller det kan være at bedriften må vurdere om det er sannsynlig at det er gode forutsetninger for å rekruttere kompetente ansatte ved å lokalisere bedriften i Larvik. God helhetlig markedsføring og et helhetlig godt omdømme er viktig for å lykkes med målene i Næringsplanen og Boligplanen.

Strategier og virkemidler

Gjennom sin rolle som reguleringsmyndighet og eiendomsbesitter har Larvik kommune potensielt betydelig innflytelse over omfang og tempo på nybyggingen. Et virkemiddel er å utarbeide denne overordnede strategien med klare mål for hvordan kommunen ønsker at den framtidige boligproduksjonen skal foregå. Denne overordnete strategiplanen forholder seg til at tyngdepunktet skal være utbygging gjennom fortetting, byvekst/ feltutbygging og knutepunktutvikling i tilknytning til kollektivakser.

Strategier er i seg selv ikke tilstrekkelig, men må kombineres med virkemidler som sikrer en effektiv gjennomføring av utbyggingspolitikken. Man kan ikke ha flere eller mer ambisiøse målsettinger enn det finnes virkemidler til. Kommunens viktigste rolle i den generelle boligforsyningen er å planlegge arealbruken slik at boliger kan utvikles, og å bistå med infrastruktur. Infrastrukturen kan kommunen finansiere selv eller de kan være aktive for å få til samfinansiering med regionale etater eller utbyggere. I tillegg peker denne planen på andre strategivalg kommunen kan ta for å møte markedet på en tydelig og positiv måte.

En forutsetning for å utøve boligpolitikk, er at det er tilgang på boligarealer. En samordning med de tre arealplanene som er til behandling parallelt med boligplanen har vært av stor betydning, og gjennomføringen av kommunens planarbeid er et av de viktigste virkemidlene i boligpolitikken.

DEL 2: Mål og Handlingsprogram

Handlingsprogrammene for de fem planene; Næringsplan 2015-2020, Boligplan 2015-2020, Kommuneplanens arealdel 2015-2027, Kommunedelplan for Stavern by 2015-2027 og Kommunedelplan for Larvik by 2015-2027 er samordnet og må sees i sammenheng.

Mål

Målet for handlingsdelen av Boligplanen er at følgende boligpolitiske hovedmålsettinger nås:

- Boliger for alle i gode bomiljøer
- Trygg etablering i eiet eller leiet bolig
- Boforhold som fremmer velferd og deltakelse
- Larvik kommune bruker plan- og bygningslovens handlingsrom for å utvikle riktig variasjon i boligmassen.

Samt at boligpolitikken bidrar til at følgende mål i Kommuneplanens Samfunnsdel 2012 – 2020 nås:

Hovedmål:

Larvik kommunes største utfordring er mangel på vekst i befolkningen. Sammen med underliggende uheldige demografiske skjevheter og lavt utdannelsesnivå sammenlignet med vekstkraftige kommuner, vil dette være Larvik kommunes hovedproblem i planperioden. Hovedmålet er å komme på nivå med vekstkraftige kommuner i Norge. Dette betyr at følgende to hovedmål skal oppnås i planperioden:

- Det skal oppnås en årlig vekst på 1.5 % i befolkningen i Larvik kommune.
- Langt flere av innbyggerne over 16 år skal ha høyere utdanning og faglig kompetanse.

Samfunnsmål:

Det er vedtatt en ambisjon om hva som skal være «kjennetegn» i 2020 for området «vekst og verdiskaping»:
Vekst og verdiskaping som forutsetning for god velferd

- Larvik har stor tilflytting fordi det tilbys et mangfold av arbeidsplasser, god kollektivdekning, gode utdanningsmuligheter og et variert botilbud.
- Larvik kommune er kjent for sin kunnskap om innovasjon, endring og omstillingsarbeid basert på toleranse, teknologi og talent, og sitt arbeid med næringsklynger.
- Det er et utstrakt samarbeid mellom Larvik og forsknings- og utdanningsinstitusjonene i Telemark, Buskerud og Vestfold.
- Tverrfaglig og kontinuerlig arbeid med kvalitet i oppvekstmiljøet gir Larvik landets beste læringsmiljø og bidrar til økt tilflytting til Larvik.
- Et progressivt boligsosialt arbeid i Larvik gir grunnlag for ytterligere vekst og verdiskaping gjennom generell høy takt i boligbyggingen.
- By- og sosialutvikling er en kontinuerlig prosess. Innbyggere, lag, foreninger og nærmiljø er inkludert i arbeidet.

Effektmål:

Det er vedtatt hvilken målbar effekt som er ambisjonen innen utgangen av 2020 på relevante følgende relevante indikatorer.

Disse skal i sum vise om utviklingen går i den retning som er satt i samfunnsmålene.

Omdømmet
Eksterne omdømmeundersøkelser viser at Larvik har et omdømme på nivå med de beste bykommunene på Østlandet.

Befolkningsvekst
Befolkningsveksten har økt til 1,5 % pr år fram mot 2020.

Arbeidsplassdekning
Netto utpendling til arbeid er redusert fra om lag 2500 til om lag 2000 personer i 2020.

Arbeidsplasser
Arbeidsplasser - Gjennomsnittlig tilvekst på ntp. 200 arbeidsplasser hvert år i perioden.

Hvordan arbeide for å nå målene:

Det er vedtatt hvordan det skal arbeides i samhandling med samfunnet for å nå målene – da også innen næringspolitikken. Det er vedtatt en ambisjon om hva som skal være «kjennetegn» i 2020 for området «engasjement og alles deltakelse». Her er relevante utdrag for næringspolitikken:

- I Larvik samarbeider næringsliv, pressen, frivillige og kommunen om å bygge et ennå bedre omdømme, der hovedbudskapet er at Larvik er et sted der det skjer mye, der mange aktører samarbeider og som gir stor livskvalitet.
- Larvik preges av åpne og inkluderende prosesser og mot til å fatte beslutninger, også i vanskelige spørsmål.
- Kulturarv- og aktivitet vises med stolthet i Larvik og brukes som en ressurs for å skape sterkere identitet, engasjement og omdømme.

Handlingsprogram; strategier for å nå mål

Markedsorienterte strategier

1) Kommuneplanleggingen skal sikre boligutvikling langs kollektivakser og i knutepunkt

Tiltak 1.1: God tilgjengelighet og effektiv saksbehandling overfor boligaktører.
Tiltak 1.2: God oversikt over relevante arealer for boligaktører.
Tiltak 1.3: Larvik kommune har arealplaner som legger til rette for feltutbygging, fortetting og transformasjon.

Ønsket effekt av strategien:
Kommunens arealforvaltning er bærekraftig, og utbyggingen gir fortetting og gode transportløsninger for alle innbyggere.

Boligforsyningen blir mere effektiv og forutsigbar fordi faren for innsigelser er betydelig redusert.

Arealpolitikken skaper forutsigbarhet for utbyggerne og reduserer risikonivået i utbyggingsprosjekter.

Reguleringsbeslutningene er mer forutsigbare og reduserer økonomisk risiko ved tomteerverv.

Tilgjengelighet til servicefunksjoner og rekreasjonsmuligheter, og kort bilfri forflytning til knutepunkter, fremmer folkehelse, utjamner levekårsforskjeller og gir bostedet attraksjonsverdi.

Oppfølging av tiltak knyttet til strategien:
Rådmannen har ansvaret for å følge opp tjenestenes servicegrad overfor eiendomsutviklere, utbyggere og andre boligaktører.

Rådmannen fremmer behovet for nye arealplaner gjennom arealstrategien.

Økonomiske forhold ved strategien:
Tiltakene gjennomføres uten forutsetninger om egne økonomiske bevilgninger.

Dersom det kreves økte økonomiske rammer for gjennomføring av arealplaner i kommunal regi, fremmer rådmannen dette ved rullering av planstrategien og gjennom strategidokumentet.

2) Den risikoandel det offentlige representerer i boligbyggeprosjektene skal være minimalisert

Tiltak 2.1: Kommunen tilrettelegger ny byggegrunn på en slik måte at det rask gir tilgang til byggeklare arealer for forslagstiller.
Tiltak 2.2: Kommunen sikrer tidlig koordinering av interessentene i planavklaringer for å forebygge rettelser og omarbeidelser.
Tiltak 2.3: Byggeprosessene skal være forutsigbare og effektive ved standardiserte rutiner.
Tiltak 2.4: God tilgjengelighet og effektiv saksbehandling overfor boligaktører.
Tiltak 2.5: Saksbehandlingen og beslutninger er uten unødig opphold.

Ønsket effekt av strategien:
Boligaktørene som har vært i kontakt med kommunen bekrefter god tilgang til riktig person, og effektiv og kompetent oppfølging.

Boligaktørene bekrefter at de ved behov fikk god oversikt over tilgjengelige areal for boligbygging.

Utbyggingsprosjekter koordineres på en slik måte at de er forutsigbare, gir forutsetninger for god fremdrift og reduserer den risiko som offentlig saksbehandling og planlegging påfører prosjektet.

Oppfølging av tiltak knyttet til strategien:
Rådmannen har ansvaret for å følge opp tjenestenes servicegrad overfor eiendomsutviklere, utbyggere og andre boligaktører.

Rådmannen etterser at praksis ved koordinering av byggeprosjekter i tidlig fase, har tilstrekkelig oversikt over interessentene og plankravene, og at nødvendige avklaringer gjøres uten unødig opphold.

Økonomiske forhold ved strategien:
Tiltakene gjennomføres uten forutsetninger om egne økonomiske bevilgninger.

3) Samarbeid i planleggingen og samfunnsutviklingen som gir den rette boligutviklingen for befolkningsvekst

Tiltak 3.1: Årlige samarbeidsforum med utbyggere, grunneiere og eiendomsutviklere.

Tiltak 3.2: Larvik kommune praktiserer medvirkningsprosesser og inviterer til deltakelse i planprosesser utover det minstekravet som plan- og bygningsloven regulerer.

Tiltak 3.3: Drift av «Bylab» gir inspirasjon og kvalitet i by-prosjektene.

Tiltak 3.4: I større feltutbygginger skal Larvik kommune ta et utvidet ansvar for å få fremdrift i prosessene og koordinere grunneiere.

Tiltak 3.5: Larvik kommune aktiverer egen eiendomsforvaltning som strategisk tomteaktør og boligbygger.

Ønsket effekt av strategien:
Kommunens forventninger til boligutviklingen er tydelig kommunisert og skaper forutsigbarhet.

De prinsipielle forutsetningene i boligpolitikken er kommunisert til utbyggerne og forebygger omarbeiding og merutgifter i byggeprosjekter.

Den kjente kunnskapen om befolkningsutvikling, demografisk sammensetning og kjøpekraft er kommunisert og bidrar til mer målrettet boligbygging.

Boligforsyningen har stor variasjon av boligtyper og prisklasser som samsvarer med kommunens ambisjoner i befolkningsutvikling og næringsutvikling.

Store feltutbygginger har fremdrift og samarbeid mellom grunneiere og boligutviklere.

Larvik kommune kjøper eller inngår avtaler om arealer for boligbygging. Strategisk og målrettet kjøp av eiendom/makebytte.

Larvik kommune kjøper opp og selger grunn for å få markedet til å fungere bedre, og drar med mindre aktører for å forbedre konkurransen.

Oppfølging av tiltak knyttet til strategien:
Rådmannen har ansvaret for å ta initiativ til gjennomføring av samarbeidsforum med aktører i boligbransjen og sikre relevant politisk deltakelse

Rådmannen sikrer at det er nødvendig fremdrift i større feltutbygginger, og legger til rette arealer gjennom kommune(del) planer, områdeplaner og regulering (område og detaljregulering)

Larvik kommune tar aktive grep for å få kommunal infrastruktur på plass, med utbyggingsavtaler, utbyggerbidrag og gjennomføringsavtaler

Økonomiske forhold ved strategien:
Husbankens økonomiske virkemidler er tilgjengelig i kommunens tomtepolitikk og boligforvaltning.

Dersom det kreves økte økonomiske rammer for gjennomføring av arealplaner i kommunal regi, fremmer rådmannen dette ved rullering av planstrategien og gjennom strategidokumentet.

4) Omdømmebygging og markedsføring

Tiltak 4.1. Det utarbeides og implementeres en tydelig kommunikasjonsplattform for styrket omdømme der forholdet mellom næringsetablering og Larviks fortrinn som bokommune er tydelig

Ønsket effekt av strategien:
Larvik kommunes attraktivitet som bokommune trekker nye barnefamilier hit.

Flere næringsaktører etablerer seg i Larvik fordi det er et godt sted å bo for de ansatte.

Oppfølging av tiltak knyttet til strategien:
Rådmannen har ansvar for at det utarbeides en visjon med tilhørende kommunikasjonsplattform, som etter planen vil bli behandlet av kommunestyret våren 2015.

Ref. Næringsplanen.

Økonomiske forhold ved strategien:
Økonomi knyttet til oppfølging av ny kommunikasjonsplattform tas opp i saken hvor kommunikasjons-plattformen vedtas, og ellers ved årlige behandlinger av Strategidokumentet.

Det forventes et økonomisk samarbeid med næringslivet i oppfølging av plattformen.

Ref. Næringsplanen.

5) I Larvik skal innbyggerne kunne bo lenge i egen bolig dersom de ønsker det

Tiltak 5.1: I nye boliger skal utbyggere motiveres til å forberede fremtidig installasjon av velferdsteknologi og hjelpemidler. (eks Bjerknes Plass, Bergen)

Tiltak 5.2: Universell utforming utover minstekrav og helsefremmende tiltak belyses i alle boligprosjekter.

Tiltak 5.3: Kommunens omsorgstjeneste «kvalitetsgodkjenner» boliger som er fremtidsrettede og tilrettelagt for gode omsorgstjenester.

Tiltak 5.4: I Larvik er det et satsningsområde å installere heis i eldre borettslag.

Ønsket effekt av strategien:

Attraksjonsverdien for boligprosjekter økes ved at kommunens omsorgstjeneste «kvalitetsgodkjenner» boliger som er fremtidsrettede og helsefremmende.

Disse boligene har forsterkninger i konstruksjoner slik at hjelpemidler enkelt kan ettermonteres, og de er tilrettelagt for den velferdsteknologi som er kjent. (eks. byggautomasjon).

I Larvik har eldre tilgjengelighet til samfunnsfunksjoner, og de får nødvendige helsetjenestene i sin egen bolig.

Oppfølging av tiltak knyttet til strategien:

Rådmannen har ansvar for nødvendig kompetanseheving i areal og byggesaksbehandlingen, og samordning av kunnskap fra omsorgstjenestene med tjenester som møter utbyggere.

Økonomiske forhold ved strategien:

Tiltakene gjennomføres uten forutsetninger om egne økonomiske bevilgninger.

Ved tilrettelegging av eldre boliger kan det søkes Husbanken om tilskudd.

Boligpolitiske strategier for virkemiddelbruk

6) Kommuneplanleggingen skal bidra til å øke omfanget av differensierte boområder

Tiltak 6.1: Reguleringsbestemmelser om boligtyper og boligstørrelser forsøkes anvendt i alle områdereguleringer for boligformål.

Tiltak 6.2: Reguleringsbestemmelser om forkjøpsrett til markedspris forsøkes anvendt i alle områdereguleringer for boligformål.

Tiltak 6.3 a: Rimelige tomter, «kostpris», og egeninnsats for vanskeligstilte.

Tiltak 6.3b: Rimelige tomter, «kostpris», som markedsføringstiltak for økt tilflytting av barnefamilier.

Tiltak 6.4: Larvik kommune kjøper grunn, regulerer og selger tomter til fastpris til utbyggere som kan bygge med lave salgspriser.

Tiltak 6.5: Selge kommunale utleieboliger i noen områder med overrepresentasjon med vanskeligstilte i boligmarkedet, og bygge nye (og kjøpe) i andre for å kompensere.

Ønsket effekt av strategien:

Nye boligområder har en variasjon av boligtyper, størrelser og priser.

Ved alle nye boligområder legges det til rette for at også vanskeligstilte i boligmarkedet kan få innpass.

Vanskeligstilte i boligmarkedet kan få tilgang til nybyggerprosjekter.

Det er god samhandling mellom boligaktører og virksomhetsområdene Arealplan og Byggesak.

Det er god tilflytting av barnefamilier fordi tilgangen på varierte boligtyper og byggeklare tomter er god.

Næringsaktører etablerer seg i Larvik fordi de ansatte har god tilgang på boliger og flotte oppvekstområder.

Boområder med ensidig befolkningssammensetning har endret kvalitet og fått et mer sammensatt nabolag.

Oppfølging av tiltak knyttet til strategien:

Rådmannen gjennomfører kompetansehevende tiltak som sikrer at plan- og bygningslovens muligheter for bestemmelser om boligstørrelser og forkjøpsrett utnyttes maksimalt.

Rådmannen tar initiativ til å evaluere funksjon og driftsform av Larvik kommunale boligstiftelse.

Rådmannen følger opp kapasitet og arbeidsform i Larvik kommune eiendom.

Økonomiske forhold ved strategien:

Kompetansehevende tiltak gjennomføres uten forutsetninger om egne økonomiske bevilgninger.

Kostnader knyttet til kapasitetsøkning i LKE for å aktivere virksomhetsområdet som tomteaktør, tas inn i strategidokument og økonomiplan 2015-2019

Kostnader knyttet til tomteerverv av LKE vurderes i strategidokument og økonomiplan 2015-2019

Husbanken:

- Tilskudd til framskaffelse av boliger der kommunen har utpekingsrett av leietaker.
- Grunnlån
- Startlån

7) For å supplere markedet og sikre større variasjon i boligforsyningen aktiveres kommunens egen eiendomsutvikling

Tiltak 7.1: Larvik kommune har en aktiv eiendomsavdeling med kapasitet til å anskaffe boliger til økonomisk vanskeligstilte i boligmarkedet.

Tiltak 7.2: Larvik kommune oppretter kapasitet i eiendomsforvaltningen for å posisjonere seg som strategisk tomteaktør.

Tiltak 7.3: Larvik kommune har tilstrekkelig kapasitet i prosjektutvikling for å levere tilpassede boliger med heldøgns omsorg.

Tiltak 7.4: Larvik kommune har tilstrekkelig kapasitet og kompetanse i prosjektutvikling og tomteforvaltning til å konkurranseutsette større utbyggingsområder på en slik måte at markedet suppleres med rimeligere boliger. (Sandnesmodellen)

Ønsket effekt av strategien:

Larvik kommune har en aktiv bruk av plan- og bygningsloven der utbyggingsavtaler brukes for å regulere variasjon av boligstørrelser, og kommunen bruker forkjøpsrett for erverv av boliger til vanskeligstilte i boligmarkedet.

Larvik kommune har en velfungerende og strategisk tomteforvaltning som gir tilgang på nye offentlig eide og regulerte områder.

Larvik kommune har en strategisk tomteforvaltning som gir gode utviklingsprosjekter i samarbeid med private utbyggere.

Boligprosjekter på kommunalt eiet grunn leveres med ønsket variasjon til lavest mulig pris etter konkurranseutsetting av gjennomføring og salg. (Sandnesmodellen)

Larvik kommune anskaffer tilpassede boliger med heldøgns omsorg som beskrevet i handlingsplanen for fremtidens omsorgstjenester.

Oppfølging av tiltak knyttet til strategien:

Rådmannen gjennomfører kompetansehevende tiltak som sikrer at plan- og bygningslovens muligheter for bestemmelser om boligstørrelser og forkjøpsrett utnyttes maksimalt.

Rådmannen følger opp kapasitet og arbeidsform i Larvik kommune eiendom.

Økonomiske forhold ved strategien:

Kompetansehevende tiltak gjennomføres uten forutsetninger om egne økonomiske bevilgninger.

Kostnader knyttet til kapasitetsøkning i LKE vurderes i strategidokument og økonomiplan 2015-2019

Kostnader knyttet til tomteerverv av LKE vurderes i strategidokument og økonomiplan 2015-2019

Ramme for kjøp av boliger for økonomisk vanskeligstilte, i eksisterende boligmasse, er lagt i strategidokument og økonomiplan 2014-2018

8) Lederskap, ressurser og aktivt eierskap gir gjennomføringskraft

Tiltak 8.1: Sterke forpliktende partnerskap mellom kommunen og private aktører benyttes i konkrete by- og utviklingsprosjekter for boligområder.

Tiltak 8.3: Visjonære og samfunnsengasjerte boligutviklere gis en tydelig rolle i utforming og gjennomføring av boligpolitikken.

Tiltak 8.4: Resultatene av boligpolitikken markeres sammen med resultatene av næringspolitikken i det årlige sommerarrangementet.

Tiltak 8.5: Kommunens eiendomsforvaltning tas i bruk som et virkemiddel for å oppnå økt boligbygging og utvikling av næringsklynger med høy kvalitet på område/bygg.

Tiltak 8.6: Boligpolitikken utøves i et Governance-perspektiv. Rollene til de sentrale aktørene som inngår, beskrives og forankres hos alle.

Ønsket effekt av strategien:

Effektivt organisert boligforvaltning gir tydelig politisk helhetlig styring.

Kommunen utøver en tydeligere styring i boligpolitikken overfor private utbyggere og eiendomsforvaltere, men på en måte som fremmer engasjement og reduserer reguleringsrisiko.

Stor forutsigbarhet for boligaktører som vurderer investeringer i Larvik, ved at det foreligger tydelige planer og bestemmelser, og at politisk ledelse er forutsigbare ved behandling av planer/prosjekt opp mot disse.

Larvik kommunes eiendomsforvaltning sees på som en god samarbeidspartner for private aktører.

Larvik kommunes eiendomsforvaltning, virksomhetsområde arealplan og virksomhetsområde byggesak engasjerer seg på en måte som gir fremdrift i utbyggingssaker.

Oppfølging av tiltak knyttet til strategien:

Rådmannen tar initiativ til å gjennomføre prosesser og etablere samhandlingsarenaer med boligutbyggere og eiendomsutviklere.

Rådmannen har ansvar for at kommunens egen eiendomsutvikling aktiveres som en mer strategisk arealforvalter.

Økonomiske forhold ved strategien:

Kompetansehevende tiltak gjennomføres uten forutsetninger om egne økonomiske bevilgninger.

Kostnader knyttet til kapasitetsøkning i LKE vurderes i strategidokument og økonomiplan 2015-2019

Sommerarrangementet redegjøres for i Næringsplanen.

Øvrige tiltak gjennomføres uten forutsetninger om egne økonomiske bevilgninger.

Boligsosiale strategier

9) Larvik kommune ser de offentlige virkemidlene i en sammenheng og utnytter disse maksimalt

Tiltak 9.1a: Leie til eie. De som bor i kommunalt eiet utleiebolig, skal kunne kjøpe denne dersom de ønsker det og har muligheter til å finansiere dette ved samordning av tilgjengelige virkemidler.

Tiltak9.1b: Leie til eie. Larvik kommune har maksimalt opptak av startlån og tilskudd til dette formålet.

Tiltak 9.1c: Leie til eie. Larvik kommune har egen toppfinansiering av boliglån til de mest vanskeligstilte med eierpotensiale, dersom de ønsker å kjøpe den kommunale boligen de leier.

Tiltak 9.2: Larvik kommune har flyt i boligforvaltningen og tildeler ledige boliger uten unødvendige forsinkelser og opphold.

Ønsket effekt av strategien:

Flere innbyggere i Larvik bedrer sine levekår over tid ved at de kommer inn i boligmarkedet som eiere.

Innbyggere i Larvik kommune har tilgang til varig bolig, uten at boferdigheter og helsetilstand vurderes som et kriterium for tildeling av kommunalt disponert bolig.

Innbyggere i Larvik kommune som kommer i en vanskelig livssituasjon får tilgang til varig bolig så raskt som mulig.

Oppfølging av tiltak knyttet til strategien:

Rådmannen har ansvar for å følge opp aktørene i boligforvaltningen, slik at arbeidsflyten ikke har dobbeltarbeid, er mest mulig ressurseffektiv og unngår ventetid for beboere.

Økonomiske forhold ved strategien:

Husbankens ulike virkemidler sees i en sammenheng, og gir flest mulig hjelp til etablering i egen bolig.

Andelen av husleieinntektene som dekker boligkontorets forvaltningskostnader reduseres, og erstattes av en rammeøkning. Dette vil gi reduserte husleiekostnader for vanskeligstilte eller øke andelen avsatt til vedlikehold og standardheving. Dette utredes og innarbeides i strategidokument og økonomiplan.

Dersom det vedtas et kommunalt bidrag for toppfinansiering av « leie til eie» for de mest vanskeligstilte innarbeides dette i strategidokument og økonomiplan.

10) Larvik kommune har til enhver tid oversikt over virksomhetsområdenes boligbehov og gjennomfører nødvendige anskaffelser

Tiltak10.1: Boliger med tjenestebehov: Boligbehov som er beskrevet i fagplaner eller oppfanget ved behovsanalyser beskrives årlig i strategidokumentet som et boligprogram og finansieres i økonomiplanen.

Tiltak 10.2: Boliger uten tjenestebehov: En årlig ramme for anskaffelser av kommunalt disponerte utleieboliger er vedtatt i strategidokumentet og finansiert i økonomiplanen.

Tiltak 10.3: Larvik kommune har en aktiv tomtepolitikk for å sikre nødvendige arealer til fremtidige boliger med tjenesteoppfølging.

Ønsket effekt av strategien:

Virkemidler og kapasitet er til stede i boligforvaltningen, og aktørene responderer på forventninger og krav.

Behovet for boliger til boligsosiale formål varierer gjennom året, og forvaltningen er en løpende prosess som sikrer gjennomføring av nyanskaffelser og rett bruk av eksisterende boligmasse.

Larvik kommune eiendom svarer kontinuerlig opp de boligbestillinger som rådmannen fastsetter etter behovsanalyser.

Manglende tilgang til arealer er ikke et forsinkende element i fremtidige boligprosjekter.

Oppfølging av tiltak knyttet til strategien:

Rådmannen overvåker virksomhetsområdenes boligbehov, og beskriver disse i strategidokumentet som et boligprogram. Dette rulleres årlig. Investeringsrammer for anskaffelser, og eventuelle driftsrammer for bemanning koordineres i økonomiplanen.

Økonomiske forhold ved strategien:

Investeringsrammer for anskaffelser av boliger med heldøgns bemanning, og eventuelle driftsrammer for bemanning koordineres i økonomiplanen.

Årlig forhåndsgodkjent ramme for anskaffelser av boliger uten bemanning; til økonomisk vanskeligstilte og flyktninger, er forhåndsgodkjent for økonomiplanperioden.

Kostnader knyttet til kapasitetsøkning i LKE vurderes i strategidokument og økonomiplan 2015-2019

Kostnader knyttet til tomteerverv av LKE vurderes i strategidokument og økonomiplan 2015-2019

Husbankens ulike virkemidler sees i en sammenheng, og gir flest mulig hjelp til etablering i egen bolig.

11) Larvik kommune løser de boligsosiale utfordringene ved anskaffelser og utleie av boliger i ordinære boområder

Tiltak 11.1: Larvik kommune har løpende oversikt over bostedsløse og sosialt vanskeligstilte i boligmarkedet.

Tiltak 11.2: En årlig ramme for anskaffelser av kommunalt disponerte utleieboliger til vanskeligstilte i boligmarkedet er vedtatt i strategidokumentet og finansiert i økonomiplanen.

Tiltak 11.3: En årlig ramme for anskaffelser av kommunalt disponerte utleieboliger til flyktninger er vedtatt i strategidokumentet og finansiert i økonomiplanen.

Tiltak 11.4: Larvik kommune har en aktiv eiendomsavdeling med kapasitet til å anskaffe boliger til økonomisk vanskeligstilte i boligmarkedet.

Tiltak 11.5: Larvik kommune har tilstrekkelig kapasitet i prosjektutvikling for å levere tilpassede boliger med heldøgns omsorg.

Tiltak 11.6: Reguleringsbestemmelser om boligtyper og boligstørrelser, samt avtaler om forkjøpsrett, forsøkes anvendt i alle reguleringer for boligformål.

Tiltak 11.7: Larvik kommune har en hovedaktør i boligutvikling og eiendomsforvaltning i det boligsosiale arbeidsfeltet, representert ved LKE, Larvik kommune eiendom.

Ønsket effekt av strategien:

Larvik kommune har en boligforvaltning med administrative kostnader på et minimum.

Larvik kommune anskaffer og bygger boliger for som er tilpasset de behov ulike vanskeligstilte grupper har.

Larvik kommune har tilgang på varierte boliger i ordinære boområder.

Larvik kommune bruker utbyggingsavtaler for å regulere boligstørrelser og inngår avtaler om forkjøpsrett til markedspris, for å sikre innpass for vanskeligstilte i nye boligprosjekter.

Larvik kommune er en tydelig og ettertraktet samfunnsaktør i boligmarkedet.

Larvik kommune er attraktiv for unge barnefamilier, fordi Larvik har omdømme som en raus og inkluderende bokommune med plass for alle.

Det er positivt for næringsaktører å etablere seg i Larvik kommune, for kommunens sosiale boligpolitikk bidrar til bedriftens omdømme som samfunnsutvikler.

Oppfølging av tiltak knyttet til strategien:

Rådmannen overvåker behov for boliger i det boligsosiale arbeidsfeltet, og setter dette løpende i bestilling hos Larvik kommune eiendom, LKE.

Rådmannen følger opp kapasitet og arbeidsform i LKE.

Rådmannen har ansvar for at virksomhetsområdene Arealplan og Byggesak tar gjennomfører bestemmelsene av utvidet bruk av utbyggingsavtaler.

Rådmannen tar initiativ til å evaluere funksjon og driftsform av Larvik kommunale boligstiftelse, LKBS. LKBS Drøftes ved tiltak 11.6. Konflikt ved tiltak i 6.5, som nå krever styrevedtak.

Økonomiske forhold ved strategien:

Årlig forhåndsgodkjent ramme for anskaffelser av boliger uten bemanning; til økonomisk vanskeligstilte og flyktninger, er forhåndsgodkjent for økonomiplanperioden.

Kostnader knyttet til kapasitetsøkning i LKE vurderes i strategidokument og økonomiplan 2015-2019

Kostnader knyttet til tomteerverv av LKE vurderes i strategidokument og økonomiplan 2015-2019

Husbankens ulike virkemidler sees i en sammenheng, og gir flest mulig hjelp til etablering i egen bolig.

Øvrige tiltak gjennomføres uten forutsetninger om egne økonomiske bevilgninger.

Boligplan 2015–2020; Handlingsprogram

MARKEDS-ORIENTERTE STRATEGIER	TILTAK RETTET MOT STRATEGIEN	ØNSKET EFFEKT AV STRATEGIEN	OPPFØLGING AV TILTAKENE KNYTTET TIL STRATEGIEN	ØKONOMISKE FORHOLD VED STRATEGIEN
1 **Kommuneplanlegg-gingen skal sikre boligutvikling langs kollektivakser og i knutepunkter**	**Tiltak 1.1:** God tilgjengelighet og effektiv saksbehandling overfor boligaktører. **Tiltak 1.2:** God oversikt over relevante arealer for boligaktører. **Tiltak 1.3:** Larvik kommune har arealplaner som legger til rette for feltutbygging, fortetting og transformasjon.	Kommunens arealforvaltning er bærekraftig, og utbyggingen gir fortetting og gode transportløsninger for alle innbyggere. Boligforsyningen blir mere effektiv og forutsigbar fordi faren for innsigelser er betydelig redusert. Arealpolitikken skaper forutsigbarhet for utbyggerne og reduserer risikonivået i utbyggingsprosjekter. Reguleringsbeslutningene er mer forutsigbare og reduserer økonomisk risiko ved tomteerverv. Tilgjengelighet til servicefunksjoner og rekreasjonsmuligheter, og kort bilfri forflytning til knutepunkter, fremmer folkehelse, utjamner levekårsforskjeller og gir bostedet attraksjonsverdi.	Rådmannen har ansvaret for å følge opp tjenestenes servicegrad overfor eiendomsutviklere, utbyggere og andre boligaktører. Rådmannen fremmer behovet for nye arealplaner gjennom arealstrategien.	Tiltakene gjennomføres uten forutsetninger om egne økonomiske bevilgninger. Dersom det kreves økte økonomiske rammer for gjennomføring av arealplaner i kommunal regi, fremmer rådmannen dette ved rullering av planstrategien og gjennom strategidokumentet.
2 **Den risikoandel det offentlige representerer i boligprosjektene skal være minimalisert**	**Tiltak 2.1** Kommunen tilrettelegger ny byggegrunn på en slik måte at det rask gir tilgang til byggeklare arealer for forslagstiller. **Tiltak 2.2** Kommunen sikrer tidlig koordinering av interessentene i planavklaringer for å forebygge rettelser og omarbeidelser. **Tiltak 2.3:** Byggeprosessene skal være forutsigbare og effektive ved standardiserte rutiner **Tiltak 2.4:** God tilgjengelighet og effektiv saksbehandling overfor boligaktører **Tiltak 2.5** Saksbehandlingen og beslutninger er uten unødig opphold.	Boligaktørene som har vært i kontakt med kommunen bekrefter god tilgang til riktig person, og effektiv og kompetent oppfølging. Boligaktørene bekrefter at de ved behov fikk god oversikt over tilgjengelige areal for boligbygging. Utbyggingsprosjekter koordineres på en slik måte at de er forutsigbare, gir forutsetninger for god fremdrift og reduserer risiko som offentlig saksbehandling og planlegging påfører prosjektet.	Rådmannen har ansvaret for å følge opp tjenestenes servicegrad overfor eiendomsutviklere, utbyggere og andre boligaktører. Rådmannen etterser at praksis ved koordinering av byggeprosjekter i tidlig fase, har tilstrekkelig oversikt over interessentene og plankravene, og at nødvendige avklaringer gjøres uten unødig opphold.	Tiltakene gjennomføres uten forutsetninger om egne økonomiske bevilgninger.

MARKEDS-ORIENTERTE STRATEGIER	TILTAK RETTET MOT STRATEGIEN	ØNSKET EFFEKT AV STRATEGIEN	OPPFØLGING AV TILTAKENE KNYTTET TIL STRATEGIEN	ØKONOMISKE FORHOLD VED STRATEGIEN
3 **Samarbeid i planleggingen og samfunnsutviklingen som gir den rette boligutviklingen for befolkningsvekst**	**Tiltak 3.1** Årlige samarbeidsforum med utbyggere, grunneiere og eiendomsutviklere. **Tiltak 3.2** Larvik kommune praktiserer medvirkningsprosesser og inviterer til deltakelse i planprosesser utover det minstekravet som plan- og bygningsloven regulerer **Tiltak 3.3** Drift av «Bylab» gir inspirasjon og kvalitet i by-prosjektene **Tiltak 3.4** I større feltutbygginger skal Larvik kommune ta et utvidet ansvar for å få fremdrift i prosessene og koordinere grunneiere **Tiltak 3.5** Larvik kommune aktiverer egen eiendomsforvaltning som strategisk tomteaktør og boligbygger	Kommunens forventninger til boligutviklingen er tydelig kommunisert og skaper forutsigbarhet. De prinsipielle forutsetningene i boligpolitikken er kommunisert til utbyggerne, og forebygger omarbeiding og merutgifter i byggeprosjekter. Den kjente kunnskapen om befolkningsutvikling, demografisk sammensetning og kjøpekraft er kommunisert og bidrar til mer målrettet boligbygging. Boligforsyningen har stor variasjon av boligtyper og prisklasser som samsvarer med kommunens ambisjoner i befolkningsutvikling og næringsutvikling. Store feltutbygginger har fremdrift og samarbeid mellom grunneiere og boligutviklere. Larvik kommune kjøper eller inngår avtaler om arealer for boligbygging. Strategisk og målrettet kjøp av eiendom/ makebytte. Larvik kommune kjøper opp og selger grunn for å få markedet til å fungere bedre, og drar med mindre aktører for å forbedre konkurransen.	Rådmannen har ansvaret for å ta initiativ til gjennomføring av samarbeidsforum med aktører i boligbransjen og sikre relevant politisk deltakelse Rådmannen sikrer at det er nødvendig fremdrift i større feltutbygginger, og legger til rette arealer gjennom kommune(del) planer, områdeplaner og regulering (område og detaljregulering) Larvik kommune tar aktive grep for å få kommunal infrastruktur på plass, med utbyggingsavtaler, utbyggerbidrag og gjennomføringsavtaler	Husbankens økonomiske virkemidler er tilgjengelig i kommunens tomtepolitikk og boligforvaltning. Dersom det kreves økte økonomiske rammer for gjennomføring av arealplaner i kommunal regi, fremmer rådmannen dette ved rullering av planstrategien og gjennom strategidokumentet.
4 **Omdømmebygging og markedsføring**	**Tiltak 4.1** Det utarbeides og implementeres en tydelig kommunikasjonsplattform for styrket omdømme der forholdet mellom næringsetablering og Larviks fortrinn som bokommune er tydelig	Larvik kommunes attraktivitet som bokommune trekker nye barnefamilier hit. Flere næringsaktører etablerer seg i Larvik fordi det er et godt sted å bo for de ansatte.	Rådmannen har ansvar for at det utarbeides en visjon med tilhørende kommunikasjonsplattform, som etter planen vil bli behandlet av kommunestyret våren 2015. Ref. Næringsplanen.	Økonomi knyttet til oppfølging av ny kommunikasjonsplattform tas opp i saken hvor kommunikasjons-plattformen vedtas, og ellers ved årlige behandlinger av Strategidokumentet. Det forventes et økonomisk samarbeid med næringslivet i oppfølging av plattformen. Ref. Næringsplanen.
5 **I Larvik skal innbyggerne kunne bo lenge i egen bolig dersom de ønsker det**	**Tiltak 5.1** I nye boliger skal utbyggere motiveres til å forberede fremtidig installasjon av velferdsteknologi og hjelpemidler. (eks Bjerknes Plass, Bergen) **Tiltak 5.2** Universell utforming utover minstekrav og helsefremmende tiltak belyses i alle boligprosjekter. **Tiltak 5.3** Kommunens omsorgstjeneste «kvalitetsgodkjenner» boliger som er fremtidsrettede og tilrettelagt for gode omsorgstjenester. **Tiltak 5.4** I Larvik er det et satsningsområde å installere heis i eldre borettslag.	Attraksjonsverdien for boligprosjekter økes ved at kommunens omsorgstjeneste «kvalitetsgodkjenner» boliger som er fremtidsrettede og helsefremmende. Disse boligene har forsterkninger i konstruksjoner slik at hjelpemidler enkelt kan ettermonteres, og de er tilrettelagt for den velferdsteknologi som er kjent. (eks. byggautomasjon). I Larvik har eldre tilgjengelighet til samfunnsfunksjoner, og de får nødvendige helsetjenestene i sin egen bolig.	Rådmannen har ansvar for nødvendig kompetanseheving i areal og byggesaksbehandlingen, og samordning av kunnskap fra omsorgstjenestene med tjenester som møter utbyggere.	Tiltakene gjennomføres uten forutsetninger om egne økonomiske bevilgninger. Ved tilrettelegging av eldre boliger kan det søkes Husbanken om tilskudd.

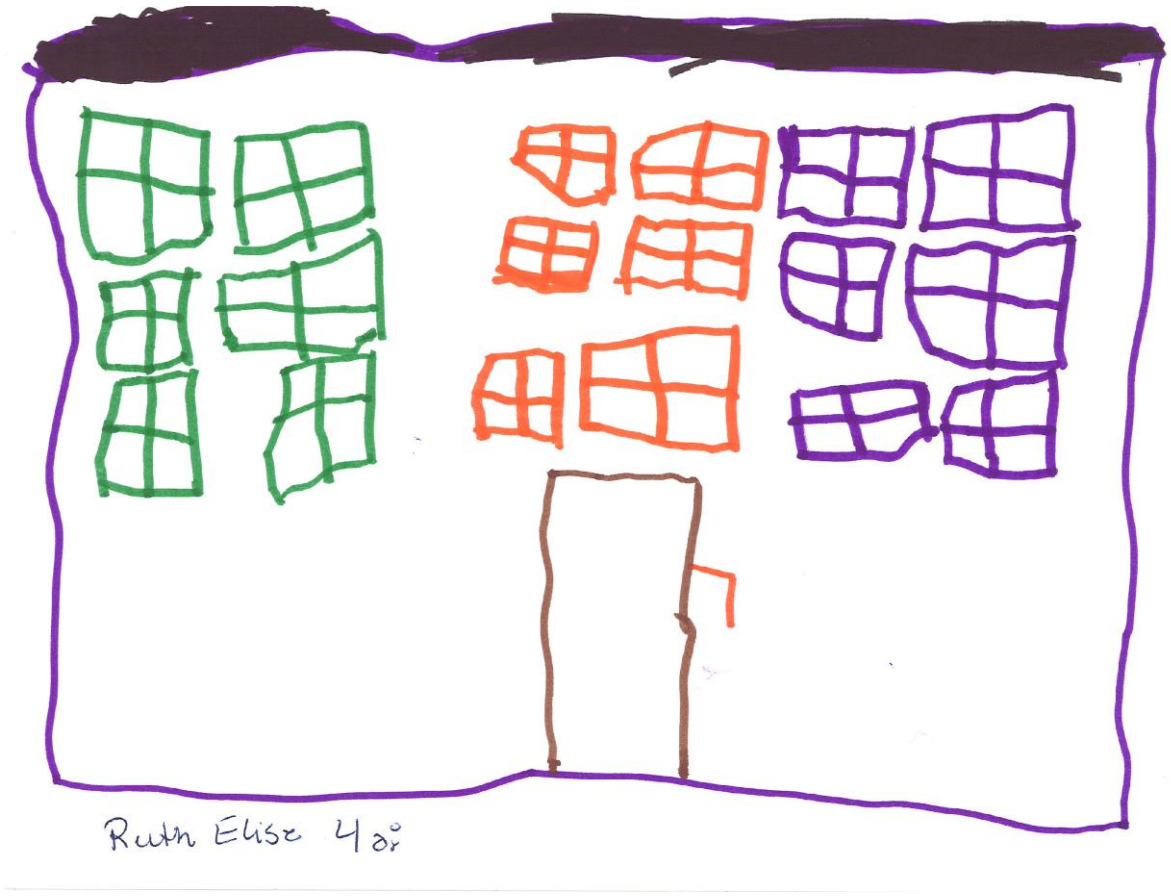
BOLIGPOLITISKE STRATEGIER FOR VIRKEMIDDELBRUK	TILTAK RETTET MOT STRATEGIEN	ØNSKET EFFEKT AV STRATEGIEN	OPPFØLGING AV TILTAKENE KNYTTET TIL STRATEGIEN	ØKONOMISKE FORHOLD VED STRATEGIEN
6 **Kommuneplanleggingen skal bidra til å øke omfanget av differensierte boområder**	**Tiltak 6.1** Reguleringsbestemmelser om boligtyper og boligstørrelser forsøkes anvendt i alle områdereguleringer for boligformål **Tiltak 6.2** Reguleringsbestemmelser om forkjøpsrett til markedspris forsøkes anvendt i alle områdereguleringer for boligformål **Tiltak 6.3 a** Rimelige tomter, «kostpris», og egeninnsats for vanskeligstilte **Tiltak 6.3b** Rimelige tomter, «kostpris», som markedsføringstiltak for økt tilflytting av barnefamilier. **Tiltak 6.4** Larvik kommune kjøper grunn, regulerer og selger tomter til fastpris til utbyggere som kan bygge med lave salgspriser. **Tiltak 6.5** Selge kommunale utleieboliger i noen områder med overrepresentasjon med vanskeligstilte i boligmarkedet, og bygge nye (og kjøpe) i andre for å kompensere.	Nye boligområder har en variasjon av boligtyper, størrelser og priser. Ved alle nye boligområder legges det til rette for at også vanskeligstilte i boligmarkedet kan få innpass. Vanskeligstilte i boligmarkedet kan få tilgang til nybyggerprosjekter. Det er god samhandling mellom boligaktører og virksomhetsområdene Arealplan og Byggesak. Det er god tilflytting av barnefamilier fordi tilgangen på varierte boligtyper og byggeklare tomter er god. Næringsaktører etablerer seg i Larvik fordi de ansatte har god tilgang på boliger og flotte oppvekstområder. Boområder med ensidig befolkningssammensetning har endret kvalitet og fått et mer sammensatt nabolag.	Rådmannen gjennomfører kompetansehevende tiltak som sikrer at plan- og bygningslovens muligheter for bestemmelser om boligstørrelser og forkjøpsrett utnyttes maksimalt. Rådmannen tar initiativ til å evaluere funksjon og driftsform av Larvik kommunale boligstiftelse. Rådmannen følger opp kapasitet og arbeidsform i Larvik kommune eiendom.	Kompetansehevende tiltak gjennomføres uten forutsetninger om egne økonomiske bevilgninger. Kostnader knyttet til kapasitetsøkning i LKE for å aktivere virksomhetsområdet som tomteaktør, tas inn i strategidokument og økonomiplan 2015-2019 Kostnader knyttet til tomteerverv av LKE vurderes i strategidokument og økonomiplan 2015-2019 Husbanken: • Tilskudd til framskaffelse av boliger der kommunen har utpekingsrett av leietaker. • Grunnlån • Startlån
7 **For å supplere markedet og sikre større variasjon i boligforsyningen aktiveres kommunens egen eiendomsutvikling**	**Tiltak 7.1** Larvik kommune har en aktiv eiendomsavdeling med kapasitet til å anskaffe boliger til økonomisk vanskeligstilte i boligmarkedet **Tiltak 7.2** Larvik kommune oppretter kapasitet i eiendomsforvaltningen for å posisjonere seg som strategisk tomteaktør **Tiltak 7.3** Larvik kommune har tilstrekkelig kapasitet i prosjektutvikling for å levere tilpassede boliger med heldøgns omsorg **Tiltak 7.4** Larvik kommune har tilstrekkelig kapasitet og kompetanse i prosjektutvikling og tomteforvaltning til å konkurranseutsette større utbyggingsområder på en slik måte at markedet suppleres med rimeligere boliger(Sandnesmodellen)	Larvik kommune har en aktiv bruk av plan- og bygningsloven der utbyggingsavtaler brukes for å regulere variasjon av boligstørrelser, og kommunen bruker forkjøpsrett for erverv av boliger til vanskeligstilte i boligmarkedet. Larvik kommune har en velfungerende og strategisk tomteforvaltning som gir tilgang på nye offentlig eide og regulerte områder. Larvik kommune har en strategisk tomteforvaltning som gir gode utviklingsprosjekter i samarbeid med private utbyggere. Boligprosjekter på kommunalt eiet grunn leveres med ønsket variasjon til lavest mulig pris etter konkurranseutsetting av gjennomføring og salg. (Sandnesmodellen) Larvik kommune anskaffer tilpassede boliger med heldøgns omsorg som beskrevet i handlingsplanen for fremtidens omsorgstjenester.	Rådmannen gjennomfører kompetansehevende tiltak som sikrer at plan- og bygningslovens muligheter for bestemmelser om boligstørrelser og forkjøpsrett utnyttes maksimalt. Rådmannen følger opp kapasitet og arbeidsform i Larvik kommune eiendom.	Kompetansehevende tiltak gjennomføres uten forutsetninger om egne økonomiske bevilgninger. Kostnader knyttet til kapasitetsøkning i LKE vurderes i strategidokument og økonomiplan 2015-2019 Kostnader knyttet til tomteerverv av LKE vurderes i strategidokument og økonomiplan 2015-2019 Ramme for kjøp av boliger for økonomisk vanskeligstilte, i eksisterende boligmasse, er lagt i strategidokument og økonomiplan 2014-2018

BOLIGPOLITISKE STRATEGIER FOR VIRKEMIDDELBRUK	TILTAK RETTET MOT STRATEGIEN	ØNSKET EFFEKT AV STRATEGIEN	OPPFØLGING AV TILTAKENE KNYTTET TIL STRATEGIEN	ØKONOMISKE FORHOLD VED STRATEGIEN
8 **Lederskap, ressurser og aktivt eierskap gir gjennomføringskraft**	**Tiltak 8.1** Sterke forpliktende partnerskap mellom kommunen og private aktører benyttes i konkrete by- og utviklingsprosjekter for boligområder. **Tiltak 8.3** Visjonære og samfunnsengasjerte boligutviklere gis en tydelig rolle i utforming og gjennomføring av boligpolitikken. **Tiltak 8.4** Resultatene av boligpolitikken markeres sammen med resultatene av næringspolitikken i det årlige sommerarrangementet. **Tiltak 8.5** Kommunens eiendomsforvaltning tas i bruk som et virkemiddel for å oppnå økt boligbygging og utvikling av næringsklynger med høy kvalitet på område/bygg. **Tiltak 8.6** Boligpolitikken utøves i et Governance-perspektiv. Rollene til de sentrale aktørene som inngår, beskrives og forankres hos alle.	Effektivt organisert boligforvaltning gir tydelig politisk helhetlig styring. Kommunen utøver en tydeligere styring i boligpolitikken overfor private utbyggere og eiendomsforvaltere, men på en måte som fremmer engasjement og reduserer reguleringsrisiko. Stor forutsigbarhet for boligaktører som vurderer investeringer i Larvik, ved at det foreligger tydelige planer og bestemmelser, og at politisk ledelse er forutsigbare ved behandling av planer/prosjekt opp mot disse. Larvik kommunes eiendomsforvaltning sees på som en god samarbeidspartner for private aktører. Larvik kommunes eiendomsforvaltning, virksomhetsområde arealplan og virksomhetsområde byggesak engasjerer seg på en måte som gir fremdrift i utbyggingssaker.	Rådmannen tar initiativ til å gjennomføre prosesser og etablere samhandlingsarenaer med boligutbyggere og eiendomsutviklere. Rådmannen har ansvar for at kommunens egen eiendomsutvikling aktiveres som en mer strategisk arealforvalter.	Kompetansehevende tiltak gjennomføres uten forutsetninger om egne økonomiske bevilgninger. Kostnader knyttet til kapasitetsøkning i LKE vurderes i strategidokument og økonomiplan 2015-2019 Sommerarrangementet redegjøres for i Næringsplanen. Øvrige tiltak gjennomføres uten forutsetninger om egne økonomiske bevilgninger.

BOLIGSOSIALE STRATEGIER	TILTAK RETTET MOT STRATEGIEN	ØNSKET EFFEKT AV STRATEGIEN	OPPFØLGING AV TILTAKENE KNYTTET TIL STRATEGIEN	ØKONOMISKE FORHOLD VED STRATEGIEN
9 **Larvik kommune ser de offentlige virkemidlene i en sammenheng og utnytter disse maksimalt**	**Tiltak 9.1a** Leie til eie. De som bor i kommunalt eiet utleiebolig, skal kunne kjøpe denne dersom de ønsker det og har muligheter til å finansiere dette ved samordning av tilgjengelige virkemidler. **Tiltak9.1b** Leie til eie. Larvik kommune har maksimalt opptak av startlån og tilskudd til dette formålet **Tiltak 9.1c** Leie til eie. Larvik kommune har egen toppfinansiering av boliglån til de mest vanskeligstilte med eierpotensiale, dersom de ønsker å kjøpe den kommunale boligen de leier. **Tiltak 9.2** Larvik kommune har flyt i boligforvaltningen og tildeler ledige boliger uten unødvendige forsinkelser og opphold.	Flere innbyggere i Larvik bedrer sine levekår over tid ved at de kommer inn i boligmarkedet som eiere. Innbyggere i Larvik kommune har tilgang til varig bolig, uten at boferdigheter og helsetilstand vurderes som et kriterium for tildeling av kommunalt disponert bolig. Innbyggere i Larvik kommune som kommer i en vanskelig livssituasjon får tilgang til varig bolig så raskt som mulig.	Rådmannen har ansvar for å følge opp aktørene i boligforvaltningen, slik at arbeidsflyten ikke har dobbeltarbeid, er mest mulig ressurseffektiv og unngår ventetid for beboere.	Husbankens ulike virkemidler sees i en sammenheng, og gir flest mulig hjelp til etablering i egen bolig. Andelen av husleieinntektene som dekker boligkontorets forvaltningskostnader reduseres, og erstattes av en rammeøkning. Dette vil gi reduserte husleiekostnader for vanskeligstilte eller øke andelen avsatt til vedlikehold og standardheving. Dette utredes og innarbeides i strategidokument og økonomiplan. Dersom det vedtas et kommunalt bidrag for toppfinansiering av « leie til eie» for de mest vanskeligstilte innarbeides dette i strategidokument og økonomiplan.
10 **Larvik kommune har til enhver tid oversikt over virksomhetsområdenes boligbehov og gjennomfører nødvendige anskaffelser**	**Tiltak10.1** Boliger med tjenestebehov: Boligbehov som er beskrevet i fagplaner eller oppfanget ved behovsanalyser beskrives årlig i strategidokumentet som et boligprogram og finansieres i økonomiplanen **Tiltak 10.2** Boliger uten tjenestebehov: En årlig ramme for anskaffelser av kommunalt disponerte utleieboliger er vedtatt i strategidokumentet og finansiert i økonomiplanen **Tiltak 10.3** Larvik kommune har en aktiv tomtepolitikk for å sikre nødvendige arealer til fremtidige boliger med tjenesteoppfølging	Virkemidler og kapasitet er til stede i boligforvaltningen, og aktørene responderer på forventninger og krav. Behovet for boliger til boligsosiale formål varierer gjennom året, og forvaltningen er en løpende prosess som sikrer gjennomføring av nyanskaffelser og rett bruk av eksisterende boligmasse. Larvik kommune eiendom svarer kontinuerlig opp de boligbestillinger som rådmannen fastsetter etter behovsanalyser. Manglende tilgang til arealer er ikke et forsinkende element i fremtidige boligprosjekter.	Rådmannen overvåker virksomhetsområdenes boligbehov, og beskriver disse i strategidokumentet som et boligprogram. Dette rulleres årlig. Investeringsrammer for anskaffelser, og eventuelle driftsrammer for bemanning koordineres i økonomiplanen.	Investeringsrammer for anskaffelser av boliger med heldøgns bemanning, og eventuelle driftsrammer for bemanning koordineres i økonomiplanen. Årlig forhåndsgodkjent ramme for anskaffelser av boliger uten bemanning; til økonomisk vanskeligstilte og flyktninger, er forhåndsgodkjent for økonomiplanperioden. Kostnader knyttet til kapasitetsøkning i LKE vurderes i strategidokument og økonomiplan 2015-2019 Kostnader knyttet til tomteerverv av LKE vurderes i strategidokument og økonomiplan 2015-2019 Husbankens ulike virkemidler sees i en sammenheng, og gir flest mulig hjelp til etablering i egen bolig.

BOLIGSOSIALE STRATEGIER	TILTAK RETTET MOT STRATEGIEN	ØNSKET EFFEKT AV STRATEGIEN	OPPFØLGING AV TILTAKENE KNYTTET TIL STRATEGIEN	ØKONOMISKE FORHOLD VED STRATEGIEN
11 **Larvik kommune løser de boligsosiale utfordringene ved anskaffelser og utleie av boliger i ordinære boområder**	**Tiltak 11.1** Larvik kommune har løpende oversikt over bostedsløse og sosialt vanskeligstilte i boligmarkedet **Tiltak 11.2** En årlig ramme for anskaffelser av kommunalt disponerte utleieboliger til vanskeligstilte i boligmarkedet er vedtatt i strategidokumentet og finansiert i økonomiplanen **Tiltak 11.3** En årlig ramme for anskaffelser av kommunalt disponerte utleieboliger til flyktninger er vedtatt i strategidokumentet og finansiert i økonomiplanen **Tiltak 11.4** Larvik kommune har en aktiv eiendomsavdeling med kapasitet til å anskaffe boliger til økonomisk vanskeligstilte i boligmarkedet **Tiltak 11.5** Larvik kommune har tilstrekkelig kapasitet i prosjektutvikling for å levere tilpassede boliger med heldøgns omsorg **Tiltak 11.6** Reguleringsbestemmelser om boligtyper og boligstørrelser, samt avtaler om forkjøpsrett, forsøkes anvendt i alle reguleringer for boligformål **Tiltak 11.7** Larvik kommune har en hovedaktør i boligutvikling og eiendomsforvaltning i det boligsosiale arbeidsfeltet, representert ved LKE, Larvik kommune eiendom.	Larvik kommune har en boligforvaltning med administrative kostnader på et minimum. Larvik kommune anskaffer og bygger boliger for som er tilpasset de behov ulike vanskeligstilte grupper har. Larvik kommune har tilgang på varierte boliger i ordinære boområder. Larvik kommune bruker utbyggingsavtaler for å regulere boligstørrelser og inngår avtaler om forkjøpsrett til markedspris, for å sikre innpass for vanskeligstilte i nye boligprosjekter. Larvik kommune er en tydelig og ettertraktet samfunnsaktør i boligmarkedet. Larvik kommune er attraktiv for unge barnefamilier, fordi Larvik har omdømme som en raus og inkluderende bokommune med plass for alle. Det er positivt for næringsaktører å etablere seg i Larvik kommune, for kommunens sosiale boligpolitikk bidrar til bedriftens omdømme som samfunnsutvikler.	Rådmannen overvåker behov for boliger i det boligsosiale arbeidsfeltet, og setter dette løpende i bestilling hos Larvik kommune eiendom, LKE. Rådmannen følger opp kapasitet og arbeidsform i LKE. Rådmannen har ansvar for at virksomhetsområdene Arealplan og Byggesak tar gjennomfører bestemmelsene av utvidet bruk av utbyggingsavtaler. Rådmannen tar initiativ til å evaluere funksjon og driftsform av Larvik kommunale boligstiftelse, LKBS. Ref. også strategi 6	Årlig forhåndsgodkjent ramme for anskaffelser av boliger uten bemanning; til økonomisk vanskeligstilte og flyktninger, er forhåndsgodkjent for økonomiplanperioden. Kostnader knyttet til kapasitetsøkning i LKE vurderes i strategidokument og økonomiplan 2015-2019 Kostnader knyttet til tomteerverv av LKE vurderes i strategidokument og økonomiplan 2015-2019 Husbankens ulike virkemidler sees i en sammenheng, og gir flest mulig hjelp til etablering i egen bolig. Øvrige tiltak gjennomføres uten forutsetninger om egne økonomiske bevilgninger.

Boligsosial handlingsplan 2009-2013.



KAPITTEL 1.0 INNLEDNING 3
1.1 Bakgrunn for boligsosial handlingsplan 3
KAPITTEL 2.0 OM UTFORDRINGER, STRATEGIER OG HANDLINGSVALG 4
2.1 Utfordringer fra KOU 2008: 1 Boligsosiale forhold og utfordringer i Larvik kommune. .. 4
2.2. Nye utfordringer. 5
2.3 Utfordringer fra strategidokumentet 2008-2011. 5
2.4 Strategier og handlingsvalg i KOU 2008: 1 5
KAPITTEL 3.0 OM BOLIGSOSIAL HANDLINGSPLAN 6
3.1 Arbeidsgruppe. 6
3.2 Avgrensing av planen. 6
3.3 Anslag over arealbehov. 6
3.4 Anslag over utbyggingskostnader. 7
KAPITTEL 4.0 HANDLINGSPLAN 8
4.1 Oversikt over utfordringer og foreslåtte tiltak. 8
4.2. Nærmere om tiltakene. 10
4.2.1. Tiltak rettet mot oppnåelse av de nasjonale målsettingene i strategien mot bostedsløshet. 10
4.2.2. Tilpasset og/eller samlokalisert bolig til brukere som har behov for det. 10
4.2.3. Store boliger til bruk for svært store familier og ved familiegjenforeninger. 11
4.2.4. Boliger for sosialt og økonomisk vanskeligstilte med og uten barn, inkludert flyktninger. 11
4.2.5. Boliger og botiltak til rusmiddelavhengige. 11
4.2.6. Boliger og botiltak til mennesker med alvorlig psykisk lidelse. 11
4.2.7. Boliger og botiltak til personer med lav bo-evne 12
4.2.8. Utbyggingsavtaler og fortetting av kommunale boliger i bykjerner. 12
4.2.9. Husleienivået i kommunalt disponerte utleieboliger. 12
4.2.10. Bruk av kommunale tomter. 13
4.2.11. Utleiemarkedet. 13
4.2.12. Kunnskap om boligsosialt arbeid. 14

KAPITTEL 1.0 INNLEDNING

1.1 Bakgrunn for boligsosial handlingsplan

Kommunestyret tok sak 008/08 KOU 2008:1 ”Boligsosiale forhold og utfordringer i Larvik kommune” til orientering.

Med bakgrunn i de utfordringer, strategier og handlingsvalg som omtales i KOU 2008:1 bestilte kommunestyret en boligsosial handlingsplan for perioden 2009-2013 (KST-008/08).
En boligsosial handlingsplan er en plan som er rettet mot mennesker som av økonomiske, sosiale, psykiske eller fysiske årsaker har problemer med å etablere seg i bolig, og/eller bli boende.

Hensikten med boligsosial handlingsplan er å omsette kunnskap om vanskeligstilte på boligmarkedet i Larvik kommune til praktiske og egnede boligløsninger for den enkelte husstand. Dette formålet blir også understreket i Kommuneplanens samfunnsdel 2005-2015 der det blir spesifisert at *”En god samfunnsutvikling over tid forutsetter at innbyggerne gis like muligheter til å velge sine liv. Dette tilsier at spesielt barn og unges valg i minst mulig grad skal begrenses ut fra foresattes livssituasjon og egne ressurser. Siden målet er like muligheter, må det aksepteres at ulikt utgangspunkt tilsier ulik ressursinnsats”* Det forutsettes i kommuneplanens samfunnsdel at dette blant annet skal sikres ved å utvikle gode bomiljøer gjennom sosial boligbygging. For å trekke til seg unge innbyggere i etableringsfasen, kan det i forbindelse med rullering av kommuneplanens samfunnsdel være aktuelt å vurdere om kommunen skal kjøpe utbyggingsområder, foreta grunninvesteringene, for deretter å selge tomter til sjølkost.

KAPITTEL 2.0 OM UTFORDRINGER, STRATEGIER OG HANDLINGSVALG

2.1 Utfordringer fra KOU 2008: 1 Boligsosiale forhold og utfordringer i Larvik kommune.

KOU 2008:1 ”Boligsosiale forhold og utfordringer i Larvik kommune” ga oss kunnskap om utfordringer som fremdeles er i boligmarkedet i Larvik. Disse utfordringene er:

- Oppnåelse av de nasjonale målsettingene i strategien mot bostedsløshet.
  Innebærer bl.a. at ingen skal tilbys døgnovernatting uten kvalitetsavtale (eksempel på hvordan en kvalitetsavtale kan se ut ligger i vedlegg 1).
- Tilpasset og/eller samlokalisert bolig til brukere som har behov for det.
  Kartleggingen i 2007 viste at 35 mottakere av hjemmebasert omsorg bodde i boliger som ikke var tilpasset eller at manglende tilgjengelighet førte til isolasjon.
  Husleienivået ved nybygging av boliger må være akseptabelt i forhold til beboernes inntekt.
- Store boliger til bruk for svært store familier og ved familiegjenforeninger.
  Svært store familier har vanskeligheter med å få innpass i det private leiemarkedet og har som oftest ikke økonomi til å kjøpe egen bolig.
- Boliger og botiltak for sosialt og økonomisk vanskeligstilte.
  Sosialt og økonomisk vanskeligstilte var den største kartlagte gruppa med problemer i boligmarkedet i 2007. Antall søknader om bolig viser et stigende antall innenfor denne gruppa. Dette er mennesker som sammen med mange i de andre gruppene har levekår som vises i Larviks høye score i levekårsindeksen til SSB.
- Tiltak for barn i ustabile husstander.
  Utfordringen er å ressurser til å gi hjelp til disse familien, få innpass der og ha tilgjengelige boliger der de kan bo over tid.
- Boliger og botiltak til rusmiddelavhengige.
  Utfordringen er knyttet til boveiledning og oppfølging i hjemmet, samt å framskaffe tilstrekkelig med egnede boliger.
- Boliger og botiltak for mennesker med alvorlig psykisk lidelse.
  Utfordringen er knyttet til boveiledning og oppfølging i hjemmet, samt å framskaffe tilstrekkelig med egnede boliger.
- Boliger og botiltak for personer med lav bo-evne.
  Mange i denne gruppen trenger boliger som er spesielt robuste og som ligger noe skjermet.
- Bruk av utbyggingsavtaler og fortetting av kommunale boliger i bykjerner. Kommunale boliger bør ligge forholdsvis spredt i kommunen forutsatt at det er tilgjengelig kollektivtransport. Kjøp av kommunale tomter gjennom utbyggingsavtaler med private utbyggere må vurderes.
- Husleienivået i kommunalt disponerte utleieboliger.
  Husleienivået gjør mange leietakere avhengig av sosialhjelp eller andre kommunale støtteordninger.
- Bruk av kommunale tomter.
  Tomtekostnadene for private tomter er ofte for høyt til å få en akseptabel husleie i kommunalt disponerte boliger. Kommunale tomter vil ofte være rimeligere da de selges til selvkost. Liten grad av nyanskaffelser av kommunale tomter begrenser denne muligheten.
- Utleiemarkedet.

Tilbudet i det private utleiemarkedet varierer. I perioder med få private utleieboliger øker presset på det kommunale utleiemarkedet, og ventelistene øker.

- Mer kunnskap om boligsosialt arbeid.
  Sosial- og helsedirektoratet har sammen med Husbanken gitt støtte til en rekke utviklingstiltak når det gjelder boligsosiale tiltak. Noen av disse kan med hell benyttes også i Larvik. Utfordringen er å gi ansatte og beslutningstakere tilgang til de modeller og metoder som er utvikla.

Utfordringene er mer utfyllende beskrevet i vedlegg 2.

2.2. Nye utfordringer.

Kartleggingen i forbindelse med utarbeiding av KOU 2008:1 foregikk i perioden januar – juni 2007. Utviklinga i det private leiemarkedet har siden den tid gjort det vanskeligere for mange å få leid bolig. I juli 2007 var det 42 søkere til kommunal utleiebolig, og noen få av disse fikk senere avslag på sin søknad. Antall søkere har vært jevnt stigende siden høsten 2007, det samme har antall avslag på søknadene. I august 2008 telte søkerlista 84 husstander, dvs. en økning på 100%. Av disse var 22 bostedsløse, dvs. uten egen eid eller leid bolig, 9 oppsagt fra nåværende leieforhold uten å være i stand til sjøl å skaffe seg et nytt, og 9 familier bor i for små leiligheter, sjøl om en legger en nøktern standard og størrelse til grunn. Terskelen for å få tildelt kommunal bolig er nå mye høyere enn tidligere. Alle grupper merker nedgangen i det private leiemarkedet, enslig og familier. Eksempelvis får nå familier med ett til to barn avslag på søknad om bolig dersom de allerede har en to-roms leilighet (dvs. ett soverom).

En forsterkning av vanskelighetene med å få tak i bolig på det private utleiemarkedet kan ha sin årsak i flere forhold. En forklaring kan være at færre leier ut utleieenhet i egen bolig da de økonomisk ikke er avhengig av dette lenger. En annen forklaring er at det kommer et økt antall arbeidsinnvandrere til kommunen – disse etterspør rimelige boliger. En tredje forklaring kan være etableringen av desentralisert asylmottak med 120 plasser. Alle er aktører i det samme markedet og etterspør for en stor del de samme boligen, og det er uten tvil utleiers marked i dagens situasjon.

2.3 Utfordringer fra strategidokumentet 2008-2011.

Resultatmål som er aktuelle for denne handlingsplanen, for å møte utfordringene og styringsmålene:

2008	**2009**
Det er etablert 6 nye boliger for bostedsløse.	Antall bostedsløse er redusert med 50% i forhold til 2006.
7 boliger for fysisk funksjonshemmede er ferdig bygd og klar for innflytting.	To boliger for familier med funksjonshemmede er etablert
4 boliger for mennesker med psykiske lidelser er ferdig ombygd og i drift.	

2.4 Strategier og handlingsvalg i KOU 2008: 1

I KOU:1 2008 ble utvalgte strategier og handlingsvalg skissert. Dette er tatt opp i denne planen så langt det passer i forhold til de foreslåtte tiltak.

KAPITTEL 3.0 OM BOLIGSOSIAL HANDLINGSPLAN

3.1 Arbeidsgruppe.

Ei arbeidsgruppe bestående av representanter for omsorgstjenesten, omsorgstjenesten for funksjonshemmede, sosialtjenesten, barnevernstjenesten og levekår og sosialmedisinske tjenester har bistått boligkontoret med forslag til tiltak.

3.2 Avgrensing av planen.

Boligsosial handlingsplan tar kun for seg tiltak som angår selve boligen, så som bygging av boliger og husleienivå.

De tiltakene som krever personalressurser, vil bli omtalt i Handlingsplan for helse, omsorg og sosiale tjenester. Som eksempel kan her nevnes boveiledning som er beskrevet som er av utfordringene for flere av gruppene i KOU 2008:1 Boligsosiale forhold og utfordringer i Larvik kommune. Boveiledning i form av ambulerende team er en tjeneste som hører hjemme i Handlingsplan for omsorg, helse og sosiale tjenester, men som kan sikre at mennesker settes i stand til å få og beholde egen bolig, samt til å redusere vedlikeholdskostnadene av boliger. Ett annet eksempel er samlokaliserte boliger. Her er det en forutsetning at det budsjetteres med midler til døgnbemanning i boligene. Bygging av boligene blir lagt frem i Boligsosial handlingsplan, men Handlingsplan for helse, omsorg og sosiale tjenester vil omtale personalbehovet.
Handlingsplan for helse, omsorg og sosiale tjenester kommer til behandling høsten 2008.

Boligsosial handlingsplan tar ikke stilling til hvem som skal være utbygger, da organisering av boligene Larvik kommune har tildelingsretten til, kommer som egen sak til kommunestyret.

3.3 Anslag over arealbehov.

Blant tiltakene i handlingsplanen er bygging av boliger for ulike grupper. For å gi et anslag over det totale arealbehovet, er det tatt utgangspunkt i følgende:

Nye boliger	Antall enheter	Antall kvm/enhet	Antall kvm
2-roms	94	50	4700
Fellesrom	7	40	280
Personalrom /kontor inkl. entre	13	30	390
3-roms	10	70	700
4-roms	10	90	900
Fysisk funksjonshemmede	7	80	560
Fysisk funksjonshemmede m/fam	2	120	240
Boliger til familiegjenforening	2	120	240
Småhus	6	60	360
Sum			8370

3.4 Anslag over utbyggingskostnader.

Eksakte utbyggingskostnader kan først gis når tomtevalg, standard og størrelse på boligene, samt størrelsen på eventuelle fellesrom og personalrom er fastlagt. Geografisk plassering er avgjørende for tomtekostnaden. Å bygge tilpassede boliger gir økt kvadratmeterpris. Rimelig eller gratis kommunal tomt kan være avgjørende for å oppnå en akseptabel husleie.

For å gi et anslag over utbyggingskostnader for nøkterne boliger, tas utgangspunkt i Byggfaktas rapport for 2. kvartal 2001, korrigert med byggekostnadsindeksen til SSB. Gjennomsnittlig kv.m. pris var i 2001 kr. 7.363,-. Påslaget for andre kostnader, tomt, finanskostnader m.v. varierer fra 40 til 70%.

Det kan påregnes minimum 20% tilskudd fra Husbanken, for enkelte av gruppene gis det 40% tilskudd.

Tabellen nedenfor viser anslag over kostnadene med SSBs byggekostnadsindeks:

Byggekostnader						
Ant. kvm.	Huskostnad	Påslag	Gj.snitt kvm.pris 2008	Totalkostnad	Tilskudd 20%	Nettokostnad
8370	9 792	40%	13 709	114 742 656	22 948 531	91 794 125
8370	9 792	70%	16 646	139 330 368	27 866 074	111 464 294

Prognosesenteret har beregnet en prisøkning i perioden 2001-2007 på ca. 70% for småhus og blokkleiligheter inkl. tomt. Med utgangspunkt i Byggfaktas rapport fra 2. kvartal 2001 og et påslag på 70% for tomt, finanskostnader m.v., vil kvm. pris med 70% prisøkning nå være 21.279,-.

Tabellen nedenfor viser et anslag over kostnadene med Prognosesenterets prisutviklingsprosent:

Byggekostnader							
Ant. kvm.	Huskostnad i 2001	Påslag	Gj.snitt kvm.pris 2001	Gj.snitt kvm.pris 2008	Totalkostnad med 70% prisøkning	Tilskudd 20%	Nettokostnad
8370	7 363	40%	10 308	17 523	146 675 378	29 335 076	117 340 302
8370	7 363	70%	12 517	21 279	178 105 816	35 621 163	142 484 653

I beregningene under det enkelte tiltak er det tatt utgangspunkt i et påslag på 70%. Selv det kan synes noe lavt ved bruk av SSB indeks. En av årsakene til dette, er at SSB ikke har med tomtekostnader i sine beregninger i indeksene. Tomteprisene i Larvik har økt en god del i løpet av disse åra. Beregningene vil derfor vise kostnadsanslaget både med SSBs indeks og Prognosesenterets. Det er ikke foretatt fratrekk for tilskudd, da dette kan variere fra 20 til 40%.

Det understrekes av tomtevalg er avgjørende for størrelsen på utbyggingskostnadene. Velger en å bygge ut i sentrum av Larvik, vil kostnadene kunne bli en god del høyere enn beregningene ovenfor viser.

KAPITTEL 4.0 HANDLINGSPLAN

295 husstander mottok tjenester fra/var i kontakt med hjelpeapparatet grunnet utilfredsstillende bolig i perioden januar til juni 2007. 49 av disse husstandene hadde hjemmeboende barn under 18 år, totalt 129 barn (jfr. vedlegg 3 for utfyllende informasjon). Handlingsplanen tar hensyn til denne kartleggingen og det økte behovet som har oppstått senere. De foreslåtte tiltakene dekker ikke behovene for alle grupper, og må suppleres med framleie av private, innleide boliger. Antall innleide boliger vil variere med behovet.

4.1 Oversikt over utfordringer og foreslåtte tiltak.

Utfordringer	**Tiltak**
Oppnåelse av de nasjonale målsettingene i strategien mot bostedsløshet	• Inngå kvalitetsavtale med aktuelle døgnovernattingssteder.
Tilpasset eller samlokalisert bolig til brukere som har behov for det.	• Bygging av 1 samlokalisert boligkompleks med 7 leiligheter for fysisk funksjonshemmede. • Bygging eller kjøp av 2 boliger for familier med funksjonshemmede. • Oppføring av 7 samlokaliserte bolig-komplekser à 8 leiligheter i perioden, 56 totalt. • Oppføring av 1 samlokalisert boligkompleks med 6 leiligheter for eldre, tidligere eller aktive rusmisbrukere som er i behov av oppfølging.
Store boliger til bruk for svært store familier og ved familiegjenforeninger.	• Anskaffe to store boliger til store familier og familier som har fått innvilget familiegjenforening. • Innleie av store boliger ved ytterligere behov.
Boliger og botiltak til sosialt og økonomisk vanskeligstilte med og uten barn, inkl. flyktninger.	• Det kjøpes og/eller bygges 30 2-3-og 4-romsleiligheter. • Startlån og tilskudd nyttes bevisst for at boligsøkere skal gå ”fra leie til eie”.
Boliger og botiltak til rusmiddelavhengige	• Det føres opp 4-6 forsterkede småhus med skjermet beliggenhet.
Boliger og botiltak for mennesker med alvorlig psykisk lidelse	• Det anskaffes 4 boliger for mennesker med psykiske lidelser.

Boliger og botiltak til personer med lav bo-evne*	• Det etableres 6 nye boliger for bostedsløse. • Det etableres 6 nye boliger for LAR**. • Det etableres 6 ”gjennomgangs-boliger” for ungdom med oppfølging / boveiledning.
Bruk av utbyggingsavtaler og forttetting av kommunale boliger i bykjerner.	• Kommunen benytter mulighetene som ligger i utbyggingsavtaler med private utbyggere til anskaffelse av tomter.
Husleienivået i kommunalt disponerte boliger.	• Utbygger av nye utleieleiligheter med kommunal tildelingsrett gis gratis tomt og/eller investeringstilskudd for å holde husleiene på et akseptabelt nivå. Løpende utgifter til personalrom belastes den enkelte enhet. • Eksisterende utleieboliger, eid av stiftelsene eller kommunen, tilføres midler som et engangsbeløp for å holde husleiene på samme nivå som nye boliger.
Bruk av kommunale tomter	• Eksisterende kommunale tomter benyttes til bygging av boliger i h.h.t. boligsosial handlingsplan. • Det anskaffes nye kommunale tomter til samme formål.
Utleiemarkedet	• Ved behov innleies boliger for videreutleie.
Kunnskap om boligsosialt arbeid	• Kompetanseløft om boligsosialt arbeid. Målgrupper: politikere, stiftelsesstyrer og ansatte som arbeider med temaet.

* Lav bo-evne:
- Manglende evne til å ta vare på boligen. Dette kan innebære manglende renhold og ødeleggelse av bolig og innbo.
- Manglende evne til økonomisk prioritering, dvs. at regninger for husleie og strøm betales først.
- Vanskeligheter med å komme overens med naboer. Dette kan for eksempel skyldes høyt støynivå og mye besøk i boligen på ulike tider av døgnet.

** LAR: legemiddelassistert rehabilitering.

4.2. Nærmere om tiltakene.

4.2.1. Tiltak rettet mot oppnåelse av de nasjonale målsettingene i strategien mot bostedsløshet.

Da den nasjonale satsningen i strategien mot bostedsløshet ble innledet i 2005 utviklet Larvik kommune metoder for å etablere dialog med mennesker med husleierestanser og det er et nært samarbeid mellom ulike instanser for å hindre fravikelser. Dette arbeidet vil fortsette.

Arbeidet med at Larvik kommune skal inngå kvalitetsavtaler med døgnovernattingssteder er igangsatt og vil bli ferdigstilt forutsatt at overnattingsstedene ønsker å inngå slike avtaler. En kvalitetsavtale bør inneholde standardiserte krav til pris, rengjøring, overnattingsstedet informasjonsplikt ovenfor sosialtjenesten i kommunen dersom beboeren flytter/har fravær fra boligen utover ett døgn, kvalitetsavtalens varighet samt hvordan avtalen kan sies opp før kontraktstidens utløp.

4.2.2. Tilpasset og/eller samlokalisert bolig til brukere som har behov for det.

I strategidokumentet 2008-2011 er det et resultatmål for 2008 at 1 samlokalisert boligkompleks med 7 leiligheter for fysisk funksjonshemmede er ferdig bygd og klar for innflytting. I tillegg er det et resultatmål for 2009 at to boliger for familier der ett eller flere husstandsmedlemmer er funksjonshemmede, er etablert. Bygging av disse boligene er ikke igangsatt, og de inngår derfor i denne planen.
Anslaget over byggekostnader slik det er beskrevet tidligere, er h.h.v. ca kr. 9.300.000,- og ca. kr. 4.000.000,- med SSBs indeks, og med Prognosesenterets h.h.v. kr. 12.500.000,- og 5.165.000. Dette er imidlertid boliger med betydelig grad av tilrettelegging, slik at kostnaden kan bli høyere.

Utbyggingstakten for de 7 samlokaliserte boligkompleksene à 8 leiligheter for psykisk utviklingshemmede bør være 2 boligkomplekser i 2010, 2 i 201, 2 i 2012 og 1 I 2013. Dette utgjør 56 leiligheter. Kostnadsanslaget med SSBs indeks med nøktern standard er ca kr. 46.610.000,-, med Prognosesenterets ca kr. 59.600.000,-. Kostnadene vil imidlertid bli høyere, da det er nødvendig med tilpasning og personalrom, samt at det er ønskelig med fellesrom til aktiviteter og bespisning. Kostnaden til fellesrom utgjør med SSBs indeks kr. 4.661.000,- og med Prognosesenterets kr. 5.958.000,-. Kostnadene til personalrom vil være h.h.v. kr. 3.496.000,- og 4.469.000,-. Legger en dette inn, vil de totale kostnader for tiltaket bli i henhold til SSB ca. kr. 54.767.000,- og Prognosesenteret ca. kr. 70.000.000,-. Det presiseres igjen at grad av tilrettelegging, og ikke minst tomtevalg, vil være av avgjørende betydning for de kostnadene i alle de foreslåtte tiltakene.

Oppføring av 1 samlokalisert boligkompleks med 6 leiligheter for eldre, tidligere eller aktive rusmisbrukere som er i behov av oppfølging vil med nøktern standard ha en kostnad på ca kr. 5.000.000,- i h.h.t. SSB og ca. kr. 6.455.000,- i følge Prognosesenterets beregninger. I tillegg kommer kostnaden til personalrom og eventuelle tilpasninger. Inkludert personalrom blir kostnaden kr. 5.500.000 med SSBs indeks og kr. 7.093.000 med Prognosesenterets.

4.2.3. Store boliger til bruk for svært store familier og ved familiegjenforeninger.

Det kjøpes eller bygges to store boliger til familier som har fått innvilget familiegjenforening. I beregningen av arealbehovet er det anslått 120 kvm. pr. bolig. Svært store familier kan ha et større arealbehov. Kostnadsanslaget med bygging av nøktern standard er ca kr. 4.000.000 (SSB), ca kr. 5.165.000,- (Prognosesenteret). Ved ytterligere behov vil kommunen leie inn store boliger.

4.2.4. Boliger for sosialt og økonomisk vanskeligstilte med og uten barn, inkludert flyktninger.

Det foreslås at det i planperioden bygges ti 2-roms, ti 3-roms og ti 4-roms leiligheter. Målgruppene er unge som må etableres i egen bolig i svært tidlig alder, enslige og familier som er sosialt og økonomisk vanskeligstilte. De fleste er blant de som som gir høy score for Larvik i SSBs levekårsindeks. Kostnadsanslag med SSBs indeks er ca kr. 34.960.000,- og med Prognosesenterets ca kr. 45.186.000,-.

Leietakere i kommunalt disponerte boliger som har økonomi til å kjøpe egen bolig, tilbys startlån og eventuelt boligtilskudd til etablering. Startlån, sammen med boligtilskudd til tilpasning, benyttes også til utbedring og tilpasning av boliger, slik at flere kan bli boende i den boligen de allerede eier.

4.2.5. Boliger og botiltak til rusmiddelavhengige.

Det foreslås å oppføre 4-6 forsterkede småhus med en skjermet beliggenhet, men med god tilgjengelighet med kollektivtransport. Kostnadene til disse avviker fra vanlige byggekostnadsanslag, da dette er spesielle, små boliger. Oslo kommune har nylig gjennomført en slik utbygging med en kostnad på ca kr. 500.000,- pr. enhet. Tomta i Oslo er ei kommunal festetomt, og festeavgifta er kr. 1,- pr. år. Husleia er satt til kr. 3.000,- pr. mnd.

4.2.6. Boliger og botiltak til mennesker med alvorlig psykisk lidelse.

Ifølge strategidokumentet skal fire boliger for mennesker med psykiske lidelser være ferdig ombygd og i drift innen utgangen av 2008. Disse boligene er ikke igangsatt. Forslaget tas derfor inn i denne planen.
Kostnadsanslag med nøktern standard er i følge indeksen til SSB ca. kr. 3.330.000,-, ifølge Prognosesenterets ca. kr. 4.300.000,- Inkludert personalrom blir kostnaden h.h.v ca. kr. 3.830.000 og ca. kr. 4.938.000. Eventuell tilrettelegging er ikke medregnet.

4.2.7. Boliger og botiltak til personer med lav bo-evne.

Det skal etableres 6 nye boliger for bostedsløse ifølge strategidokumentet, innen utgangen av 2008. Kostnad med nøktern standard anslås til med SSBs indeks ca kr. 5.000.000,-, Prognosesenterets ca kr. 6.455.000,-. Inkludert personalrom blir kostnaden kr. 5.500.000 med SSBs indeks og kr. 7.093.000 med Prognosesenterets indeks.

Det foreslås å etablere 6 nye boliger for deltakere i LAR. Kostnad med nøktern standard anslås til ca kr. 5.000.000,- og ca kr. 6.455.000,-. Inkludert personalrom blir kostnaden kr. 5.500.000 med SSBs indeks og kr. 7.093.000 med Prognosesenterets indeks.

6 "gjennomgangsboliger" for ungdom som trenger ekstra oppfølging for å lære å bo vil også ha en kostnad på ca kr. 5.000.000,- og ca. kr. 6.455.000,-. Inkludert personalrom blir kostnaden kr. 5.500.000 med SSBs indeks og kr. 7.093.000 med Prognosesenterets indeks.

4.2.8. Utbyggingsavtaler og fortetting av kommunale boliger i bykjerner.

Kommunen inngår utbyggingsavtaler med private utbyggere når disse skal utvikle nye boligfelt. Tidligere kunne kommunen kreve å få kjøpt en viss andel av tomtene og/eller boligene til en pris som sikret sosial boligbygging. Disse bestemmelsene er endret. Kommunen har fortsatt rett til å kjøpe en viss andel av tomtene eller boligene, men nå til markedspris. Denne retten kan og bør benyttes dersom nye utbyggingsområder har en tilfredsstillende beliggenhet og pris for målgruppa det skal bygges for. Kommunen kan også bruke retten dersom det inngås avtale med private utbyggere som leier ut til kommunen, slik at kommunen har tildelingsretten til leilighetene.

Det er i dag en fortetting av kommunale boliger i bykjerner, spesielt i Larvik sentrum. Forutsatt at det finnes gode kollektivforbindelser, bør andre områder benyttes til utbygging av kommunalt disponerte boliger. For alle grupper er det viktig å bo i vanlige bomiljøer, der ikke for mange kommunale boliger er samlet på ett sted. Dette er kanskje spesielt viktig, og pedagogisk riktig, for nyankomne flyktninger, da det er det første bostedet i kommunen som brukes som opplæring i det å bo i norske hus og nabolag.

4.2.9. Husleienivået i kommunalt disponerte utleieboliger.

Utbygger av nye utleieleiligheter med kommunal tildelingsrett gis gratis tomt og/eller investeringstilskudd for å holde husleiene på et akseptabelt nivå. Løpende utgifter til personalrom belastes den enkelte enhet.

Det foreslås at akseptabelt nivå er pr. mnd.:
2-roms nøktern standard kr. 5.000,-.
3-4 roms nøktern standard kr. 7.000,-
5-8 roms nøktern standard kr. 9.000,-
2 roms tilpasset bolig kr. 7.000,-
3-4 roms tilpasset bolig kr. 9.000,-.
Boliger som p.g.a. fysisk funksjonshemming må være store, kr. 12.000,-.
Husleiene kan årlig økes i samsvar med konsumprisindeksen.

Ved bygging med nøktern standard og 20% tilskudd fra Husbanken, vil det meste av finanskostnader og vedlikeholdskostnader dekkes av husleiene, dersom byggekostnadene vil være i nærheten av de kostnader som er beregnet med SSBs indeks. For å sikre at husleiene holdes innenfor det nivået som er beskrevet ovenfor, kan det være aktuelt at kommunen bidrar med gratis eller rimelig tomt. Tilpassede boliger vil i tillegg måtte få kommunalt oppføringstilskudd for å holde husleiene på det nivået som er foreslått. Størrelsen på tilskuddet vil være avhengig av tomtevalg, grad av tilpasning og om det skal være fellesrom i tilknytning til boligene. Dette må avgjøres i den enkelte byggesak, og behandles av kommunestyret. Eksempelvis vil boliger for psykisk utviklingshemmede, dersom en legger Prognosesenterets kostnadsoverslag til grunn, ha et lånebehov på ca. kr. 790.000,- pr. bolig. Dette gir en månedlig lånekostnad med 5,7% nominell rente og 25 års løpetid på kr. 5.900,-. I tillegg kan beregnes felleskostnader med kr. 2.000,- pr. mnd. Differansen mellom reell husleie og foreslått maksimal husleie blir kr. 900,- pr. mnd. Behov for kommunalt tilskudd blir da kr. 150.000,- pr. bolig. Da er fellesrom inkludert, men ikke tilrettelegging og personalrom. I tillegg er det forutsatt 20% tilskudd fra Husbanken. Kr. 150.000,- i tilskudd pr. bolig for 40 boliger gir et totalt tilskuddbehov på kr. 6.000.000,-.

Eksisterende utleieboliger, eid av stiftelsene eller kommunen, tilføres midler som et engangsbeløp for å holde husleiene på samme nivå som nye boliger. Dette vil medføre at med dagens husleier må stiftelsene få en kommunal overføring som gjør at de kan redusere husleiene med kr. 500.000,- pr. år. Dette kommer i tillegg til de overføringer som allerede blir gitt, og vil gi 55 husstander lavere husleie. Et slikt engangsbeløp overført til Stiftelsen Spesialboliger i Larvik og Larvik kommunale boligstiftelse, vil selvfølgelig avhenge av hva slags vilkår disse stiftelsene har på sine lån. Å innfri ett lån med løpetid 25 år og 5,7% nominell rente med kr. 7.000.000,- vil gi en årlig besparelse for stiftelsene med ca.
kr. 520.000,-. Alternativet kan være å gi årlige driftstilskudd til disse stiftelsene med kr. 500.000,- i 2008-kroner.

Rom til personalet i boliger er arbeidsstedet for kommunalt ansatte. Husleiene i utleieboliger bør ikke beregnes ved å inkludere disse kostnadene.

4.2.10. Bruk av kommunale tomter.

Kommunen eier i dag noen tomter. Det foreslås å benytte disse tomtene til tiltakene i boligsosial handlingsplan dersom de er egnet. Nye kommunale tomter bør anskaffes til samme formål. For å holde byggekostnader, og dermed husleiene på lavest mulig nivå, må tomtene stilles rimelig eller gratis til disposisjon for utbyggingsprosjektene. Kostnaden vil avhenge av hvilken pris kommunen har gitt eller gir.

4.2.11. Utleiemarkedet.

Det er ikke tilrådelig at kommunen eller stiftelsene eier så mange boliger at det dekker et hvert behov til enhver tid. Det vil derfor være nødvendig at kommunen leier inn boliger for videreutleie. Dette gjøres avhengig av behov og tilgang på utleieboliger. I et stramt utleiemarked, slik som nå, er det vanskeligere for flere av de gruppene som omtales i planen å få leie selv. Varer mangelen på utleieboliger over tid, kan dette føre til økt behov for anskaffelse av boliger med kommunal tildelingsrett. En mulighet som har vært prøvd ut med godt resultat tidligere, er å inngå en avtale om langtidsleie med privat utbygger. Dette blir et supplement til de boligene kommunen og stiftelsene eier.

4.2.12. Kunnskap om boligsosialt arbeid.

Å foreslå og fatte beslutninger om de rette tiltakene for de menneskene som trenger kommunens hjelp til å skaffe seg og beholde en bolig, krever kunnskap. Sosial- og helsedirektoratet og Husbanken har gitt betydelige prosjektmidler til utvikling av tiltak, metoder og modeller for boligsosialt arbeid. For at Larvik kommune skal kunne dra nytte av erfaringer andre har gjort, foreslås det at det inviteres til et kompetanseløft om dette. Målgruppene er politikere, stiftelsesstyrer og ansatte som arbeider med temaet. Det søkes prosjektmidler fra Husbanken til et slikt opplegg, men det kan ikke utelukkes at det også vil medføre utgifter for kommunen. Kunnskap om boligsosialt arbeid er fundamentet for å kunne gi de som trenger det rett tilbud og legge grunnlaget for å bedre de boligsosiale forholdene i Larvik kommune.

Det er ønskelig med et høgskoletilbud om boligsosialt arbeid i Larvik. Enkelte kommuner/studiesteder har etablert en egen boligsosial utdanning. I Larvik bør dette foregå som et samarbeidsprosjekt mellom Høgskolen i Vestfold, Larvik kommune og Husbanken. Studiet kan legges opp som et deltidsstudium rettet mot mennesker som arbeider med mennesker som er vanskeligstilt på boligmarkedet. Studiet bør fokusere på det å bli etablert /bli boende i en bolig, økonomi, stell av boligen, fra institusjon til bolig, hvordan møte brukere med rusproblemer og/eller brukere med alvorlig psykisk lidelse samt presentasjon av aktuelle prosjekter.

VEDLEGG:

Vedlegg 1.

Lov om sosiale tjenester (1991-12-13 nr. 81) § 4-5 pålegger kommunen å finne midlertidig husvære for dem som ikke klarer det selv.
Midlertidig husvære skal bare benyttes i akutte situasjoner, for eksempel ved brann, utkastelse, familiebrudd. Opphold i et midlertidig husvære skal derfor ikke strekke seg over lang tid.
Før kommunen tar i bruk midlertidig husvære bør det gjøres en vurdering av tilbudets standard. Der det er aktuelt å nytte samme husvære i gjentatte tilfeller, bør det inngås avtale med eieren. Slike kvalitetsavtaler må bli av generell karakter og ivareta et minimumsbehov. Dette er imidlertid ikke til hinder for at enkeltkommuner kan utarbeide egne avtaler, som er mer omfattende og tilpasset lokale forhold.

En avtale bør inneholde (jfr. Arbeids- og Inkluderingsdepartementet):

Inngåelse av avtale:

Inngåelse av avtale om kvalitetskrav mellom …….. som overnattingssted og ……. kommune.
Det skal fremgå tydelig hvem som er den formelle eier av overnattingsstedet, og hvem som er driftsansvarlig. Ved eierskifte skal ……. kommune varsles og avtalen opphører med mindre …… kommune bestemmer noe annet.
Avtalen gjelder bare på den oppgitte adressen.

Avtalen gjelder:

Avtalen gjelder utleie av midlertidig husvære til vanskeligstilte, herunder rusmiddelmisbrukere, som skal betales av sosialtjenesten i ……. kommune.
Med midlertidig husvære menes i denne sammenheng næringsvirksomhet som hotell, pensjonat, hospits, campinghytte og lignende, som driver utleie av rom på døgnbasis når eiendommen er regulert til formålet.
Leieforholdet skal ikke omfatte barnefamilier eller enslige under 18 år.
…… kommune forplikter seg til bare å benytte overnattingssteder som har inngått avtale om kvalitetskrav fremfor steder som ikke har inngått en slik avtale.
Utleier forplikter seg til å følge de krav som fremgår av reguleringen nedenfor.
Pris for overnatting skal avtalereguleres.

Krav til overnattingssted:

Overnattingsstedet skal være tilstrekkelig innredet etter formålet.
Beboerne skal ha mulighet for matlaging i husværet.
Det må være god adgang til bad og toalett, slik at personlig hygiene kan ivaretas.
Beboerne må gis anledning til vask av tøy.
Utleier har ansvaret for å rengjøre rom og utstyre det med rent sengetøy og håndklær for hver ny beboer som flytter inn. Dersom lengre opphold forekommer, skal det legges frem rent sengetøy og håndklær en gang i uken.
Renhold av rommene skal foretas av beboeren selv, eller i samarbeid med personalet, så ofte det er nødvendig for å ivareta en god hygiene.
Forsvarlig renhold av sanitærrom og fellesrom skal foretas av personalet så ofte det er nødvendig for å ivareta god hygiene.
Beboere har rett til privatliv.
Beboeren skal ha adgang til å motta besøk dersom ikke særlige grunner taler mot det. Eventuelt skal besøk forhåndsavtales med personalet dersom særskilte grunner taler for det.
Eventuelle husordensregler eller annet reglement ved husværet, skal gjøres kjent for beboeren og aksepteres av sosialtjenesten i kommunen forut for avtaleinngåelsen.

Samarbeid
Sosialtjenesten i kommunen skal ha adgang til husværet og til nødvendige dokumenter for å føre tilsyn med at vilkårene for avtalen blir fulgt. Dersom beboerne ønsker det, skal sosialtjenesten ha adgang til husværet for å samtale med beboerne og undersøke deres situasjon i overnattingsstedet.

Regnskap og revisjon
Revisorattestert regnskap skal fremlegges ved forespørsel fra kommune som benytter overnattingsstedet.

Utflytting og økonomisk oppgjør
Betaling for opphold ved husværet skal følge de rutiner som til enhver tid fastsettes av sosialtjenesten. Det skal ikke betales for mer enn faktisk forbrukte overnattingsdøgn.
Ved utflytting som avviker fra inngått avtale, skal sosialtjenesten varsles umiddelbart. Det samme gjelder ved fravær utover ett døgn. Hvis beboerne etterlater eiendeler etter utflytting som ikke er hentet innen en måned, tilskrives beboeren gjennom sosialtjenesten eller ved annen oppgitt adresse, der det gjøres oppmerksom på en frist for avhenting av eiendelene. Beboeren gjøres samtidig kjent med at eiendelene kan bli avhendet dersom de ikke hentes innen oppgitt frist.

Avtalens varighet
Avtalen mellom ……. kommune og …… gjelder i inntil to år fra ……. til …….
Fornyelse av avtalen må skje senest tre måneder før den utløper. Eventuell fornyelse skjer etter forhandlinger. Ingen av partene har forpliktet seg til å fornye avtalen.

Oppsigelse av avtalen
Ved gjentatte eller grove brudd på kvalitetskravene i denne avtalen, kan …… kommune si opp avtalen med umiddelbar virkning.

Vedlegg 2.
Oppnåelse av de nasjonale målsettingene i strategien mot bostedsløshet.
Strategien som skulle gjennomføres i perioden 2005 til 2007, har tre hovedmål og fem strategimål. Tidsplanen for gjennomføring av strategien har blitt utvidet slik at den også gjelder for 2008.

Hovedmål	Resultatmål
Motvirke at folk blir bostedsløse	Antall begjæringer om utkastelser skal reduseres med 50% og antall utkastelser/fravikelser med 30% i forhold til 2004-tall
	At ingen skal måtte tilbringe tid i midlertidige løsninger ved løslatelse fra fengselsopphold
	At ingen skal måtte tilbringe tid i midlertidige løsninger etter utskrivelse fra institusjon
Bidra til god kvalitet ved døgnovernatting	Ingen skal tilbys døgnovernatting uten kvalitetsavtale
Bidra til at bostedsløse raskt får tilbud om varig bolig	Ingen skal oppholde seg mer enn tre måneder i midlertidig botilbud

I forhold til hovedmålet ”Motvirke at folk blir bostedsløse” tyder utviklingen i Larvik kommune på at færre begjæringer om utkastelse fører til reell fravikelse fra bolig, men at nedgangen ikke er så stor som det nasjonale resultatmålet henstiller til (se vedlegg 7 for utfyllende informasjon). For de to andre resultatmålene under dette hovedmålet har Larvik kommune

relativt lave tall og bruken av midlertidige løsninger med hensyn til bolig er ikke utbredt i denne sammenhengen.

I forhold til hovedmålet "Bidra til god kvalitet ved døgnovernatting" mangler Larvik kommune kvalitetsavtale med flere døgnovernattingssteder. I denne sammenheng er det sentralt å minne om at kommunen kun bruker overnattingssteder som har tilsvarende kvalitet som en avtale krever. Utfordringene er å få dette samarbeidet formalisert, samt å videreutvikle arbeidet for å få ned antall begjæringer om utkastelse. En kvalitetsavtale bør inneholde standardiserte krav til pris, rengjøring, overnattingsstedet informasjonsplikt ovenfor sosialtjenesten i kommunen dersom beboeren flytter/har fravær fra boligen utover ett døgn, kvalitetsavtalens varighet samt hvordan avtalen kan sies opp før kontraktstidens utløp.

Brukere som har behov for tilpasset eller samlokalisert bolig.
Kartleggingen i perioden januar til juni 2007 (KOU 2008:1) viste at 35 mottakere av hjemmebasert omsorg bodde i boliger som ikke var tilpasset bevegelseshemmet i husstanden eller at manglende tilgjengelighet til boligen medførte isolasjon. Disse menneskene søkte samlokalisert bolig. Forventet befolkningsøkning frem mot 2025 (SSB) tilsier at antall yngre mennesker under 19 år vil bli færre, mens antall eldre over 67 år vil bli flere enn i dag.
Det er store utfordringer knyttet til å ha nok boliger til mennesker som trenger tilpasset bolig og/eller samlokalisert bolig blant annet med hensyn til geografisk plassering. Omsorgstjenestene kan havne i en situasjon der omsorgsboliger blir stående tomme samtidig som mottakere av hjemmebasert omsorg har behov for omsorgsbolig, men har krav til denne boligens geografiske plassering som de ledige boligene ikke oppfyller.

Omsorgstjenesten for funksjonshemmede har god oversikt over sine brukere og deres boligbehov, ofte flere år frem i tid. Dette gir gode planleggingsmuligheter, men KOUen 2008:1 viste utfordringen kommunen har knyttet til selve byggingen av tilpassete og samlokaliserte boliger slik at husleienivået blir akseptabelt i forhold til beboernes inntekt.

Store familier og familier som får innvilget familiegjenforening.
Store familier har ofte problemer med å få innpass på det private boligmarkedet da tilgangen på svært store boliger er begrenset samt at husleien/prisen på disse kan være utenfor de aktuelle familienes økonomiske rekkevidde. Omfanget av innvandringen til Larvik kommune er vanskelig forutsigbar da en stor del av innvandringer er arbeidsinnvandring fra Øst-Europa. Antall flyktninger som blir bosatt i kommunen er et politisk spørsmål, men antall saker med familiegjenforening og størrelsen på disse er vanskeligere å forutsi. Utfordringen blir dermed å være i stand til å bosette husstander av ulik størrelse i boliger som er akseptable i forhold til størrelse og standard.

Sosialt og økonomisk vanskeligstilte.
Sosialt vanskeligstilte var den største kartlagte gruppen med problemer på boligmarkedet i KOU 2008:1. Dette er en betegnelse som rommer til dels svært ulike mennesker, livssituasjoner og type utfordringer knyttet til boligmarkedet. Dette gjør gruppen som helhet svært ressurskrevende å jobbe med og for, da enkeltmennesket må grundig kartlegges for å avdekke hvilken type bistand og omfang av denne vedkommende har behov for. 2/3 av denne gruppen hadde økonomisk vanskeligstilt som sekundærkjennetegn. Dette indikerer at økonomi er en vesentlig side ved mange sosialt vanskeligstiltes situasjon.
Utfordringene er å skaffe tilgjengelige boliger til overkommelig pris, samt å gi oppfølging og bistand for å sette dem i stand til å få og beholde en bolig.

Barn i ustabile husstander.
Antall kartlagte husstander med hjemmeboende barn under 18 år og konkret antall involverte barn har økt mellom kartleggingene i 2001 og 2007. Tjenesteapparatet bør komme inn på et tidlig tidspunkt for å hindre skjevutvikling blant disse barna og bidra til at de i størst mulig

grad blir skjermet for foresattes boligproblemer. Utfordringer er å ha ressurser til å gi og få innpass til å gi disse familiene den hjelp de er i behov av for å oppnå mer stabile liv, samt å ha tilgjengelige boliger der de kan bo over tid der det er nødvendig.

Rusmiddelavhengig.
Selv om antall kartlagte rusmiddelavhengige har sunket mellom kartleggingene har Larvik kommune fortsatt betydelig utfordringer knyttet til rusmiddelavhengige og bolig. Personenes bo-evne er svært variabel og oppfølging i boligen er dermed nødvendig. Utfordringene er knyttet til boveiledning og oppfølging i hjemmet, samt å framskaffe tilstrekkelig med egnede boliger samtidig som miljøet rundt boligene ivaretas.

Mennesker med alvorlig psykisk lidelse.
Mennesker med alvorlig psykisk lidelse er en gruppe som har fått betydelig oppmerksomhet med hensyn til bolig siden 2001. Kartleggingen viser likevel at vi mangler samlokaliserte boliger til denne gruppen (jfr. KOU 2008:1, kap. 3.9.5). I tillegg kommer personer med dobbeltdiagnosen rus/psykiatri.
Kartleggingen i 2007 viste at denne gruppen mennesker innen få måneder etter å ha fått løst sitt boligproblem igjen er aktive boligsøkere. Dette er bekymringsfullt og indikerer at personene ikke evner å oppnå et stabilt liv med hensyn til bolig og trenger ytterligere oppfølging. Utfordringene tjenesteapparatet møter i forhold til denne gruppen er som for rusmiddelavhengige knyttet opp boveiledning og oppfølging i hjemmet, samt å framskaffe tilstrekkelig med egnede boliger samtidig som miljøet rundt boligene ivaretas.

Personer med lav bo-evne.
Bo-trening og bo-oppfølging/-tilrettelegging til de som ikke kan bo, disse finner vi i alle grupper. Dette kan blant annet være mennesker som opparbeider seg store husleierestanser, flytter ofte og som ikke tar vare på boligen sin slik at oppussing krever store beløp.
Hyppige flyttinger er ikke økonomisk gunstig verken for enkeltmennesket, eventuelle barn eller kommunen. I tillegg kommer belastninger knyttet til det sosiale aspektet med rotløshet, vanskeligheter med å opprettholde et stabilt sosialt nettverk og en generell ustabil livssituasjon. Er det barn involvert kan slike omstendigheter føre til utrygghet og lavere livskvalitet da selve grunnfundamentet i deres liv – hjemmet – stadig blir skiftet ut.
Utfordringen er at mange i denne gruppa trenger boliger som er spesielt robuste, ligger noe skjermet for naboer etc., og slike boliger er mangelvare i Larvik kommune. Det er i tillegg en utfordring at mange av dem er i behov av bistand for å fungere i bolig, men ønsker ofte å være for seg selv.

Utbyggingsavtaler og fortetting av kommunale boliger i bykjerner.
Mange brukergrupper trenger å bo sentralt blant annet av hensyn til sitt tjenestebehov og avhengighet av kollektivtransport. Geografisk tett plassering av kommunale boliger kan imidlertid virke stigmatiserende både for de som bor der og for området som helhet. Kommunale boliger bør ligge relativt spredt i kommunen såfremt det er tilgjengelig kollektivtransport, selv om man alltid vil oppleve en viss fortetting i bykjernene.
Når kommunen bruker utbyggingsavtaler må tomten/boligen kjøpes til markedspris. Prisen blir i høy grad avgjørende for hvor utbyggingsavtaler kan bli brukt. Der det er god kollektivforbindelse bør kommunen benytte muligheten til kjøp av tomter og/eller boliger dersom prisen er akseptabel.

Husleie.
Husleienivået gjør mange leietakere avhengig av sosialhjelp, og har dermed veiledende sats til livsopphold. Utfordringen er å ha egnete boliger tilgjengelig i det kommunale leiemarkedet både med hensyn til størrelse og et nivå på husleiene som gjør at leietakerne kan klare seg uten sosialhjelp.

Kommunale tomter.
Prisnivået på eneboligtomter lagt ut for salg av private firmaer kan bli for høy for mange mennesker. Kommunen selger derimot tomter til selvkost. Salg av tomter til selvkost er ikke prisdrivende i markedet samtidig som grupper som ellers ville hatt problemer med å eie sin bolig, får innpass. Larvik kommune har en utfordring i å komme i en posisjon slik at dette i større grad kan gjennomføres.
Det vil alltid være en forholdsvis stor gruppe mennesker som er avhengig av å leie bolig, og også få denne tildelt av kommunen. For å fylle behovet, trengs det flere boliger enn de kommunen disponerer i dag. Dagens byggekostnader er høye, og dersom stiftelsene må ut markedet for å skaffe tomter, blir erfaringsmessig husleiene svært høye. I andre kommuner holdes husleiene forholdsvis lave også i nye leiligheter fordi kommunen bidrar med kommunal tomt, gratis eller svært rimelig. Utfordringen er å få til tilsvarende ordning i Larvik, slik at boliger kommunen har tildelingsretten til får lavest mulig husleie.

Det private og offentlige utleiemarkedet.
En viktig faktor som påvirker etterspørselen etter kommunale leiligheter, er mengden utleieboliger på det private markedet. Denne størrelsen er variabel, men perioder med få private utleieboliger genererer større press på det kommunale leiemarkedet. Dette igjen resulterer i at mennesker må stå lenger på venteliste for å motta en kommunal bolig.
Utfordringen her er knyttet til å få redusert ventetiden samtidig som at søkere blir tilbudt boliger som er akseptable både med hensyn til husleienivå og størrelse.
Det er i tillegg en utfordring at kommunen disponerer en del leiligheter som ikke er egnet for den gruppa den er bygd for, men det er nødvendig å opprettholde antallet boliger. En har derfor vært svært forsiktige med å avhende boliger, da en er avhengig av å få erstattet de en avhender med nye. Det må likevel tillegges at mange av de boligene som ikke lenger passer for den målgruppa de var tiltenkt, brukes av andre som er godt fornøyd med dem.

Kunnskap om boligsosialt arbeid.
Staten, ved Sosial- og helsedirektoratet og Husbanken, har satset mye på å utvikle modeller og metoder for boligsosialt arbeid, deriblant å støtte ulike prosjekter der det prøves ut nye modeller for bygging av boliger. Mange av de erfaringene som er høstet av dette arbeidet kan være formålstjenelig å videreføre i Larvik, men utfordringen er å få gitt de menneskene som har beslutningsmyndighet når det gjelder boligbygging tilgang til disse erfaringene.

Vedlegg 3.

Uten bolig – de som bor på pensjonat, hospits og lignende, midlertidig hos familie, midlertidig opphold på institusjon.

Kan miste bolig – de som har for høye utgifter i forhold til inntekt, for lav inntekt i forhold til utgifter, manglende økonomisk styring, usikker leiekontrakt eller husordensproblemer.

Uegnet bolig – de som bor i boliger som har vesentlige mangler, helsefarlig bomiljø, for liten bolig, boligen er ikke tilpasset orienterings- og/eller bevegelseshemmet, uegnet bomiljø, bor varig hos foreldre/foresatte eller boligen er uegnet i forhold til nødvendige tjenester.

Målgruppe etter primærkjennetegn.

Flyktning 1. gang etablerte	14
Flyktning 2. gang etablerte	10
Fysisk funksjonshemmet	45
Psykisk utviklingshemmet	16
Psykiatri	18

Rus	31
Sosialt vanskeligstilt	90
Andre funksjonshemninger	33
Økonomisk vanskeligstilt	26
Rus/psykiatri	9
Uten informasjon	2
Sum	295

Type boligproblem i de kartlagte husstandene med hjemmeboende barn under 18 år.

		Antall husstander	Antall barn
Uten eid/leid bolig	Midlertidig hos familie/bekjente	4	7
	Midlertidig opphold på institusjon*	4	10
Kan miste bolig	Betalingsproblemer pga for høye utgifter	1	1
	Betalingsproblemer pga for lav inntekt	1	3
	Betalingsproblemer pga manglende økonomisk styring	1	3
	Usikker leiekontrakt	10	20
	Husordensproblemer	1	3
Uegnet bolig	Boligen har vesentlige mangler	4	13
	Helsefarlig bomiljø	1	2
	Boligen er for liten	11	37
	Uegnet i forhold til nødvendige tjenester	5	12
	Uegnet bomiljø	5	12
Sum		48	123

+ 1 husstand uten boliginformasjon med tre barn. * Midlertidig opphold på institusjon innebærer opphold på asylmottak i påvente av permanent bolig i Larvik kommune.

Vedlegg 4.

Lov om Den Norske Stats Husbank (1946-03-01-3) §17.

Uforfalt fordring på bostøtte kan bare overdras til kommunal myndighet. Slik overdragelse kan bare skje i den utstrekning det ytes tilskott til dekning av boutgifter til stønadsberettigede for samme tidsrom. Det samme gjelder overdragelse av bostøtte til dekning av lån eller avdrag og renter på lån til dekning av boutgifter. Når særlige grunner tilsier det, kan departementet samtykke i at en kommune trer inn i retten til bostøtte i den utstrekning den gir ytelser nevnt ovenfor, uten at det innhentes erklæring om overdragelse fra den stønadsberettigede.

Boligsosialt utviklingsprogram
Larvik kommune

Larvik kommune

Boligsosialt utviklingsprogram
Larvik kommune

Boligsosiale utviklingsprogram

De boligsosiale utviklingsprogrammene har vært et langsiktig og forpliktende samarbeid mellom kommunene og Husbanken.

Kommuner med de største boligsosiale utfordringene har deltatt i de ulike boligsosiale utviklingsprogrammene. Antall kommuner og tidsperioden deltakelse varer, varier mellom Husbankens regioner. Felles for alle er en målrettet innsats av ressurser der de har størst effekt. Erfaringsoverføring av kunnskapen som bygges opp gjennom samarbeidet, er viktig. Kommuner som ikke deltar i programmene, kan høste av eksempler, maler, rapporter og annet materiell som formidles på de ulike sidene.

Kommunene er ansvarlig for gjennomføring av en helhetlig, lokalt tilpasset boligpolitikk. Husbankens rolle er å legge til rette for at kommunene har mulighet og kompetanse til å ivareta sitt ansvar på best mulig måte. Husbanken er regjeringens gjennomfører av boligpolitikken. Felles målsetting er forebygging og bekjempelse av fattigdom og bostedsløshet ved økt boligsosial aktivitet og kompetanse i kommunene. Dette er et av hovedelementene i Husbankens strategiske plattform, samt en føring i tildelingsbrevet fra Kommunal- og regionaldepartementet.

I det langsiktige partnerskapet inngår blant annet kunnskapsutvikling, kompetanseheving, etablering av gode analyseverktøy og beslutningsgrunnlag, samt tiltak for bedre utnyttelse og samordning av Husbankens virkemidler. I programperioden gir Husbanken tilbud om faglig og finansiell støtte til utvikling av en helhetlig og lokalt tilpasset boligpolitikk.

Husbanken har hovedansvar for selve programsatsningen, mens kommunene har ansvar for den lokale gjennomføringen. Det er også kommunene som bærer hovedansvaret for utviklingsprosessene lokalt, selv om Husbanken og andre bidrar.

Dette felles løftet vil sikre at flere får muligheten til å bo godt og trygt samtidig som kommunene vil kunne stå sterkere i møtet med de velferdspolitiske utfordringene Norge står ovenfor.

Boligens betydning. "Alle skal bo godt og trygt" er den overordnede visjonen for regjeringens boligpolitikk (St.meld. nr. 23 [2003-2004]). De som er vanskeligstilte på boligmarkedet er personer /husholdninger som er i en situasjon der de ikke kan skaffe seg og/eller opprettholde et akseptabelt boforhold.

Den fysiske dimensjon handler om at boligen har tak, vegger, gulv m.m. som gir beskyttelse for vær, vind, andres blikk og at boligen er tilpasset klimaet i området. De fysiske elementene ved boligen har også en relativ dimensjon; boligen skal ha en viss standard målt mot det som er vanlig i et samfunn med hensyn til størrelse og utstyr. I dagens Norge tas for eksempel toalett og dusj i boligen for en selvfølge. Boligbegrepet har videre en juridisk side; om en eier eller leier og om en har en sikker leiekontrakt. De fysiske og juridiske dimensjonene må være på plass for at boligen skal kunne gi en trygg plattform for livsutfoldelse og livskvalitet.

Boligen er for de fleste mer enn tak, vegger og gulv som beskytter oss mot vær og vind. Den er også et hjem, et sted for rekreasjon, for minner, og et senter for aktivitet og sosial samhandling. Hjemmet assosieres både med materiell standard, privatliv, mulighet for kontroll, stabilitet, trygghet, sikkerhet og fysisk og psykisk velvære. Hjemmet er den basen man organiserer livet sitt ut fra. Det er her man trekker seg tilbake når man trenger å være i fred, det er her man får besøk og for de fleste er det her barna vokser opp. Begrepene bolig og hjem henger nært sammen, men har likevel ulike betydninger.

Boligpolitiske programområder

Det forutsettes at Larvik kommune har oversikt over boligbehov – i nåsituasjon og fremtidig utvikling. Videre må man evne og foreta politiske prioriteringer for å ivareta en helhetlig og sammenhengende boligpolitikk.

Programsatsingen i Larvik kommune har hatt aktiviteter i følgende områder:

- Boligpolitiske områder
  - Politikk for boligutvikling
    - » velferdsperspektivet med en boligdrevet samfunnsutvikling
    - » verdiskapingsperspektivet med en boligdrevet næringsutvikling
  - Kommunens virkemidler i boligpolitikk
- Planområder i boligsosialt perspektiv
  - Kommuneplanens samfunnsdel
  - En helhetlig boligpolitisk plan
  - Kommuneplanens arealdel
  - Boligforhold i kommunens årlige strategidokument og årsplan
  - Sammenheng og koplinger gjennom planmodellen. Der de strategiske planene skaper forutsetninger for fagplaner og tjenesteproduksjon
- Grunnleggende organisasjonsutvikling i boligsosiale perspektiver
  - Det er økt kapasitet i Larvik kommune eiendom
  - Forholdet til den kommunale boligstiftelse (LKBS)
  - Etableringen av en sentral bestillerfunksjon med koordinerende ansvar for bestillinger av prosjekter og anskaffelser fra LKE
  - Forbedringsprosesser for arbeidsflyten mellom aktørene i boligforvaltningen
- Tverrfaglige kompetansedelprosjekter
  - Bosetting av bostedsløse
  - Boligsosial oppfølging av unge med rusvansker og dårlig psykisk helse
  - Boligsosial oppfølging av innvandrere og flyktninger
  - Boligsosial oppfølging av ungdom
  - Boligsosial oppfølging av vanskeligstilte barnefamilier
  - Utvikling av boligsosial samhandling mellom Boligkontoret og relevante tjenester
  - Fra leie til eie av egen bolig. Et strategisk virkemiddel i fattigdomsbekjempelse
- Erfaringsdeling og kompetansespredning
  - En forpliktelse i partnerskapet med Husbanken er å bidra til å spre lokale erfaringer med andre kommuner og aktører i dette arbeidsfeltet
  - Kommunen har gjennom programperioden bidratt med foredrag i ulike konferanser og fagmiljøer.
    - » Husbankens regionale erfaringskonferanser, programledersamlinger og frokostmøter
    - » Planseminarer i andre av Husbankens regioner
    - » Fagkonferanser i regi av IMDI
    - » Deltakelse i prosjektgruppe for utvikling av ny nasjonal veileder i det boligsosiale arbeidsfeltet.
    - » Nasjonale konferanser i regi av KBL; Kommunale boligadministrasjoners landsforbund

Ledelse og styring av det boligsosiale programarbeidet i Larvik

Et av Larviks fortrinn i dette arbeidet har vært solid forankring politisk og administrativt. Arbeidet har vært ledet av en styringsgruppe med beslutningstakere fra ulike fagområder. Dette har sikret prioriteringer og gjennomføringskraft. Sammensetningen av styremedlemmer har variert etter de fagområdene som til enhver tid har hatt hovedfokus, og som har hatt behov av involvering, prioriteringer og beslutninger fra virksomhetens leder.

Styringsgruppens medlemmer har vært:

- Jan Arvid Kristengård, assisterende rådmann, leder av styringsgruppen
- Ulf Pedersen, NAV-leder
- Åse Heibø, Psykisk helse og avhengighet, virksomhetsleder
- Per Sortedal, Larvik kommune eiendom, kommunalsjef
- Ragnar Studsrød, Larvik kommune eiendom KF, daglig leder
- Rigmor Irene Emerense Håheim, Larvik kommune eiendom KF, daglig leder
- Terje Lund, Larvik kommune eiendom, avdelingsleder eiendomsutvikling
- Carl Erik Mathiesen, Helsesjef
- Ingunn Hjelm, Barne- og ungdomstjenester, virksomhetsleder
- Sissel Åsheim, Samfunnskontakt, virksomhetsleder
- Tom Henning Ruud, Areal og teknikk, kommunalsjef
- Gro Herheim, Utviklingsavdelingen, avdelingsleder
- Vilhelm Einen, Stabsavdelingen, avdelingsleder
- Karen Kaasa, Helse og omsorg, kommunalsjef
- John Halstensen, Larvik kommunale boligstiftelse, daglig leder
- Per Olaf Skogshagen, programleder

Husbankens representanter:

- Gunnar Sveri
- Anita Pettersen
- Stein-Roger Westbye

Arbeidsgruppe:

- Per Olaf Skogshagen, programleder
- Asbjørn Talset, NAV, ansvarlig for bolig
- Tove Lisbeth Vasvik, Boligkontoret, virksomhetsleder
- Cato Isdahl Pedersen, Psykisk helse og avhengighet, avdelingsleder
- Lill Tove Skoglund, prosjektleder trygg bosetting av barnefamilier

Husbanken

Boligsosialt utviklingsprogram Region sør

Langsiktig og forpliktende samarbeid med utvalgte kommuner

INNHOLD

Forpliktende samarbeid for økt boligsosial kompetanse 3
Husbankens mål med satsingen 3
Målgruppe 3
Utviklingsmål utformes lokalt i kommunene 4
Vi vil bl.a. at satsningen skal bidra til: 4
Kompetanseheving 4
Husbanken kan tilby: 5
Økonomiske rammer og tidsperspektiv 5
Utdypende om programmets tilbud/aktiviteter: 5
Eksempel på rammemodell for prosessene i kommunen 6
Forberedende fase (inntil 3 måneder): 6
Program og planfase (inntil 6 måneder): 7
Gjennomføringsfasen (inntil 3 år): 7
Utfasing (1 til 2 år): 7
Husbankens støtte 7

Hva er boligsosialt utviklingsprogram?

Forpliktende samarbeid for økt boligsosial kompetanse

Gjennom boligsosialt utviklingsprogram inviterer Husbanken de største kommunene til et felles løft. Overordnede mål med satsingen fremkommer i statsbudsjettet for 2010:

1. **Økt forebygging og bekjempelse av bostedsløshet**
2. **Økt boligsosial aktivitet i kommunene**
3. **Økt boligsosial kompetanse i kommunene**

Innsatsen skal rettes mot innbyggere som faller utenfor det ordinære boligmarkedet og / eller som er avhengige av bistand for å kunne ha en tilfredsstillende bosituasjon. En prioritert målgruppe er ungdom.

Programmet vil innebære en tilnærming til hele det boligsosiale området. Innen dette vil kommuner velge fokusområder, for eksempel knyttet til målgrupper, effektiv ressursbruk, boligplanlegging eller organisasjon. Det er her viktig å framheve at Husbanken har hovedansvar for selve programsatsingen, mens kommunene har ansvar for den lokale gjennomføringen. Det er også kommunene som bærer hovedansvaret for utviklingsprosessene lokalt, selv om Husbanken og andre bidrar.

Husbanken har i tillegg et spesielt ansvar for å bidra til å koordinere den statlige innsatsen på området.

Dette dokumentet beskriver nærmere Husbankens mål med programmet, målgruppe og virkemidler, forslag til fremdrift i kommunene og en oversikt over hva Husbanken kan bidra med i den enkelte kommune. Som vedlegg utarbeides faktaark med boligsosiale indikatorer for hver kommune. Dette er et program der innholdet for en stor del vil bli til underveis, utformet av deltakerkommunene. Derfor vil også dette dokumentet ha preg av å være et levende dokument som må endres underveis.

Husbankens mål med satsingen

Husbanken har som prioritert oppgave å sette kommunene og deres samarbeidspartnere i best mulig stand til å gjennomføre en helhetlig og lokalt tilpasset politikk for de vanskeligstilte på boligmarkedet. Gjennom boligsosialt utviklingsprogram ønsker vi å finne bedre og forsterkede måter å støtte opp under de store kommunenes boligsosiale aktivitet. Satsingen vil supplere Husbankens øvrige tilbud til kommunene som inviteres til å delta.

Målgruppe

Innbydelse til programsamarbeidet har derfor gått til kommunene i vår region som ut fra et sett med kriterier ser ut til å ha de største utfordringene. Disse kriteriene vil bli utarbeidet og revidert underveis. Kommunene er foreløpig identifisert ved hjelp av Husbankens boligsosiale indikatormodell, som omfatter forhold som bostedsløse, vanskeligstilte, boligmarked og bruk av Husbankens virkemidler. I tillegg ligger antall innbyggere og utslag på levekårsindeks til grunn for utvelgelsen.

Dette er først og fremst en satsing på administrativt nivå, både toppledelse og utførende ledd. Invitasjonen går derfor til alle i kommunene som på en eller annen måte er i inngrep med det boligsosiale arbeidet. Dette gjelder alle fra rådmannens ledergruppe til boligkontor, NAV,

tildelingsteam osv. Kommunene er ulikt organisert, slik at hvem som er de riktige personene å involvere i hver kommune er opp til den enkelte kommuneledelse å avgjøre.

I løpet av programperioden vil vi bistå med å skreddersy konferanser/seminarer for politikere i deltakerkommunene i den grad kommunene ser behov for det. I tillegg er det nødvendig med politisk forankring av arbeidet i hver kommune.

Utviklingsmål utformes lokalt i kommunene

Kommunens mål formuleres lokalt ut fra den enkelte kommunes utfordringer og prioriteringer. Med kommunalt ansvar for mål og gjennomføring vil resultatoppnåelsen for programmet også synliggjøres gjennom den enkelte kommunes måloppnåelse. Kommunene setter egne mål for sin satsing på bakgrunn av foranalyse. Kommunen vil måtte utvikle handlingsplaner som danner grunnlag for Husbankens årlige tildeling av midler til satsingen. Her må kommunens utfordringer, mål og strategier framgå.

Vi vil bl.a. at satsingen skal bidra til:

- Bosetting av alle vanskeligstilte på boligmarkedet
- Kompetanseheving i boligsosialt arbeid i kommunene
- Optimal utnyttelse og utvikling av Husbankens økonomiske virkemidler og andre statlige virkemidler
- Metodeutvikling innen boligsosialt arbeid
- Bedre intern samordning av kommunenes boligsosiale arbeid
- Bedre samarbeid mellom stat og kommune
- Videreutvikle det tverrsektorielle samarbeidet
- Utarbeide/revidere/ta i bruk boligsosial handlingsplan

Kompetanseheving

Det er en forutsetning for å starte en programsatsing at innsatsen skal gi læring både for deltakerne, øvrige kommuner, Husbanken og andre aktører. Erfaringer og resultater vil bli systematisk dokumentert gjennom rapportering og tilbakemeldinger til Husbanken. I tillegg vil det gjennomføres evalueringer underveis i programperioden, noe som er viktig for å dokumentere erfaringene og sikre kvaliteten på prosessen.

Sentralt for programarbeidet er det å etablere en læringsarena for systematisk kompetanseheving, hvor de sentrale aktørene deltar. Aktuelle deltakere er: prosjektkommunene, Husbanken, aktør ansvarlig for evaluering, Fylkesmannen og forskningsmiljø. Programarbeidet gir en mulighet for å heve deltakernes kompetanse trinn for trinn, gjennom arbeid i flere år. Deltakerne må være forberedt på å bruke tid på erfaringsutveksling og samarbeid med andre, både internt i kommunen og med eksterne aktører.

Målsettingen er å skape ny kunnskap om boligsosialt arbeid, anvende kunnskapen og fornye det boligsosiale arbeidet i egen organisasjon.

Gjennom et langsiktig samarbeid skal vi gjøre hverandre gode!

Husbanken kan tilby:

Husbanken vil som samarbeidspartner initiere og revidere samarbeidsavtaler, og følge opp med bevilgninger og innsats på den måten som avtales med hver enkelt kommune. I tillegg til selve rammen for programmet, vil det i løpet av partnerskapet med kommunene bli benyttet ordinære virkemidler tilpasset kommunenes behov samt statlige føringer og mål. Alle Husbankens tjenester og virkemidler kan, dersom de er relevante, brukes som innsatsfaktorer i dette utviklingsprogrammet.

Programmet vil bli avgrenset til et utvalg kommuner, og skal danne et grunnlag for å tildele utviklingsmidler basert på lokale behovsanalyser og strategiske handlingsplaner.

Husbanken vil gi et tilbud om faglig og finansiell støtte til utvikling av det lokale programarbeidet. Foruten bistand ved etablering av det lokale programmet, vil også Husbanken gjennomføre aktiviteter som sikrer erfaringsutveksling mellom deltakerne, og at kunnskapen som opparbeides også formidles videre til andre fagmiljøer og kommuner.

Videre vil også Husbanken ha en tydelig rolle i forhold til koordinering av innsatsen fra andre statlige aktører innen området, eksempelvis Fylkesmannen, IMDI, helseforetak, kriminalomsorg og Bufetat.

Økonomiske rammer og tidsperspektiv

Ved planlagt oppstart vil boligsosialt utviklingsprogram ha følgende tentative rammer:

- Programmets totale varighet er 8 år (3–5 år for den enkelte kommune).
- Kompetansetilskudd pr. kommune inntil 1,5 millioner pr. år
- Krav til kommunenes egeninnsats (30-50 %)
- Husbanken finansierer ekstern evaluering av hele satsingen.

Utdypende om programmets tilbud/aktiviteter:

2009:

1. Dialog med utvalgte kommuner – kort presentasjon av programmet
2. Konferanse i Arendal, 1. – 2.12.09.
3. Oppfølging av kommunene – igangsetting av behovsanalyse/vurdering i hver kommune

2010 og 2011:

Se vedlagte aktivitetsplan.

2012:

1. Innfasing av de siste 2 kommunene, evt. andre – nå 8 (-10?) deltakerkommuner
2. Vedtak om kompetansetilskudd i Husbanken etter påmelding/søknad
3. Vår 2011 – programkonferanse
4. Prosjektarbeid pågår
5. Høst 2011 – programkonferanse/temamøter/studietur – erfaringsutveksling
6. Utfasing starter av 2 kommuner

De siste 4 årene av programperioden går i samme mønster, minst 2 programsamlinger (konferanser/temamøter/studietur) i året, og heretter fases normalt to kommuner ut hvert år.

Underveis vurderes også arenaer for erfaringsoverføring til andre kommuner i regionen, og metoder for evaluering vurderes og igangsettes.

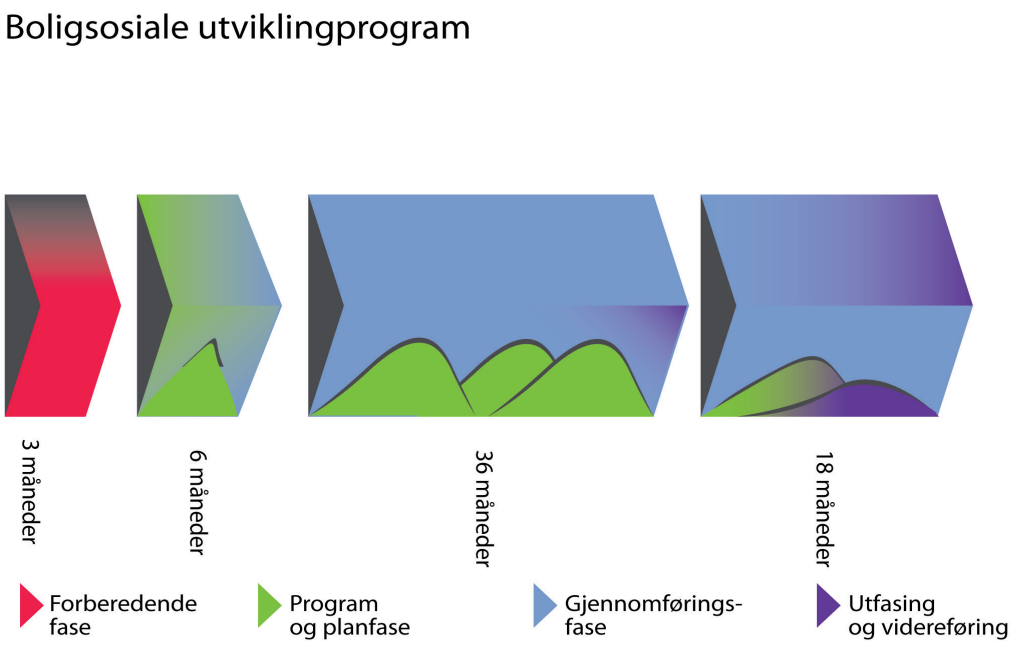
Eksempel på rammemodell for prosessene i kommunen

Prosessene i hver kommune kan følge et system med fire hovedfaser. Implementering av synlige tiltak bør skje tidlig i innsatsperioden. Hovedfasene i prosessen vil være overlappende.

Dette kan være en god måte å organisere arbeidet på, men kommunene står selvsagt fritt til å organisere prosessene i egen kommune på den måten de selv finner det formålstjenlig.

Det vil uansett være naturlig å ha med de fleste av de punktene i arbeidet som er opplistet under figuren, slik at arbeidet foregår i en forberedende fase, en planfase, selve gjennomføringsfasen og en avsluttende fase der det videre arbeidet og implementering i daglig drift synliggjøres.

Figur 1: Rammemodell



Forberedende fase (inntil 3 måneder):

- Kommunen inviteres til å delta i utviklingsprogrammet.
- Kommunen uttrykker ønske om å delta i en programsatsning.
- Med utgangspunkt i dokumenterte boligsosiale utfordringer, foretar kommunen en behovsvurdering og velger satsingsområder, eventuelt med bistand fra Husbanken. I noen kommuner vil dette også innebære en omorganisering/innfasing av igangsatte prosjekter
- Kommunen sender påmelding til programmet. Dette forankres i kommunens ledelse.
- Husbanken og kommune beslutter sammen oppstartstidspunkt.
- Det inngås formell samarbeidsavtale mellom Husbanken og kommunen.

Program og planfase (inntil 6 måneder):

- Kommunen er tildelt midler for arbeid med strategi, forankring og organisering av arbeidet. Midlene er nå en samfinansiering mellom kommunen og Husbanken, samt eventuelle andre aktører.
- Husbanken følger arbeidet. Avtalen er utformet slik at kommunen er inneforstått med hva som kan forventes av Husbanken.
- På bakgrunn av en foranalyse, der behov og utfordringer er identifisert, utarbeides en handlingsplan som beskriver fremdrift og ulike delprosjekt.
- Utvikling av overordnede mål for satsingen og strategier for å nå målene.

Gjennomføringsfasen (inntil 3 år):

- Kommunen er tildelt midler (etter avtalt fordeling mellom kommune og Husbanken) og påbegynner gjennomføring av arbeidet i tråd med plan for programsatsningen.
- Lokal organisering er valgt og implementert.
- Husbanken fortsetter sin tilstedeværelse.
- Den viktigste oppgaven i denne fasen er prosjektgjennomføring med bred medvirkning fra flere aktører og aktørgrupper.
- Hvert år avholdes møte med den enkelte kommune, hvor kommunens arbeid gjennomgås.
- Utvikling av nye tiltak for kommende periode. Handlingsplanen revideres ved behov.
- Etter politisk behandling, tildeler Husbanken nye midler for hvert år basert på ordinær søknad.

Utfasing (1 til 2 år):

- Basert på erfaringene, vurderes det hvordan programsatsingen skal utvikles videre etter at tilskuddsmidlene er borte. Det er en klar ambisjon at man nå skal drive arbeid videre som ordinær aktivitet.
- Videreføring av arbeidet inn i ordinær drift.
- Sluttevaluering gjennomføres.

Husbankens støtte

Husbankens hovedoppgaver må tilpasses størrelsen på satsingene og situasjonen i områdene. Den konkrete innretningen av innsatsen vil måtte utformes gjennom dialog med samarbeidende kommuner.

Dette er en oversikt over hva Husbanken kan tilby kommunene:

Prosessbistand

- Prosesstøtte for utvikling/rullering av boligsosiale handlingsplaner
- Veiledning ved organisering av boligsosialt arbeid
- Oppfølging av prosjektarbeid
- Faglig støtte og veiledning – en fast kontaktperson for hver kommune i Husbanken
- Bidra til nettverk på tvers av fag og organisasjoner
- Deltakelse i lokale prosjektgruppe
- Tilbud om prosjektlederkurs ved behov

Rapportering og kartlegging

- Utvikle og tilrettelegge verktøy for kommunene

Kompetanseutvikling

- Formidling av erfaringer og FoU
- Etablering av felles læringsarenaer
- Formidling av resultater
- Nettverksgrupper
- Opplæringstiltak
- Studieturer, temamøter

Husbankens økonomiske virkemidler

- Informasjon om startlån, grunnlån, boligtilskudd, kompetansetilskudd, bostøtte, investeringstilskudd
- Informasjon om andre aktuelle økonomiske virkemidler (fra andre offentlige etater)
- Tilrettelegge og utvikle en fleksibel bruk av Husbankens virkemidler sammen med kommunene
- Utvikle "virkemiddelpakker" tilpasset kommunens behov

Programsatsingen må til enhver tid ses i sammenheng med andre satsinger og styringssignaler fra Kommunal- og regionaldepartementet innenfor den sosiale boligpolitikken og tilgrensende områder.

Vedlegg: Aktivitetsplan, kommunale faktaark

Påmeldingsskjema

– Langsiktig programarbeid innen boligsosialt arbeid. Partnerskap med Husbanken Region Sør.

Utvalgte kommuner kan melde seg på satsingen og inngå et forpliktende partnerskap med Husbanken Region Sør. Etter at påmelding er sendt inn undertegnes en samarbeidsavtale og avklares tidspunkt for oppstart.

Påmeldingsskjema bør ikke overstige 4 A4 sider.

1. Formalia om kommunen

Kommune navn: Larvik kommune
Adresse: Postboks 2020, 3255 Larvik
Kontaktperson hos søker:
Navn: Jan Arvid Kristengård
Tittel: Assisterende rådmann
E-post og tlf./mobiltlf.: jak@larvik.kommune.no / 98 23 16 16

2. Begrunnelse for å søke

Larvik kommunestyre har i 2008 vedtatt *"Boligsosial handlingsplan 2009-2013"*, og i 2009 *"Økonomiske og juridiske forhold vedrørende organisering av boligforvaltningen i Larvik kommune."*

Larvik kommune har, som andre bykommuner, utfordringer mht levekår / folkehelse, og har vedtatt å arbeide tverrfaglig med denne utfordringen over tid. Ungdom er gitt en spesiell prioritert.

Husbankens invitasjon gir et nyttig nettverk med 8 bykommuner, hvor en gis tilgang til andres erfaring og hvor kompetansebygging er sentralt. Husbankens økonomiske bidrag sikrer at de boligsosiale arbeidet blir koblet mot andre kritiske virkemidler for "vanskeligstilt ungdom".

3. Behov og utfordringer

A. Et ordnet boforhold inngår som basis i arbeidet med å sikre gode levekår for alle.

Det er en utfordring å sikre en god tiltakskjede fra definering av boligbehov, anskaffelse av bolig, drift av bolig / eventuelt bemanning av bolig, til å la bruker ende opp som eier av egen bolig. Det er en utfordring å sikre at hjelpetiltak ved boetablering av vanskeligstilte unge er koblet mot tiltak som retter seg mot arbeid/utdanning/aktivisering og fritid/familie.

Det er vanskelig å lykkes med en god bosituasjon om ikke andre basiselement i livet er på plass.

For de mest vanskeligstilte, hvor bemannet bolig er aktuelt, er det en utfordring å finne gode driftskonsepter. Kompetanseutvikling er her sentralt for å lykkes.

B. Larvik kommunen har fokus på levekår/folkehelse i alle sine sentrale plandokumenter.
   - Kommuneplanens samfunnsdel 2009 -2020
   - Strategidokumentet 2010-2013
   - Boligsosial handlingsplan 2009 - 2013

Larvik er i god utvikling på mange områder, men det er fortsatt utfordringer;

- Sentrum av Larvik by har kommet dårlig ut på Stastistisk Sentralbyrås "Levekårsindikator".
- Utdanningsstatistikk viser at Larvik fortsatt har lavere utdanningsgrad enn andre byer i regionen.
- Det er mangel på egne arbeidsplasser, netto utpendling er større enn for nabobyene.

4. Hovedmål for kommunens prosjekt

Et ordnet boforhold for alle. Bedre levekår for vanskeligstilte unge, ved en bedre samordning av tiltak (bolig, arbeid/utdanning /aktivisering og fritid/familie).

2010:

Utarbeiding av mer operative mål og delmål vil inngå i "helhetlig plan", som er prioritert oppgave i 2010. (Delvis vil dette være en ajourføring av "Boligsosial handlingsplan 2009-2013").

Sentrale elementer som må avklares i planen:

- hvem kartlegger behov
- hvem er bestiller av bolig
- hvem finner tomt, evt regulerer
- hvem prosjekterer og bygger
- hvem drifter og vedlikeholder
- hvem tildeler bolig
- hvordan koble tiltaket mot andre tiltak mot samme bruker
- når leie ut bolig, når skal bruker eie
- hvordan sikre samordnet bruk av Husbankens virkemidler
- bemanning i boliger eller ikke
- utbyggingsavtaler knyttet til private reguleringsplaner
- rehabilitering av bygg koblet mot boligsosialt arbeid

Målgruppen i dette prosjektet er; "vanskeligstilt ungdom".

Vanskeligstilt ungdom som trenger bolig med trygghetsbemanning samt opplæring i å bo, utdanning, arbeid og aktivitet.

2011–2012:

Aktuelle tiltak fra planen må gis hovedfokus i årene 2011 og 2012.

Tiltak en antar vil kunne blir aktuelle er;

- Boligsosialt arbeidet i boligen.
- Koordinere og følge opp helheten i ungdommens dagligliv og sammenhengen i tiltakene
- Å sikre brukermedvirkning ifht utforming av hus og innhold. Skape eierforhold til huset.
- Å sikre at flest mulig beboers gis mulighet til å gå fra leie til å eie bolig.
- Kompetanseutvikling på boligsosialt arbeid
- Å sikre effektiv bruk av Husbankens virkemidler i det boligsosiale arbeidet.

2013:

Hovedfokuset mot slutten av prosjektet blir å implementere "beste praksis" i ordinær drift.

5. Organisering

A. Dagens boligsosiale arbeid er forankret i "Boligsosial handlingsplan", vedtatt oktober 2008.

Det er flere aktører i arbeidet, og organisasjonsendringer medfører behov for ajourføring av grensesnittet mellom aktørene, og ikke minst – at tiltakene til aktørene er koblet i en effektiv helhetlig prosess sett fra bruker.

Kommunens fokus på levekår/folkehelse bekrefter også behovet for at det boligsosiale arbeidet et tett koblet mot arbeid/utdanning/aktivisering og fritid/familie – og at helheten tar utgangspunkt i livssituasjonen til den enkelte bruker.

B. Prosjektet blir forankret i styringsgruppen for "Utviklingsteam levekår/folkehelse", ledet av assisterende rådmann. Styringsgruppen består for øvrig av a)Leder av Utviklingsavdelingen, b) Leder av Omsorgstjenesten for rus og psykisk helse, c) Leder av Helse og rehabilitering og d) Leder av NAV.

Prosjektleder blir forankret i Utviklingsavdelingen, nærmeste leder er utviklingssjefen.

Prosjektleder rapporterer til Utviklingsteam levekår/folkehelse.

Boligsosialt program blir ett av flere levekårsprosjekter. Det er /vil bli opprettet en arbeidsgruppe for hvert levekårsprosjekt, også for dette prosjektet.

Medlemmer av arbeidsgruppen vil kunne endres over tid, det er kritiske aktører i de tiltak som pågår som til enhver tid blir representert i arbeidsgruppen (eventuelt flere arbeidsgrupper).

6. Samarbeidspartnere

A. Kommunen vil i prosjektet legge opp til partnerskap med alle kritiske aktører i det boligsosiale arbeidet. I tillegg vil en søke å koble aktører som er kritiske for berørte personer inn mot arbeid/utdanning/aktivisering og fritid/familie. Dette vil si at en legger opp til å følge personenes helhetlige behov mer enn å begrense seg til kun boligsituasjonen.

En konsekvens at dette blir at boligaktører selvsagt blir invitert i prosjektet. Men i tillegg blir NAV, foreningsliv og utdanningsinstitusjonene viktig – alt etter hvilken livssituasjon den enkelte bruker av boligen er i.

B. Samarbeideidspartnerne tenkes invitert inn i en arbeidsgruppe, NAV også inn i styringsgruppen for Levekår (hvor bolig er ett av flere fokusområder).

Samarbeidspartnerne vil også bli gitt tilbud om å delta i et felles kompetanseløft. Dette vil både styrke helhetstilnærmingen mellom ulike aktører, og løfte kvaliteten i arbeidet fra den enkelte aktør.

7. Brukermedvirkning

I søknaden legges det opp til å utarbeide en helhetlig plan for det boligsosiale arbeidet, og sikre at dette arbeidet er koblet mot øvrige tiltak for berørte personene, i 2010.

Som en del av dette planarbeidet må en ta stilling til metode for brukermedvirkning, og implementere det valget i selve planarbeidet.

Larvik kommune har både tradisjon og kompetanse i brukermedvirkning, også mht metodevalg og medvirkning fra grupper som ofte faller utenfor medvirkningsprosesser.

9. Økonomi

Kommunens egenandel er på 31,4 % av Husbankens kompetansetilskudd.

I tillegg kommer kommunens bruk av egen arbeidskraft ut over prosjektleder.

Budsjett:

	Kroner
2010	**700.000,-**
Prosjektleder	400.000,-
Helhetlig plan (status, prosess, mål, strategier, organisering)	200.000,-
Metode og plan for medvirkning fra aktuelle brukere	100.000,-
2011	**1.400. 000,-**
Prosjektleder	700.000,-
Helhetlig plan (ferdigstilling og behandling)	200.000,-
Kompetanseløft bemanning (saksbehandling / boligbemanning)	200.000,-
Samordning – bolig, arbeid/utdanning, fritid (partnerskap)	200.000,-
Oppføling av plan for medvirkning fra aktuelle brukere	100.000,-
2012	**1.500. 000,-**
Prosjektleder	700.000,-
Prosjekt: samordning bolig – arbeid/utdanning – fritid	
(utvikling og konklusjon mht system og prosess)	200.000,-
Effektiv helhetlig bruk av virkemidler i boligsosialt arbeid	100.000,-
Utvikling av bokonsepter	400.000,-
Oppføling av plan for medvirkning fra aktuelle brukere	100.000,-
2013	**1.500. 000,-**
Prosjektleder	700.000,-
Boprosjekter	600.000,-
Evalueringsplan og evaluering (også fra brukersiden)	200.000,-
SUM	**5. 100. 000,-**

Finansieringsplan:

Faser/år	**Finansiering**	
	Kommunen	**Husbanken**
Planlegging		
År 2009	0,-	0,-
Gjennomføring		
År 2010	200 000,-	500.000,-
År 2011	400 000,-	1.000.000,-
År 2012	500 000,-	1.000.000,-
Utfasing/Implementering		
År 2013	500 000,-	1.000.000,-
SUM	**1 600 000**	**3 500 000,-**

Årsrapport for 2011

Boligsosialt utviklingsprogram innebærer et partnerskap med Husbanken om å arbeide langsiktig og helhetlig for å løse kommunenes boligsosiale utfordringer. Denne rapporten er utarbeidet av prosjektleder for programarbeidet i Larvik kommune. Programmet har en varighet på 4-5 år for kommunen.

"Husbankens programbeskrivelse viser til statsbudsjettet for 2010 når de overordnede målene defineres:

1. Økt forebygging og bekjempelse av bostedsløshet
2. Økt boligsosial kompetanse i kommunene
3. Økt boligsosial aktivitet i kommunene

Det fremheves at innsatsen skal rettes mot innbyggere som faller utenfor det ordinære boligmarkedet eller trenger bistand for å kunne ha en tilfredsstillende bosituasjon, og at en prioritert målgruppe er ungdom. Husbanken skal sette kommunene og deres samarbeidspartnere i stand til å gjennomføre en helhetlig og lokalt tilpasset politikk for vanskeligstilte på boligmarkedet. Ønsket med programmet er å forsterke støtten til kommunenes boligsosiale aktivitet. Målene statsbudsjettet har formulert retter seg mot alle aktører i det boligsosiale feltet, og Husbankens rolle er først og fremst å være en veileder for kommunene i deres arbeid med å forebygge og bekjempe bostedsløshet." (Ref. Husbankens underveisevaluering)

Hensikten med denne rapporten er å beskrive status i programarbeidet og noen av de utfordringene som er avdekket.

Forankring

Larvik kommune har etablert en god forankring og skapt en felles forståelse for boligsosiale utfordringer på tvers av fag og virksomheter. Erfaring fra Larvik viser, selv om kommunen før programstart hadde boligsosiale utredninger og boligsosial handlingsplan på plass, at forankring og oppstartfase tar tid. Overgangen fra de eksisterende planenes beskrivelser av utfordringene og målsettingene, til en tverrfaglig enighet om hvordan dette skal gjennomføres er krevende.

Samtidig viste det seg at noen grunnleggende strukturer, som allerede var vedtatt, måtte på plass, før en kunne se de store effektene. Det ble for kommunen en utfordring å få de tverrfaglige kompetanseprosjektene i gang, samtidig som kommunen jobbet med organisering av boligforvaltningen og sammenslåing av flere boligstiftelser til en.

En suksessfaktor for Larvik kommune så langt er styringsgruppens sammensetning. Programarbeidet har en tverrfaglig sammensatt styringsgruppe, med assisterende rådmann som leder. Deltakerne er virksomhetsledere med ansvar for ulike deler av det boligsosiale arbeidsfeltet, leder av plan- og byggesak, NAV-leder, samt leder av kommunens eiendomsforetak. Dette gjør at det boligsosiale arbeidet er satt på dagsordenen.

I tillegg er programsatsningen vedtatt av kommunestyret i Larvik, samt at det politiske er fulgt opp med en sak om verdigrunnlag for boligsosialt arbeid, og et vedtak om å starte arbeidet med en helhetlig boligplan for kommunen.

Selv om programarbeidet er langsiktig og arbeidet med forankring, organisering og tverretatlig samarbeid tar tid blir det viktig å synliggjøre gevinster av satsningen, slik at organisasjonen får opplevelsen av å lykkes.

Politisk plangrunnlag for boligpolitikk

Boligsosialt arbeid har en tydelig plass i de strategiske plandokumentene og i budsjettprosessen i kommunen. Boligsosiale mål og strategier gjøres tydeligere enn i tidligere planarbeid, og kommende planer vil inneholde nye målformuleringer og krav til grunnleggende politikkområder for vanskeligstilte på boligmarkedet.

Kommunen har hatt en politisk sak, som legger verdigrunnlag for alt boligsosialt arbeid, til enstemmig vedtak i kommunestyret. Denne saken legger prinsippene i Housing First til grunn,

samt poengterer betydningen av bomiljø, brukerinnflytelse, kommunens ansvar for en aktiv boligpolitikk, og fremhever eierskap av bolig som et strategisk virkemiddel i innbyggernes levekårsutvikling.

I denne saken ble det også vedtatt at rådmannen skal starte arbeidet med en helhetlig boligplan etter plan- og bygningsloven. Planen skal være todelt og beskrive boligpolitikkens bidrag for fremtidig velferdsproduksjon og levekårsutvikling, samt beskrive boligpolitikkens bidrag for fremtidig verdiskaping, vekst og næringsutvikling. Planprogrammet for dette skal fremmes våren 2012.

Betydningen av dette understrekes av administrerende direktør Bård Øistensen i Husbanken, som i forbindelse med Husbankens høringsuttalelse til NOU "Rom for alle" sier at "Dersom det ikke bygges eller ombygges tilstrekkelig volum av boliger, er det en risiko for at omfanget av vanskeligstilte vil øke, uavhengig av den boligsosiale innsatsen. Uten en tilstrekkelig boligforsyning, vil en rekke isolert sett gode tiltak som utvalget foreslår, bare bidra til å omfordele rekken av vanskeligstilte. Utviklingen må sees i sammenheng med den lokale boligforsyningen, ikke minst i forhold til eksisterende boligmasse." I følge eiendomsbransjen har det vært en generell prisøkning i eiendomsmarkedet i Larvik på 26 % i 2011, og dette viser at situasjonen for vanskeligstilte i boligmarkedet ikke er blitt lettere.

Administrativt plangrunnlag for boligpolitikk

I forbindelse med kommunens planstrategi etter kommunevalget, er boligsosialt arbeid tatt inn som planområde. Samtidig er temaet prioritert i kommuneplanens samfunnsdel og vil bli behandlet ved rulleringen av kommuneplanens arealdel. Kommunen har store arealreserver satt av til boligformål, men det reises tvil om dette er tilstrekkelig egnede arealer for boliger til vanskeligstilte i boligmarkedet. Det vil fremmes forslag om å regulere et større område for kommunalt eide tomter.

Boligsosialt utviklingsprogram inngår også som en del av kommunens bidrag i Partnerskapsavtalen for folkehelse med fylkeskommunen

Boligsosiale delprosjekter i programarbeidet

I programarbeidet i Larvik er det besluttet å starte noen tjenesteutviklende delprosjekter.

Disse organiseres tverrfaglig og ledes av ansatte i organisasjonen.

- Bosetting av husløse, der målet er å unngå bruk av midlertidige boforhold.
- Boligsosial oppfølging av ungdommer med rusvansker og dårlig psykisk helse.
- Boligsosial oppfølging av barnefamilier som er vanskeligstilte i boligmarkedet.
- Boligsosial oppfølging av ungdom mellom, der tilknytning til arbeidsmarkedet, nettverksarbeid og utdanning er en konsekvens av at boligsituasjonen løses først.
- Boligsosialt arbeid med flyktninger og innvandrere
- Kartlegging av kommunens samlede ressursinnsats i det boligsosiale arbeidsfeltet.

I tillegg har vi to innsatsområder som ikke er direkte underprosjekter, men som er en konsekvens av programarbeidet:

- I regi av plan- og byggesaksavdelingen har kommunen en innsats mot ulovlige boenheter i kommunen. Fra å ha et "gebyrfokus", er dette nå begrunnet og forankret som en levekårsinnsats for vanskeligstilte i boligmarkedet. Det ulovlige utleiemarkedet i kommunen er relativt stort, omfatter særdeles dårlige boenheter og bosetter mange vanskeligstilte. Siden disse boenhetene er ulovlige, får beboerne ikke bostøtte, de risikerer avkortning på forsikringer ved skader og mange leiligheter er helseskadelige grunnet fukt, etc.. Levekårssituasjonen er for mange er derfor verre enn den behøvde å være. Målet er ikke å stenge leiligheter, men å få de godkjent og eventuelt utbedret.
- Kommunen har startet opp et arbeid for å ta i bruk utbyggingsavtaler med private regulanter av boligområder, for å sikre en større boligforsyning til vanskeligstilte i boligmarkedet.

Boligsosial virksomhet strategi og ledelse

Det har vært lite aktiv utvikling av nye tilpassede boliger for vanskeligstilte de senere årene, og kommunen har ikke nådd målene i sitt strategidokument på dette området. Det er et udekket behov for slike boliger. Det er skjedd endringer i organisasjonsform der Larvik kommunale eiendom KF og Larvik Kommunale Boligstiftelse er opprettet.

Ansvaret for å inngå nye samarbeidsavtaler og regulere samhandlingen mellom aktørene er plassert. Boligkontoret blir den kommunale aktøren som har totaloversikt over tilgjengelige boliger, sekretariatfunksjon for tildelingsutvalgene og ansvaret for husleieinnkreving og kontraktskriving med innbyggere. Denne del av foretningsførselen vil da ikke konkurranseutsettes, og restansearbeidet vil inngå som en ordinær del av saksbehandlingen. Dette vil forebygge utkastelser, siden det vil være boligkontoret som også må fremskaffe ny bolig. Det vil da være i saksbehandlers egeninteresse at husleie følges opp med automatisk trekk, restanseproblematikk identifiseres tidlig og at dette følges opp umiddelbart.

I tillegg vil kommunen etablere en funksjon på strategisk nivå som samordner boligplaner med arealplaner og økonomiplanen i strategidokumentet. Dette vil sikre et godt beslutningsgrunnlag til kommunestyret, samt bli et grunnlag for å bestille og samhandle med utbyggingsaktører. Ansvaret for etableringen av denne sentrale bestillerfunksjonen er også plassert.

Boligsosial kompetanseheving

Kommunen har deltatt med prosjektleder og andre på ulike læringsarenaer etablert av Husbanken:

- Programsamlinger
- Programledersamlinger
- Prosjektlederkurs
- Studietur for kommunene til Finland om modellen "Housing First"

Dessuten har kommunen deltatt med en større delegasjon av ansatte i kommunen og NAV på KBLs boligkonferanse i Haugesund, samt deltatt på:

- Workshop, Housing First
- Frokostmøter Husbanken
- Konferanse om bruk av startlån

Larvik kommune er med i Skandinavisk kompetansenettverk (SkanKomp) som medfinansieres av EU. I forbindelse med arbeidspakken som omhandler strategisk kompetanseutvikling vurderes det å utnytte dette til å utvikle kompetanse i boligsosialt arbeid.

Husbankens virkemidler

Husbanken ønsket videre at programmet skulle føre til optimal utnyttelse og utvikling av økonomiske virkemidler og andre statlige virkemidler. Programmet har bidratt til økt oppmerksomhet rundt de boligsosiale virkemidlene, politisk og administrativt, og i form av at ansatte er bevisste på hvilke ordninger som finnes og i større grad søker fleksible løsninger gjennom å benytte låne- og tilskuddordninger på ulike måter.

Når det gjelder beboere i utleiemarkedet, som har et potensial for overgang til eiemarkedet, organiserer programarbeidet i Larvik et eget "leie til eie" prosjekt. Ved alle nye henvendelser til kommunens boligkontor, og ved kontraktsfornyelse av eksisterende avtaler, kontrolleres muligheten for overgang til eiemarkedet. Ved behov gis det også bistand til befaringer, visning og avtaleinngåelse med bank. Dette ligger i rutinene til saksbehandler. Larvik kommune har økt innlån til formidling av startlån til 70 mill. i 2011. Larvik kommune ønsker å kvalitetssikre disse prosessene og beskrive dette i kvalitetssystemet. Antakelsen er at selv god praksis, kan forankres bedre tverrfaglig i organisasjonen, slik at resultatene blir enda bedre.

Byggeprosjekter

Programsatsningen har så langt fått 6 kommunale eiendommer tilbake på utviklingskartet for boligsosiale formål. Det settes nå fart i konkrete byggeprosjekter for disse eiendommene.

Arbeidet i Larvik er organisert med en prosjektgruppe:

- Per Olaf Skogshagen, programleder
- Asbjørm Talset, NAV
- Tove Lisbeth Vasvik, Boligkontoret
- Cato Isdahl Pedersen, Omsorgstjenesten for rus og psykisk helse

Arbeidet i Larvik styres av en styringsgruppe:

- Jan Arvid Kristengård, assisterende rådmann og styringsgruppens leder
- Ulf Pedersen, NAV leder
- Ragnar Studsrød, leder av Larvik kommunale eiendomsforetak
- Åse Heibø, resultatenhetsleder Omsorgstjenesten for rus og psykisk helse
- Sissel Åsheim, resultatenhetsleder Samfunnskontakt og bibliotek
- Tom Henning Ruud, resultatenhetsleder Plan, byggesak, landbruk og geodata
- Per Olaf Skogshagen, sekretær og programleder

Årsrapport 2012

Halvårsrapportering 2012

Formålet med rapporteringen

- Dokumentere mål- og resultatoppnåelse i boligsosialt utviklingsprogram.
- Kunnskapsbasert grunnlag for rapportering til oppdragsgivere.

Rapporteringsmal

- Denne malen har bl.a. tatt utgangspunkt i skjemaet for påmelding til boligsosialt utviklingsprogram.
- Leveres 20.06. og 20.12. hvert år.

1. Formalia

Kommunens navn: Larvik
Programleder: Per Olaf Skogshagen
Programstart: 2010
Rapporteringsdato: 20.12.2012
Behandlet i styringsgruppen: 18.12.2012
Utfylt av: Per Olaf Skogshagen
Telefon: 33 17 10 00 / 98 23 11 40
E-post: per.olaf.skogshagen@larvik.kommune.no

2. Bakgrunn for kommunens deltakelse

Gi en kort oppsummering av kommunens behov og utfordringer slik de ble skissert ved oppstart.

Larvik kommunestyre har i 2008 vedtatt "Boligsosial handlingsplan 2009-2013", og i 2009 "Økonomiske og juridiske forhold vedrørende organisering av boligforvaltningen i Larvik kommune."

Larvik kommune har, som andre bykommuner, utfordringer mht levekår / folkehelse, og har vedtatt å arbeide tverrfaglig med denne utfordringen over tid. Ungdom er gitt en spesiell prioritert.

Et ordnet boforhold inngår som basis i arbeidet med å sikre gode levekår for alle.

Det er en utfordring å sikre en god tiltakskjede fra definering av boligbehov, anskaffelse av bolig, drift av bolig / eventuelt bemanning av bolig, til å la bruker ende opp som eier av egen bolig.

Det er en utfordring å sikre at hjelpetiltak ved boetablering av vanskeligstilte unge er koblet mot tiltak som retter seg mot arbeid/utdanning/aktivisering og fritid/familie.

Det er vanskelig å lykkes med en god bosituasjon om ikke andre basiselement i livet er på plass.

For de mest vanskeligstilte, hvor bemannet bolig er aktuelt, er det en utfordring å finne gode driftskonsepter. Kompetanseutvikling er her sentralt for å lykkes.

Larvik kommunen har fokus på levekår/folkehelse i alle sine sentrale plandokumenter.

- Kommuneplanens samfunnsdel 2009 -2020
- Strategidokumentet 2013-2016
- Boligsosial handlingsplan 2009 - 2013

I kommuneplanens samfunnsdel 2012-2020, som nå er ute på høring, er dessuten tilgang til egen bolig definert som den fjerde velferdspilar, og en forutsetning for tilknytning til samfunnet.

Larvik er i god utvikling på mange områder, men det er fortsatt utfordringer;

- Sentrum av Larvik by har kommet dårlig ut på Statistisk Sentralbyrås "Levekårsindikator".
- Utdanningsstatistikk viser at Larvik fortsatt har lavere utdanningsgrad enn andre byer i regionen.
- Det er mangel på egne arbeidsplasser, netto utpendling er større enn for nabobyene.

3. Mål for kommunens program

Visjonen er: Alle skal kunne bo godt og trygt

Nedenfor beskrives kommunen mål sett ut i fra programmets 3 hovedmål, og resultatoppnåelse så langt i programmet.

De ulike delmålene skal beskrive ønsket resultat innenfor hvert hovedmål. Utvid tabellen dersom det er flere delmål. (Det kan også settes opp konkrete mål under hvert delmål hvis ønskelig.) Målene bør formuleres slik at en kan svare ja eller nei på om de er nådd.

Programmets hovedmål 1: Økt forebygging og bekjempelse av bostedsløshet

	Beskrivelse av mål	Resultat	Varighet (ferdig når)
Delmål 1	Ved akutt bostedsløshet har kommunen egnet bolig tilgjengelig innen 3 måneder	Årsresultat: 7 personer i midlertidig bolig utover 3 mnd Ny rutine for kommunikasjon med kommunale enheter er innført for å ha kortest mulig ventetid for tilbud om bolig. Etter en markant økning i januar 2012, har kommunen dessverre ligget stabilt gjennom året på antall bostedsløse med midlertidig bolig formidlet av NAV. Det er etablert en arbeidsgruppe med NAV, Larvik kommunale eiendomsforetak og den sentrale bestillerfunksjonen som ser på muligheter for løsninger på tvers av enhetene for å finne nye løsninger. Eksisterende boligmasse er gjennomgått for om mulig å omprioritere.	Månedlig måling og statusrapport
Delmål 2	Sikre tilgjengelighet til boligmarkedet ved at: Larvik kommunale boligstiftelse leverer boliger som vedtatt i kommunens strategidokument og etter bestilling fra bestillerfunksjonen	Larvik kommunale boligstiftelse, LKBS , har 5 nye boenheter, småhus, er under oppføring	
Delmål 3	Sikre tilgjengelighet til boligmarkedet ved at: Larvik kommunale eiendomsforetak leverer boliger som vedtatt i kommunens strategidokument og etter bestilling fra bestillerfunksjonen	Larvik kommunale eiendomsforetak, LKE , har 8 nye boenheter i prosjektering/planlegging fordelt på 2 lokaliteter 2 enkle boenheter er oppført, samt 2 liknende enheter er under etablering på annen tomt. Kommunale eiendommer er til kontinuerlig vurdering for nye boenheter	
Delmål 4	Saksbehandlere i NAV har økt sin kompetanse og forståelse av boligens betydning for helse, utdanning og arbeidsmarkedstilknytning	▪ NAV har etablert 3 særskilte fokusgrupper for kompetansearbeid ▪ Ansatte har deltatt på relevante boligkonferanser ▪ NAV rapporterer om økt boligfokus i arbeid med sine brukere ▪ NAV Larvik har klare positive resultater innenfor området økonomisk sosialhjelp og restansearbeid	

Programmets hovedmål 2: Økt boligsosial kompetanse i kommunene

	Beskrivelse av mål	Resultat	Varighet (ferdig når)
Delmål 1	Larvik kommune har høy deltakelse på relevante kompetansehevende tiltak	▪ Boligkonferansen Lillehammer, KBL ▪ Studiebesøk Nøtterøy, småhusprosjektet og det boligsosiale arbeidet ▪ Nasjonalt Ruspolitisk Seminar ▪ Housing First workshops ▪ Nettverkssamlinger i regi av Husbanken ▪ Deltar i programledersamlingene ▪ LEAN-veileder for utviklingsarbeid i tverrfaglige prosesser ▪ Nasjonal konferanse for bruk av startlån	
Delmål 2	Programkonferanse gjennomføres i Larvik	Konferansen ble planlagt og gjennomført ved et samarbeid mellom Husbanken og Larvik kommune. Konferansen var fulltegnet og godt evaluert. 10 programkommuner deltok, samt deltakere fra IMDI og Husbanken.	14. og 15. November 2012
Delmål 3	Økt forebygging og bekjempelse av bostedsløshet ▪ Et ordnet boforhold for bostedsløse ▪ Skaffe egnet bolig – gode steder å bo ▪ Avskaffelse av midlertidige boforhold ▪ Flere fra leieforhold til eierskap av egen bolig ▪ Bedre levekår for vanskeligstilte i boligmarkedet ▪ Redusere utgiftene til økonomisk sosialhjelp ▪ Ny tverrfaglig praksis etableres som en konsekvens av funnene i klienthistoriene	Arbeidsgruppe gjennomfører kompetansetiltak Klienthistorier er beskrevet. Viser tydelig at egnet bolig og booppfølging må få en mer sentral rolle for å lykkes i arbeidet Maler for klienthistorier er utviklet Nåsituasjonen er beskrevet Situasjonsrapporter om midlertidige botilbud fra NAV, som er ny praksis, deles med kommunale tiltak. Dette har utløst oppfølging. Ungdomsperspektivet er tydeligere prioritert i denne problemstillingen	Endringer implementeres fortløpende. Delprosjektet løper ut 2012 Det boligsosiale utviklingsprogrammets styringsgruppe vil i 2013 drøfte alle delprosjektene og se de viktigste funnene i sammenheng og beslutte eventuelle tiltak.
Delmål 4	Bosetting og oppfølging av flyktninger og innvandrere gir bedre levekår ▪ Rask bosetting ▪ Et ordnet boforhold ▪ Skaffe egnet bolig – gode steder å bo ▪ Unngå bokonsentrasjon av innvandrere i områder med levekårsutfordringer ▪ Oppnå kortere botid i kommunale boliger ▪ Flere fra leieforhold til eierskap av egen bolig ▪ Bedre levekår for vanskeligstilte innvandrere i boligmarkedet	Arbeidsgruppe gjennomfører kompetansetiltak Klienthistorier er beskrevet. Viser tydelig at egnet bolig og booppfølging må få en mer sentral rolle for å lykkes i arbeidet Maler for klienthistorier er utviklet Nåsituasjonen er beskrevet I samarbeid med Barneverntjenesten er det etablert et tiltak som sikrer oppfølging og trening av boferdigheter for enslige mindreårige flyktninger, som er blitt 18 år før bosetting. Larvik kommunale boligstiftelse (LKBS) har bygget bofellesskap for mindreårige flyktninger og et ressurssenter for ungdom. Barnevernet skal drifte bofellesskapet og ressurssenteret. Bofellesskapet har plass til 8 mindreårige. Ressurssenter for ungdom har plass til 6 ungdommer. Tanken er at ungdommene skal få bo trening/oppfølging i ca ett år, før flytting i egen leilighet.)	Endringer implementeres fortløpende. Delprosjektet løper ut 2012 Det boligsosiale utviklingsprogrammets styringsgruppe vil i 2013 drøfte alle delprosjektene og se de viktigste funnene i sammenheng og beslutte eventuelle tiltak. Boenhetene er ferdigstilt og innflyttet.

	Beskrivelse av mål	Resultat	Varighet (ferdig når)
Delmål 5	Prosjekt NAV 18 – 24 deler sin erfaring fra arbeid med vanskeligstilt ungdom, til Boligsosialt utviklingsprogram. Boligperspektiv! ▪ Bedre levekår for vanskeligstilte unge ved en bedre samordning av tiltak (Bolig, arbeid/ utdanning/aktivisering og fritid/familie) ▪ Å jobbe med ungdom er jobb nr 1 ▪ Få flere ungdommer i prosess mot arbeid eller utdanning Henvisningsurvalget (Ungdomsutvalget) skal: ▪ **Sikre rett ytelse** ▪ **Hurtig igangsetting av hensiktsmessige prosesser** ▪ **Fordeling av ansvar og oppgaver for å få flyt mellom fagmiljøene** ▪ **Identifisere funn på systemnivå som bør endres** ▪ Øke kunnskapen om hverandres fagfelt for bedre oversikt over tiltak og muligheter ▪ Utvikle ny praksis for samhandling mellom NAV, kommunale tjenester, andre aktører og 2.linjetjeneste	Klienthistorier er beskrevet. Viser tydelig at egnet bolig og booppfølging må få en mer sentral rolle for å lykkes i arbeidet Maler for klienthistorier er utviklet Nåsituasjonen er beskrevet Prosjekt NAV 18 – 24 er etablert og i drift Mange ungdommer trenger bistand fra flere «hjelpere» samtidig <u>Tverrfaglig samhandling</u> gir bedre treff på gode planer, som skal føre til at ungdommen er gjort istand til å klare seg selv Deltakerne i henvisningsutvalger er: Larvik kommune ▪ Omsorgstjenestenfor funksjonshemmede, ▪ Omsorgstjenesten for rus og psykiatri, ▪ Barnevernstjenesten, ▪ Larvik læringssenter, ▪ Barne og ungdomstjenester ▪ Samt Ifokus, VGS/OT, NAV	Endringer implementeres fortløpende. Det boligsosiale utviklingsprogrammets styringsgruppe vil i 2013 drøfte alle delprosjektene og se de viktigste funnene i sammenheng og beslutte eventuelle tiltak. Erfarings deling fra arbeidet i Henvisnings utvalget.
Delmål 6	Boligsosial oppfølging av ungdom med rusvansker og dårlig psykisk helse skal sikre at brukere har ▪ ordnet økonomi ▪ økt boferdighet ▪ god helse	Tatt i bruk målrettet miljøarbeid i prosess som en faglig tilnærming. Ny struktur i mål og tiltak. Utreder dagens praksis i deler av psykisk helseteam – mer dreining mot boferdigheter grunnet nye brukergrupper Utvidelse av ROP teamet. (lokalt tilpasset ACT) Ved utskrivning av pasienter fra psykisk helseteam, avtales booppfølging fra enheten.	Endringer implementeres fortløpende. Delprosjektet løper ut 2012 Det boligsosiale utviklingsprogrammets styringsgruppe vil i 2013 drøfte alle delprosjektene og se de viktigste funnene i sammenheng og beslutte eventuelle tiltak.
Delmål 7	Utvikling av boligsosialt arbeid i boligkontoret som tetter gapet mellom planer, behov og praksis ▪ Beskrive dagens situasjon og prosedyrer ▪ Gi oversikt over eksisterende boligmasse for utleie ▪ Beskriv resultater i dagens praksis ▪ Beskriv flaskehalser, mangler og udekte behov ▪ Beskriv ønsket ny beste praksis	Prosjektrapporten er levert.	Endringer implementeres fortløpende. Det boligsosiale utviklingsprogrammets styringsgruppe vil i 2013 drøfte alle delprosjektene og se de viktigste funnene i sammenheng og beslutte eventuelle tiltak.
Delmål 8	Boligsosial arbeid, fra "leie til eie" Beskriv dagens praksis: 1. Hvordan rekrutteres søkere 2. Dagens praksis ved tildeling av lån/tilskudd 3. Beskrive hva som vurderes før det gis lån/ tilskudd til ulike grupper (økonomi, standard, beliggenhet) 4. Beskrive hva som gjøres i tillegg til å gi lån/ tilskudd ved kjøp, tilpasning, utbedring og refinansiering 5. Beskrive hva som må til for å dekke løpende utgifter (bostøtte m.v.) Vurder og foreslå: 6. Hva skal til for at flere kan eie sin egen bolig (bl.a. utrede fordeler/ulemper for kommunalt kjøp med mulighet for overtagelse av leietaker) 7. Eventuelle utfordringer 8. Om arbeidet skal beskrives i en rutine i kvalitetssystemet	Prosjektrapporten er levert. Det er utarbeidet en egen saksbehandlermal som sikrer at søkere til kommunal bolig kontinuerlig får vurdert sitt potensiale for overgang til eiersituasjon. Eksisterende praksis er god. Larvik kommune fatte i 2011 vedtak om videretildeling av startlån, Kr. 70.000.000,-. Det 14. høyeste av alle landets kommuner. I 2012 vil nivået være tilsvarende.	Endringer implementeres fortløpende. Det boligsosiale utviklingsprogrammets styringsgruppe vil i 2013 drøfte alle delprosjektene og se de viktigste funnene i sammenheng og beslutte eventuelle tiltak.
Delmål 9	Programarbeidet i Larvik kommune har en tverrfaglig sammensatt prosjektgruppe for hovedstrategiene	Prosjektgruppen har medlemmer fra NAV, Boligkontor, Omsorgstjenesten for rus og psykisk helse, samt programleder. Leder av delprosjektet «Boligsosialt arbeid med vanskeligstilte barnefamilier» har tiltrådt denne gruppen.	Kontinuerlige vurderinger

	Beskrivelse av mål	Resultat	Varighet (ferdig når)
Delmål 10	Programarbeidet har en tverrfaglig sammensatt styringsgruppe som kan beslutte innenfor aktuelle problemstillinger	I tråd med programarbeidets fremdrift har styringsgruppens sammensetning vært gjennom en hovedendring. Etter hovedendringen er i tillegg leder for Plan og Byggesak, samt leder av Larvik kommunale eiendomsforetak, tiltrådt styringsgruppen. I samsvar med avslutning av noen prosjekter og god forankring i planavdelingen, samt fokus på barn og unge fremover, veksler i 2013 Enhetsleder for Barne- og ungdomstjenester plass med leder for Plan og Byggesak i styringsgruppen.	Kontinuerlige vurderinger

Programmets hovedmål 3: Økt boligsosial aktivitet i kommunene

	Beskrivelse av mål	Resultat	Varighet (ferdig når)
Delmål 1	Kommunestyrets vedtak vedrørende endringer i boligforvaltningen er gjennomført	Dette er gjennomført som vedtatt. Endelig avtale om en bloc innleie av boenhetene fra Larvik kommunale boligstiftelse ble vedtatt av kommunestyret 5. desember 2012, med virkning 1.1.2013.. Ansvaret og rutiner for indre og ytre vedlikehold er i forhandling.	Desember 2012
Delmål 2	Larvik kommunale eiendomsforetak har styrket sin boligfaglige kapasitet	LKE har styrket sin kapasitet og har god kompetanse i boligutvikling. LKE har deltatt i kompetansegivende tiltak og det er etablert god dialog med kommunens nye bestillerfunksjon LKE har god innsikt i behovet for boligsosiale behov i nye reguleringssaker og fremmer forslag om utnyttelse av eksisterende tomtearealer til dette formålet.	Løpende aktivitet
Delmål 3	Larvik kommune har etablert en "sentral bestillerfunksjon" som samordner kommunale behov, og koordinerer dette mot strategidokument og økonomiplan slik at tiltakene kommer i bestilling til stiftelse eller foretak.	Etableringen av bestillerfunksjonen er etablert og virksom.	Juni 2012
Delmål 4	"Sentral bestillerfunksjon" har, i tverrfaglig samarbeid, etablert nye samhandlingsrutiner og nye arenaer for boligutvikling i tråd med resultatene i andre delprosjekter	Behovsavklaringer med alle relevante tjenester er gjennomført. Det er etablert et tverrfaglig sammensatt "behovsutvalg" som sikrer en helhetlig strategi for boligutvikling	31.12.2012
Delmål 5	Larvik kommunale boligstiftelse leverer boliger som vedtatt i kommunens strategidokument eller etter bestilling fra bestillerfunksjonen	▪ LKBS har vedtatt en plan for oppgradering og utvikling for en del av boligene i eksisterende boligmasse, etter vedtatt minstestandard. ▪ LKBS har forslag til nye tiltak ▪ LKBS har under utvikling 8 omsorgsboliger med bemanning. ▪ Totalt har LKBS realisert 17 boenheter.	LKBS har bygget 8 boenheter for nyankomne flyktninger. Boenhetene er tatt i bruk nov/des 2012. De 8 omsorgs-boligene er ferdigstilt og overtas av Larvik kommunale eiendoms-foretak.
Delmål 6	Larvik kommunale eiendomsforetak leverer boliger som vedtatt i kommunens strategidokument eller etter bestilling fra bestillerfunksjonen	▪ LKE har anskaffet 10 nye boenheter i eksisterende boligmasse, samt en omsorgsbolig ▪ LKE har ferdig regulert og prosjektert 8 boenheter med bemanning. ▪ Det er leiet inn 8 boenheter i privatmarkedet ▪ Kommunestyret har vedtatt en fleksibel årlig låneramme på 30 millioner kroner til anskaffelser.	

	Beskrivelse av mål	Resultat	Varighet (ferdig når)
Delmål 7	Barneverntjenesten og NAV gir gode tjenester til enslige mindreårige flyktninger og ungdommer	▪ LKBS har bygget et bofellesskap for mindreårige flyktninger ▪ LKBS har bygget et ressurssenter for ungdom som sikrer oppfølging og trening av boferdigheter ▪ LKBS har ferdigstilt boenheter med oppfølging fra ressursenteret, og i samarbeid med NAV Intro.	31.12.2012
Delmål 8	Etablere et oppfølgingsteam for barnefamilier som er vanskeligstilte i boligmarkedet ▪ Bedre levekårssituasjonen ▪ Motivere ▪ Egnet bolig ▪ Egnet bomiljø ▪ Booppfølging ▪ Fra "leie til eie" ▪ Dokumentere om denne målrettede innsatsen endrer fattigdomssituasjonen for vanskeligstilte barnefamilier	Tiltaket har mottatt tilskuddsmidler gjennom «Storbyordningen» Arbeidet forankres og plasseres i eksisterende tjenester; Barne- og ungdomstjenester Arbeidet er i prosess med relevante tjenester. Barne- og ungdomstjenester NAV Barneverntjenesten Omsorgstjenesten for rus og psykisk helse Boligkontoret	Prosjekt-perioden utløper 31.12.14. Evalueres årlig
Delmål 9	Boligsosiale utfordringer er identifisert i relevante planer ▪ Kommuneplanens samfunnsdel ▪ Boliplan — velferdsstrategi — vekststrategi ▪ Boligsosial handlingsplan	Det boligsosiale arbeidsfeltet er inntatt i kommunens planstrategi for videre planarbeid. Egen bolig er definert som den fjerde velferdspilar i Larvik kommune, sammen med helse, utdanning og inntektssikring.	1.10.2012
Delmål 10	For å bedre levekårssituasjonen for vanskeligstilte i boligmarkedet, gjennomføres en aksjon mot ikke godkjente utleieleiligheter. ▪ Målet er et trygt, lovlig og verdig boforhold.	Enheten Plan, landbruk, byggesak og geodata har organisert en aksjon. Denne er tverrfaglig koordinert. Et hundretalls kjente adresser er fordelt kommunens saksbehandlere for oppfølging. Det har vært gjennomført en amnestiperiode, der frivillig henvendelse for godkjenning, ikke utløser overtredelsesgebyr.	Kontinuerlig arbeid for saksbehandlere etter aksjons-perioden; 1. halvår 2012
Delmål 11	Alle relevante reguleringssaker vurderes i boligsosialt perspektiv og utnyttes gjennom utbyggingsavtaler.	Rutiner for dialog mellom saksbehandlere, Larvik kommunale eiendomsforetak og "bestillerfunksjon" er etablert.	Fortløpende

4. Organisering

Det boligsosiale arbeidet er forankret i "Boligsosial handlingsplan", vedtatt oktober 2008.

Det er flere aktører i arbeidet, og flere organisasjonsendringer medfører behov for ajourføring av grensesnittet mellom aktørene, og ikke minst – at tiltakene til aktørene er koblet i en effektiv helhetlig prosess sett fra bruker.

Kommunens fokus på levekår/folkehelse bekrefter også behovet for at det boligsosiale arbeidet et tett koblet mot arbeid/utdanning/aktivisering og fritid/familie – og at helheten tar utgangspunkt i livssituasjonen til den enkelte bruker.

Programarbeidet er forankret i en egen styringsgruppe, ledet av assisterende rådmann.

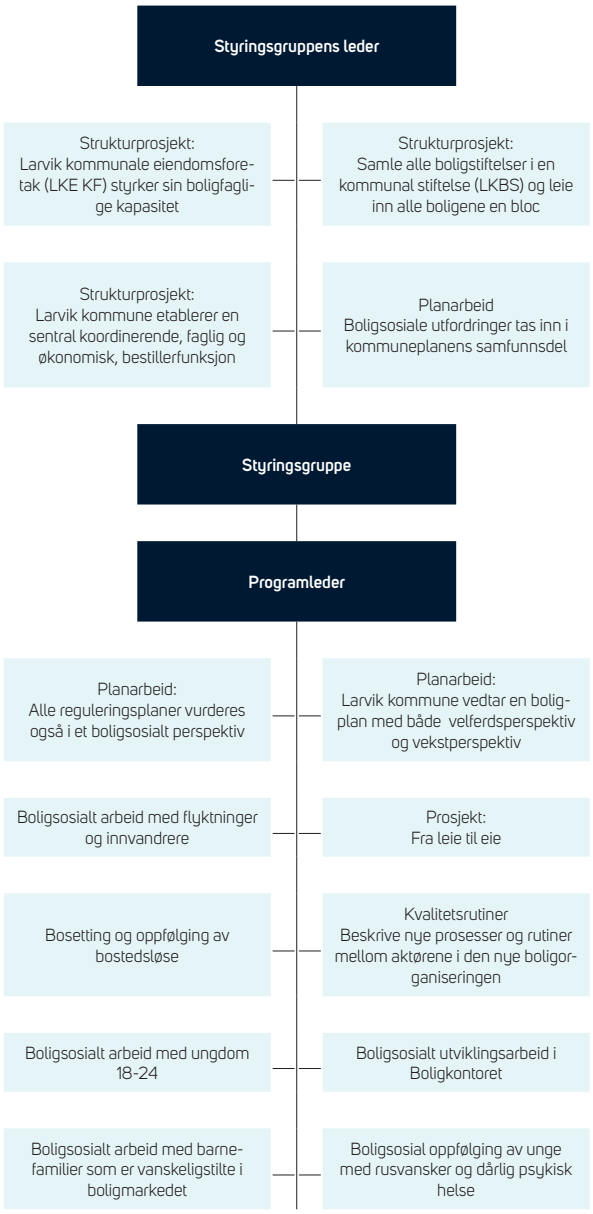
Styringsgruppen består for øvrig av

- Larvik kommunale eiendomsforetak, daglig leder
- Omsorgstjenesten for rus og psykisk helse, resultatenhetsleder
- NAV, leder
- Barne- og ungdomstjenester, resultatenhetsleder
- Samfunnskontakt og bibliotek, resultatenhetsleder
- Husbanken

I tillegg møter Eiendomsutvikler fra Larvik kommunale eiendomsforetak, Sentral bestillerfunksjon og det boligsosiale utviklingsarbeidets programleder som er styringsgruppens sekretær.

Programleder er forankret i Utviklingsavdelingen, nærmeste leder er utviklingssjefen.

Programleder rapporterer til styringsgruppen.



5. Samarbeidspartnere og aktører

Gi en oversikt over hvilke faginstanser og aktører som deltar og på hvilken måte er de involvert. Sett kryss i ruten der det passer. For kommunens del er det vanskelig å skille på hvordan noen av deltakernes rolle i programarbeidet er. Selv om de i høyeste grad er delaktige i det tverrfaglige arbeidet i brukerdialogen, har de kanskje en noe mindre kunnskap om selve programsatsningen. Det er derfor viktig å se tabellen i det perspektivet.

	Formell deltakelse	Aktiv deltakelse	Blir informert	Ingen deltakelse
Kommunalt baserte				
Sentraladministrasjon	X			
Planseksjon	X			
Boligforvaltning	X			
Ansvarlig Husbankens virkemidler	X			
Psykiatritjeneste	X			
Rustjeneste	X			
Barneverntjeneste	X			
Helsetjeneste	X			
Sosialtjeneste/NAV	X			
Utekontakt e.l.		X		
Andre				
Oppfølgingstjenesten				X
Helseforetak rus			X	
Helseforetak psykiatri			X	
Namsmyndighet		X		
Politi		X		
Fylkesmann				X
Kriminalomsorg				X
Frivillige organisasjoner		X		
Boligbyggelag			X	
Private utleiere				X
Andre;				
Larvik kommunale eiendomsforetak	X			
Larvik kommunale boligstiftelse		X		

6. Brukermedvirkning

Programarbeidet i Larvik har ulike målgrupper, ut fra hvilket delprosjekt man ser på. Men siden dette er et helhetlig program med aktiviteter i hele boligforvaltningen, kan man også si at alle vanskeligstilte i boligmarkedet er målgruppe.

I dette brede perspektivet arrangerer og inviterer Boligkontoret til årlig brukerpanel for beboergrupper, interesseorganisasjoner og politikere. Dette er en lyttepost og dialogforum for å sikre at innspill blir tatt vare på og danne grunnlag for videre arbeid.

NAV vil gjennomføre brukerintervjuer i det videre arbeidet i sine delprosjekter. Spesielt når de beste løsninger i alternativ boligkarriere skal beskrives, er det viktig at brukeropplevelsene ligger til grunn.

Videre trekker NAV frem at boligfokuset nå har en mer fremtredende plass i klientmøtene, og at det gir bedre resultater i forhold til utdanning, fritidsaktiviteter og arbeidstilknytning, når boligsituasjonen er ordnet.

NAV: se også halvårsrapporten kap 8, der arbeidet i henvisning/ungdoms utvalget beskrives

Omsorgstjenesten for rus og psykisk helse fokuserer på boligsosialt arbeid og trening av boferdigheter for sine brukere. I disse tjenestene blir dette også en del av individuell plan, IP, slik at brukerne ansvarliggjøres for sitt ansvar.

7. Ressursbruk

	2010	2011	2012	2013	2014
Tilsagn om kompetansetilskudd	500.000,-	1.000.000,-			
Utbetalt beløp	0,-	589.285,-	0,-		
Kommunal egenfinansiering	147.363,-	396,838,-			
70.553,-	500.000,-				
Totalt forbruk per dato	147.363,-	1.056.676,-	1.110.518,-		

9. Suksesshistorier

En brukerhilsen til Boligkontoret i Larvik kommune:

«Hei Janne!

Det har vore ei hektisk tid dei siste vekene, med pakking, flytting, utpakking, roting, flytting av rot, barnehagetilvenning mm - so eg har rett og slett ikkje fått tid til å ta kontakt med dykk!

Eg vil takke boligkontoret i Larvik kommune, og deg spesielt, for den fantastiske hjelpa og støtta, vi har fått ifm å kunne etablere oss i eige hus, og ikkje minst i ein ny kommune.

Etter eit års "kamp" mot andre kommunar ift Startlån, var eg rett og slett i sjokk etter møtet med dykk, og eit boligkontor som er der for å hjelpe folk !

Dette betyr enormt for meg og min familie, og det ønsker eg at De skal vite! Vi ser no fram til å komme iorden, pynkte til jul og ikkje minst utforkse alle mulighetane her i Larvik!

Ha ein fin dag!!»

Formidling av erfaringer gjennom gode eksempler kan illustrere hvilke resultater og effekter som oppnås. Også tidligere har kommunen formidlet at de viktigste årsakene til at vi skal skape gode resultater fremover er at medarbeiderne og brukerne skal oppleve at de formelle strukturene gir god arbeidsflyt og bidrar til å løse problemer. Dette har hatt strekt fokus så langt i programarbeidet, med en tverrfaglig og beslutningsdyktig styringsgruppe, fra alle områder i boligforvaltningen og tjenesteprodukt-

sjonen. I kommuneplanens samfunnsdel, som ved årsskiftet er ute til høring, har de bærende elementer i det boligsosiale arbeidsfeltet fått god forankring. I Larvik kommune er egen egnet bolig definert som den fjerde velferdspilaren, ved siden av helse, utdanning og inntektssikring.

Den kommunale boligstiftelsen strukturerer seg i positiv retning og ansetter nå en daglig leder, det kommunale eiendomsforetaket styrker sin boligsosiale kapasitet, en sentral bestillerfunksjon er på plass, Boligkontoret får en mer sentral rolle i forretningsførselen gjennom en bloc innleie av alle boliger fra stiftelsen og samtidig har dialogen mellom aktørene aldri vært bedre. Larvik kommune har nå en helhetlig oversikt over alle boligbehov og kan etablere en felles strategi for å løse utfordringene.

I praksis ser vi nå at Larvik kommunale boligstiftelse har ferdigstilt flere prosjekter. Larvik kommunale eiendomsforetak har fått innvilget en fleksibel låneramme slik at de kan være aktive i boligmarkedet, de bygger på regulerte kommunale tomter og søker nye løsninger for rimelige boliger. Samtidig er foretaket aktive i samarbeidet med NAV og Boligkontoret for å finne løsninger for brukere i midlertidige boliger. Det arbeides også med flere større reguleringssaker, som vil kunne gi større volumer egnede boliger for målgruppene.

Kommunen ønsker å anerkjenne ansatte som jobber i det boligsosiale arbeidsfeltet. Ansatte som skaper gode resultater ved å utnytte grunnlaget for et godt tverrfaglig samarbeid som er etablert over tid, og som også dette programarbeidet har et meget sterkt fokus på. De ansatte er bevisste på å bruke husbankens virkemidler i sammenheng med virkemidler fra kommunale tjenester og NAV. Ansatte jobber også målbevisst for at vanskeligstilte i boligmarkedet, som har grunnlag for det, skal etablere seg i eiermarkedet. Det er utarbeidet en egen saksbehandlermal for dette.

Samtidig har delprosjektene i programsatsingen vist et potensiale for tverrfaglige gevinster. Dette blir første utviklingsaktiviteter i 2013.

Fra halvårsrapporten gjengir vi gjerne dette eksempelet fra det det boligsosiale feltet:

"Jeg fikk en henvisning fra iFokus (kommunens arbeidsmarkedsbedrift) om en ung gutt som går på skolen, men trenger hjelp for å komme opp på morgen.

På vegne av avd. psykisk helse tok jeg kontakt med han. Det tok lang tid før vi klarte å snakke med han. Han gikk på skolen uten mål og mening, klarte ikke komme i tide, klarte ikke å fremføre oppgaver, og hadde mye fravær. Han bodde hos foreldrene sine, hele tiden med mye bråk i hjemmet. Han vil ikke snakke med noen fra avd. psykisk helse, og mener at det ikke har noe for seg. Jeg gav opp første gangen og satt en kollega på han (en dame). Etter 8 ukers forsøk uten respons skrev vi han ut fra OMRP (Omsorgstjenesten for rus og psykisk helse) men allikevel opprettholdt vi samarbeidet med iFokus. Jeg skrev han inn i teamet igjen, og prøvde å bruke en annen type tilnærming. Jeg brukte nesten et år for å få allianse med han. Han vil ikke være med på møte verken med Nav eller iFokus.

Jeg hadde de første møtene med Nav, fastlegen, iFokus og Boligkontoret alene. Men etter hvert var han med til iFokus, og det var en seier for han som klarte å følge med på et møte. Vi delte ansvar på det møte slik at iFokus skulle følge han opp ift. Skolen, og jeg skulle finne bolig i samarbeid med bolig kontoret. Vi var et skritt nærmere nå enn før. I samme tid hadde jeg flere møter med vår avdeling slik at vi kunne kartlegge han bedre. Jeg og en saksbehandler hadde samtale med han og han ønsket å slutte på skolen fordi dette var en stress situasjon for han. Det eneste han ønsket på det møte var å jobbe i en butikk.

Jeg startet sammen med han på Boligkontoret. Boligkontoret prioriterte han, selv om mange sto i kø. Vi ordnet en leilighet til han etter en mnd. Nå var han 19 år og veldig utrygg. Han hadde ikke bodd alene på 19 år, og hadde ikke overnattet andre plasser enn hjemme. Det tok litt tid før han klarte å roe seg ned i leiligheten. Jeg hadde tett kontakt med han hele uka og det var mye praktiske ting som skulle ordnes. Vi hadde et nytt møte i iFokus og vi ble enige om at han sluttet skolen og konsentrerte seg om å bo, lærer å handle, og klarer å betale regninger. Han startet hospitering i en butikk etter 6 mnd. Han viste stor interesse for jobben, fulgte alle avtaler og arbeidsgiveren er fornøyd med han. Jeg ordnet økonomisk hjelpeverge for han siden han ikke så i posten, ikke betalte regninger og hadde en del inkasso. Han er 22 år nå og klar til å bli ansatt i butikken. Arbeidsgiveren sa til meg at han hadde aldri trodd i første møte med han, at dette skulle gå. I dag vil de ansette han i 50% i første omgang, og 100% på sikt. Målet er å kjøpe egen bolig når han har fast fulltidsjobb.

Når jeg ser tilbake på denne historien forstår jeg verdien av et godt samarbeid med de involverte."

MVH Keramat

NAV får stadig oppmerksomhet for sitt arbeid med ungdom, som også ble presentert i et eget foredrag på årets programkonferanse i Larvik. Her presenteres arbeidet i korte trekk:

Hvordan har NAV jobbet med det Boligsosiale arbeidet?

NAV har vært representert i prosjektgruppen Boligsosialt utviklingsprogram fra starten av.

Leder i NAV har vært fast medlem i styringsgruppen for Boligsosialt utviklingsprogram.

Styringsgruppens sammensetning, som er tverrfaglig, har vært en suksessfaktor og vil være det fremover i det Boligsosiale arbeidet. Målet er å forebygge og bekjempe fattigdom og bostedsløshet ved økt boligsosial aktivitet og kompetanse i kommunen.

NAV har en godt organisert samhandling med de øvrige enhetene i Larvik kommune.

NAV har nå et større boligfokus enn tidligere og «det snakkes mer om bolig». NAV har økt sin kompetanse og forståelse av boligens betydning for helse, utdanning og arbeidsmarkedstilknytning. NAV har høy deltakelse på relevante kompetansehevende tiltak.

NAV setter inn systematisk innsats på flere felt i oppfølging mot ungdom.

Det er et bevisst valg når NAV har fokus på ungdom.

Det er bekymringsfullt at stadig flere unge blir registrert som bostedsløse.

Dette krever en samordnet innsats mot unge som faller utenfor boligmarkedet.

Prosjekt NAV 18 – 24 er etablert og Prosjektet er i drift.

NAV har organisert et tverrfaglig utvalg for å få bedre treff på gode planer som skal føre til at ungdommen er gjort istand til å klare seg selv.

Henvisnings/ungdomsutvalget er etablert og i drift.

Aktuelle deltakere i utvalget:

- Larvik kommune:
  - Omsorgstjenesten for funksjonshemmede
  - Omsorgstjenesten for Rus og psykiatri
  - Barnevernstjenesten
  - Larvik læringssenter
  - Barne- og ungdomstjenester
- IFokus, VGS/OT, NAV

Oppfølging mot arbeid/utdanning/bolig/økonomi

Henvisnings/ungdomsutvalget i Larvik er ca. 12 mnd. gammelt og veien blir til mens vi går.

Vi har god og positiv erfaring så langt og vurderer at tverrfaglig samarbeid er nødvendig og hensiktsmessig for å dekke brukerens behov og muligheter.

Målsetting med utvalget er å få overført informasjon og erfaringer i oppfølging av enkelt brukere innenfor sin virksomhet, slik at bruker får raskt bistand.

Fra utvalgets medlemmer:

«Gjennom samhandling bistår vi hverandre for å få ungdom til å klare seg selv.

Vi utveksler erfaring og kunnskap slik at bruker får rask og riktig bistand av oss.

Tid er kritisk for å oppnå at bruker ikke blir avhengig av NAV for resten av sitt liv.

Vi ser nytten av å være med i utvalget til tross for at vi har ulike roller.

- *Ser mulighetene i langt større grad når vi sitter sammen og drøfter enkeltsaker*
- *Nettverksbygging*
- *Tidsbesparende*
- *Kompetanseheving på tvers av fagområder*
- *Bedre kjennskap til tiltak som kommunen tilbyr brukere i målgruppen*
- *Brukeren får raskere hjelp*
- *Vi jobber mer effektivt når erfaringer og dokumentasjon er gjort kjent*

Henvisnings/ungdoms utvalget er en stor suksess.

Det NAV har erfart så langt med utvalget er hvor viktig det er med god struktur for samhandling.

- *Større forståelse for hverandres fagområder, muligheter og utfordringer.*
- *Felles ansvar for vurdering, prosess og resultat*
- *Ungdomsutvalget er veldig operasjonelt; det er kort vei både i tid og kontakt fra klienten kommer til vurdering – har funnet sted og tiltak er igangsatt.*
- *Et ungdomsutvalg med felles mål.*
- *Fokus på bolig, arbeid, utdanning og økonomi.*
- *«Det er vanskelig å lykkes med en god bosituasjon om ikke andre basiselement i livet er på plass»*

Det er også viktig å se dette arbeidet i sammenheng med utviklingen innenfor økonomisk sosialhjelp, der

NAV har klare positive resultater innenfor området økonomisk sosialhjelp og restansearbeid.

NAV Larvik

Ilirjana Neziri og Asbjørn Talset

Årsrapport 2013

Resyme

- «Boligløft» - 60 mill pr år
- Bosetting av flyktninger. Politisk vedtak og ny strategi for boliganskaffelser
- Sammenheng og forankring i kommunal planhierarki
  - Kommuneplanens samfunnsdel
  - Kommuneplanens arealdel; reguleringer og arealavsetninger
  - Strategidokument og økonomiplan 2014-2017 med boligforvaltning som eget plan og rapporteringsområde
- Sentral bestillerfunksjon
  - Behovsutvalg og økonomioppfølging
  - Aktiv oppfølging av leveranser og nye prosjekter
  - Ombygging og renovering av dårlige boliger i Stiftelsen
- Fortsatt politisk vedtak om 70 mill startlånsopptak, med opsjon på ytterligere låneopptak ved behov
  - Lei til eie; 32 husstander
    - » 21 søkere til kommunal bolig, har fått hjelp til eget kjøp i stedet
    - » 11 leietakere i kommunal bolig har kjøpt egen bolig
- Avsetninger til vedlikehold som prosentvis andel av husleie
  - Alle boliger heves til minstestandard ved oppussing ved ut/innflytting
  - Vedlikeholdsplan er utarbeidet; brannsikring av eksisterende boligmasse gjennomføres
  - Dårlige boliger tas ut av innleieavtalene, i tråd med fattet vedtak, til de er renovert eller erstattet
- Anskaffelser
  - LKE har anskaffet
    - » 6 småhus i egen regi
    - » 5 leiligheter i nye prosjekter
    - » 10 boliger i bruktmarkedet
  - 32 kommunalt disponerte leiligheter i ett eldre borettslag er kjøpt og renoveres/brannsikres
- Politisk vedtak og finansiering av BOTEAM for oppfølging av et gjennomført kompetanseprosjekt
- Oppfølging av vanskeligstilte barnefamilier gir bedre oppfølging og koordinering av det tverrfaglige arbeidet

Programmets hovedmål 1: Økt forebygging og bekjempelse av bostedsløshet

«Boligløft» 60 millioner årlig

Kommunestyret i Larvik kommune har vedtatt i økonomiplanperioden 2014-2017 en årlig finansiering av boliganskaffelser på 60 millioner kroner. 30 millioner kroner årlig er øremerket ny strategi for anskaffelser av boliger til flyktninger, men 30 millioner kroner er øremerket anskaffelser av boliger til andre vanskeligstilte i boligmarkedet.

Anskaffede boliger i 2013:

LKE: Larvik kommunale eiendomsforetak KF

- 6 småhus i 2 tun er bygget
- 5 leiligheter er anskaffet i nye private prosjekter
- 10 boliger er kjøpt i den ordinære boligmassen

Andre boligprosjekter

- Larvik kommunale boligstiftelse (LKBS); familiebolig for funksjonshemmet familiemedlem
- LKE: Tomt for 3 småhus er ferdig regulert
- 1 bolig som bygges om til heldøgns omsorg, medlever turnus (de ansatte som yter tjenester bor i egen del av innbyggerens bolig)
- Larvik kommunale eiendomsforetak har kjøpt 32 kommunalt disponerte boliger fra eksisterende borettslag, renoveres og brannsikres
- 17-20 nye omsorgsboliger er prosjektert, regulert og politisk vedtatt.

Planlagte ny boliger i nye regulerte områder

I 2013 er nye arealer i kommunalt eie ferdig regulert. Det er startet utviklingsprosjekter for alle disse områdene for å sikre boliger til boligsosiale formål, innenfor en generell vekst i boligutviklingen, i ordinære bomiljøer.

- Guriskogen. Byggestart høst 2013. Familieboliger, småhus i tun, etablererbolig, boliger til flyktninger, tomter til kostpris er mulighetene her.
- Torstvedt; små hus
- Solstad vest. Familieboliger, bosetting av flyktninger, boliger til ungdom er muligheter her.
- Torpefeltet. Tomter til kostpris og kommunalt disponerte boliger til familier.
- LKE; 8 samlokaliserte omsorgsboliger med bemanning for innbyggere med krevende atferd og sammensatte problemstillinger er byggeklart. Økonomi tilknyttet bemanning er vedtatt for 2014

Nye prosjekter i eksiterende eiendomsmasse, tidlig fase:

- Sentrumseiendom; 8-10 boliger tilknyttet bemanningsbase, for innbyggere med rusvansker og dårlig psykisk helse
- Kjøp av eksisterende eiendom, bygging av varierte boliger, 15-20 enheter for salg, 10-15% kommunalt disponerte
- LKBS; ombygninger og renovering i eksisterende boligmasse

Bostedsløse

- NAV har i 2013 bosatt mellom 10 og 18 personer i midlertidige botilbud, hver måned.
- Tallene rapportert fra NAV viser at noen av disse har vært i midlertidig bolig lenger enn 3 mnd. før vedkommende er tildelt kommunal bolig.
- Årsaken til at noen av disse har vært lenge bostedsløs, er i hovedtrekk at de venter på innflytting etter oppussing. I tillegg har noen mistet den private boligen de hadde funnet, og måtte søke kommunal bolig i stedet.
- NAV har inngått kvalitetsavtaler med 2 private aktører for bruk av midlertidige boliger
- Larvik kommune har et godt restansearbeid, et eget restanseutvalg og personlig oppfølging av beboere i kommunalt disponerte boliger, for å forebygge fare for utkastelse
- Utfordringen for Larvik kommune er at selv om det bosettes bostedsløse kontinuerlig, kommer stadig nye, ikke kjente personer i en bostedsløshetssituasjon, og melder seg hos NAV, fra det private boligmarkedet
- For å bedre arbeidet med bostedsløshet er det er satt i bestilling 4 boliger á 2 boenheter for å etablere kommunalt eide midlertidige boliger, til erstatning for kvalitetsavtalene
  - Bedre differensiert tilbud
  - Lavere kostnader
- Det vil også bli en omlegging av kartleggingsmetodikken, for å se om det tverrfaglige arbeidet kan bedres i forkant av at det oppstår en situasjon med bostedsløshet i det private markedet.

Startlån

Larvik kommune gir ikke forhåndstilsagn om startlån til kjøp av bolig. Dette gjør at kommunens utlånsramme ikke bindes opp i mulige kjøp, som ikke gjennomføres.

Alle startlån finansierer derved reelle kjøp eller refinansiering for å hindre utkastelser.

Startlån videreformidlet fra larvik kommune:

2010: kr. 60.000.000,-

2011: kr. 70.000.000,-

2012: kr. 70.000.000,-

2013: kr. 60.000.000,- (Dette er maksimalt av det kommunen fikk fra Husbanken, selv om vedtatt låneopptak for 2013 var kr. 70.000.000,-.)

2014: kr. 70.000.000,- Kommunestyret i Larvik har godkjent dette låneopptaket for 2014

Spørsmål fra Husbanken

For kommuner som har et «leie til eie - prosjekt» er det ønskelig at vi får tall for siste halvår og totalt i 2013 når det gjelder:

- antall veiledningsamtaler
- antall som har fått innvilget startlån – og evt. antall har fått boligtilskudd av disse
- antall som har kjøpt den kommunale boligen de leide
- antall som har kjøpt privat
- antall som er avsluttet, og som ikke har eierpotensial
- evt. antall mislighold

Larvik kommune - Leie til eie:

- 21 søkere som står på søkerlista til kommunal bolig fikk heller startlån og hjelp til kjøp
- 4 av disse fikk tilskudd i tillegg til lån
- 11 som bodde i kommunal bolig fikk startlån og hjelp til kjøp av bolig i stedet for fornyet leie
- 7 av disse fikk tilskudd i tillegg til lån

Vi presiserer at alle som søker kommunal bolig /står på søkerlista til kommunal bolig blir vurdert for kjøp med lån/tilskudd og blir innkalt til samtale.

I noen tilfeller kobler vi på vanlig bank for å få til en samfinansiering.

Alle som bor i kommunal bolig og som skal vurderes for videre leie etter utløp av kontakt, men som vi mener kan kjøpe, blir innkalt til samtale. I noen av disse tilfellene samarbeider vi også med vanlig bank.

Alle har kjøpt privat.

Vi jobber på denne måten hele tida, som del av ordinær saksbehandling – ingen saker avsluttes

Larvik har ingen mislighold av startlån!

Programmets hovedmål 2: Økt boligsosial kompetanse

Styringsgruppe

- Programarbeidet i Larvik kommune er organisert ut fra et ledelsesperspektiv i det boligsosiale arbeidsfeltet, fremfor et boligsosialt tjenesteperspektiv.
- Sammensetning av Larvik kommunes styringsgruppe er et viktig ledelsesverktøy i kommunens programarbeid. Leder av styringsgruppen er assisterende rådmann, og øvrige representanter er øverste beslutningstakere i ulike tjenesteområder, der både NAV, helse og omsorg, planfaglig, og boligteknisk ledelse er representert.
- Deltakelse rulleres etter de utfordringer programarbeidet skal forbedre.
- Møtefrekvens: Hver 6 uke

Boligsosialt arbeid

Boligsosialt arbeid har organisert 7 kompetanseprosjekter i boligforvaltningen og tjenesteområdene:

- Bosetting av bostedsløse
- Boligsosial oppfølging av unge med rusvansker og dårlig psykisk helse
- Boligsosial oppfølging av barnefamilier med spesielle behov
- Boligsosial oppfølging av flyktninger og innvandrere
- Boligsosialt arbeid i boligkontoret
- Fra leie til eie

I tillegg er prosjektområdet

- Boligsosial oppfølging av ungdom 16-30 år inntatt i NAVs prosjekt NAV 18-24, og boligutfordringene for vanskeligstilte unge kartlegges og initieres derfra.

Dessuten har

- Barneverntjenesten oppfølging av enslige mindreårige flyktninger i bofellesskap, og boligsosial oppfølging ved utflytting til ordinær bolig
  og
- Barneverntjenesten har etablert et ressurssenter for ungdom, men noen boliger. Barneverntjenesten har boligsosial oppfølging ved utflytting til ordinære boliger.

Alle prosjektene har levert sluttrapport og konsekvensene av funnene er konkludert i styringsgruppen i juni 2013. Som det fremgår av denne halvårsrapporten er mange av forbedringsforslagene implementert fortløpende. Samtlige prosjektområder rapporterer økt kunnskap om boligens betydning for helse, levekår og samfunnstilknytning, og at dette påvirker tjenesteutøvelsen. Et gjennomgående funn er også behovet for mer booppfølging, uavhengig av tjenestetilknytning. Det er derfor besluttet et utviklingsprosjekt som vurderer en bedre utnyttelse og koordinering av kommunens samlede innsats på tvers av tjenesteområder for å etablere en type Boteam.

Arbeidet med vanskeligstilte barnefamilier finansieres ved samordning med andre statlige tilskuddsordninger, og konkrete barnefamilier får oppfølging og veiledning.

Sammenheng og forankring i kommunalt planhierarki

- Kommuneplanens samfunnsdel
- Kommuneplanens arealdel, reguleringer og arealavsetninger
- Strategidokument og økonomiplan 2014-2017
- Boligforvaltning som eget plan og rapporteringsområde i strategidokumentet

Kommunens boligsosiale arbeid er inkludert i kommunens overordnede planarbeid og en del av kommunens planstrategi. Kommunen har en Boligsosial handlingsplan 2009-2013, som bygger på en Kommunal offentlig utredning(KOU 2008) av de boligsosiale utfordringene i kommunen. Rulleringen av denne vil ligge i den kommende boligplanen, som også vil fremme vekstperspektivet, og hvordan de boligsosiale utfordringene i størst mulig grad skal løses innenfor den generelle boligveksten, i ordinære boområder.

Et styringsgrep er at boligplanen, næringsplanen og en handlingsplan om levekårsutfordringer og barnefattigdom, som

alle har arealutfordringer, har samme styringsgruppe som kommuneplanens arealdel. Planenes medvirkningsprosesser og temamøter koordineres, og arealutfordringene skal forsøkes løst i den påfølgende arealplan.

- Boligplan
- Næringsplanen
- Handlingsplan om levekårsutfordringer og barnefattigdom

Forbedringsarbeid

I det tverrfaglige samarbeid i Larvik kommune bruker vi LEAN som forbedringsmetodikk. I det boligsosiale arbeidsfeltet har vi foreløpig benyttet dette i 3 prosesser:

- Arbeidsflyt i samarbeidet mellom Boligkontoret, NAV og regnskapskontoret ved innleie av private boliger
- Arbeidsflyt i samarbeid mellom Boligkontoret, NAV og Larvik kommunale eiendomsforetak ved bosetting av flyktninger
- Opprettelse av tjenestetildelingskontor for helsetjenester

Resultatet er blant annet færre transaksjoner i saksbehandling, bortfall av dobbeltarbeid, bortfall av irritasjonsmomenter og tidstyver, tydelig ansvarsplassering, organisatoriske endringer som gir besparelser og muligheter for styrking av kundekontakt, nye rutiner for anskaffelse av boliger, prinsipielle beslutninger ev etiske forhold ved bosetting, og ikke minst en tverrfaglig kunnskap om den enkeltes rolle i tjenesteproduksjonen. En enighet om hva som skal være praksis.

Kompetanse

- Ansatte fra ulike deler av boligforvaltningen i Larvik kommune har deltatt på KBLs boligkonferanse i Sarpsborg
- Programleder for det boligsosiale programmet og andre ansatte i Boligforvaltningen deltar på relevante aktiviteter i regi av Husbanken
- Larvik har vært representert med foredragsholder på IMDIs bosettingskonferanse, og det var flere tjenester representert med deltakere
- Larvik kommune har hatt 4 studiebesøk for å se på programarbeidets struktur og hvordan boligforvaltningen drives i praksis
- Larvik kommune har delt materiell, vedtak, prosessbeskrivelser om programarbeidet og boligforvaltningen med 3 kommuner
- Larvik kommune har deltatt på høstens programkonferanse i Skien

Programmets hovedmål 3: Økt boligsosial aktivitet i kommunene

Bestillerfunksjonen

Larvik kommune har etablert en sentral bestillerfunksjon for boliganskaffelser. Bestillerfunksjonen skal koordinere tjenestebehovene samlet og prioritere anskaffelser i planperioden

Bestillerfunksjonen koordinerer dette i økonomiplanen, som sikrer gjennomføring av anskaffelsene.

Rutinene for dette er implementert i Larvik kommune og Larvik kommunale eiendomsforetak, LKE.

- Behovsutvalg og bestillinger
- Økonomioppfølging
- Aktiv oppfølging av leveranser og nye prosjekter
- Arealplanarbeid og reguleringer
- Ombygninger og renoveringer i eksisterende boligmasse

Offentlige anskaffelser

Som en del av utviklingsprogrammet forsøker kommunen nye former for anskaffelser av boliger.

For å teste responsen i markedet legges flere konkurranser ut på Doffin. Det utarbeides konkurransegrunnlag og kriteriesett, med ulik innretning:

- Rammeavtale for levering av ulike størrelser småhus/modulbygg
- Kjøp av nøkkelferdig bygg i eksisterende bomiljøer. Nye eller renoverte.
- Feltutvikling på kommunalt eiet grunn.
  - Utbygger som vinner konkurransen gjennomfører utbygging etter konkurransegrunnlaget, og selger til fastsatt pris i konkurransen
  - Larvik kommune disponerer et antall boliger, definert i konkurransegrunnlaget

Vedlikehold av kommunalt disponerte boliger

- Det er vedtatt en kvalitativ minstestandard for kommunalt disponerte boliger
- Det er utarbeidet en tilstandsrapport for kvaliteten og teknisk stand for alle kommunalt disponerte boliger
- Det er utarbeidet en vedlikeholdsplan for boligene
- Ved ut/innflytting av boliger skal boligen løftes til vedtatt standard
- Dårlige boliger tas ut av innleieavtalen, til de er renovert til godkjent standard

- Det avsettes en andel av husleieinntektene til dekning av vedlikehold.

Bosetting av flyktninger

Larvik kommune har hatt vedtak om å bosette 120 flyktninger i perioden 2011- 2013.

Det er bosatt 119. Den siste personen venter på frigjøring av en bolig før vedkommende kan bosettes.

Kommunestyret i Larvik vedtok 23.10.13 i sak KST-142/13 følgende:

1. Larvik kommune har som intensjon å bosette inntil 140 flyktninger i perioden 2014 -2016.
2. Det bosettes 50 flyktninger i 2014, herav 5 enslig mindreårige. 90 bosettes i perioden 2015-2016. Andel plasser for enslig mindreårige i denne perioden vil bli vurdert ut fra behov og ledig kapasitet i bofellesskapene.
3. Det søkes innarbeidet en årlig låneramme på inntil 30 mill kr i perioden 2014-2016 i LKE KFs strategidokument, til kjøp av selvfinansierende boliger for bosetting av flyktninger.
4. Det er vesentlig at boligene kjøpes slik at man sikrer integrering/bosetting i hele kommunen. Det skal rapporteres på dette i relevante tertialrapporter.
5. Larvik kommune viser forøvrig til det vedtak som landsstyret i KS har fattet 16. oktober 2013 om – Tiltak for økt bosetting av flyktninger – som Larvik kommune stiller seg bak.

Larvik kommune er nå i gang med samarbeidet med IMDi Øst for å få oversikten over hvem som skal bosettes. Samtidig vil vi vurdere hvilke type boliger som skal kjøpes.

Tildelingsutvalg

Larvik kommune har et tverrfaglig sammensatt tildelingsutvalg for boliger. Etter forutgående saksbehandling i Boligkontoret, med innstilling om tildeling i ledige boliger, fattes slikt enkeltvedtak av tildelingsutvalget.

Boligkontoret bruker Bokart som personkartlegging på grunnlag av søknad, og administrasjonen av det enkelte boligobjekt gjøres i Facilit. Her føres alle opplysninger om boligen som f.eks husleie, antall rom, kvadratmeterpris og leieforhold. Det kjøres jevnlige lister for oppfølging av leiekontraktsfornyelse, og det gjøres en økonomisk gjennomgang for å motivere for leie til eie i forbindelse med kontraktsfornyelsen, der dette er mulig. Det faktureres også husleier direkte fra Facilit.

Housing First

De mest vanskeligstilte innbyggerne på boligmarkedet, med rusvansker og dårlig psykisk helse, bosettes i ordinære boliger. Kommunen har ingen institusjoner eller hospitser for slik bosetting. For å øke kvaliteten i dette arbeidet har Omsorgstjenesten for rus og psykisk helse(OmRoP) i flere år hatt et ROP team(rus og psykisk helse) som følger opp beboerne.

Det er besluttet å gjennomføre en liten analyse for å avklare hva som skiller kommunens arbeid med denne målgruppa og Housing First etter modell fra Pathway to Housing, med ambisjon om å tette dette eventuelle gapet.

I dette arbeidsfeltet har OmRoP et formalisert og godt samarbeid med spesialisthelsetjenesten. En ny utfordring er omlegging av psykiatriens behandlingsambisjoner, der behandlingen i større grad skal foregå i beboerens hjem. Det vil si at liggetiden i institusjon reduseres, og at bolig i større grad blir en del av behandlingen, og at flere boliger må anskaffes og tilrettelegges for type medlever turnus.

For å møte denne utfordringen har kommunen tillagt en ny rutine for den sentrale bestillerfunksjonen. Bestiller innkalles til et oppfølgende tverrfaglig team, ved første møte, slik at boligbehovet settes i bestilling så snart som mulig og at boligen blir en del av behandlingen.

Eventuelle finansielle utfordringer knyttet til bemanningsutfordringene i dette fremmes for behandling i rådmannens forslag til økonomiplan.

BO-TEAM

Kommunestyret i Larvik har vedtatt å etablere Bo-team. Dette er finansiert og inntatt i økonomiplanen 2014-2017

Larvik, 20.12.2013

Per Olaf Skogshagen
Boligsosialt utviklingsprogram, leder

Årsrapport 2014

Resyme

- «Boligløft» - 60 mill pr år i økonomiplanperioden 2015-202018
- Bosetting av flyktninger. Bosettingsplan for perioden 2014-202017 er vedtatt, samt politisk vedtak om ytterligere bosetting av flyktninger fra Syria, enn det som opprinnelig var vedtatt i bosettingsplanen.
- Sammenheng og forankring i kommunalt planhierarki
  - Kommuneplanens samfunnsdel
  - Kommuneplanens arealdel; reguleringer og arealavsetninger
  - Boligplan til kommunestyret for politisk behandling i februar 2015
- Sentral bestillerfunksjon
  - Behovsutvalg og økonomioppfølging
  - Aktiv oppfølging av leveranser og nye prosjekter
  - Ombygging og kontinuerlig vedlikehold etter plan og vedtatt standard
  - Avsetninger på 6,8 % av husleieinntektene til vedlikehold
- Fortsatt politisk vedtak om 70 mill startlånsopptak, med opsjon på ytterligere låneopptak ved behov
  - Antall registrerte saker: 101
  - Antall avslåtte saker: 16
  - Antall utbetalte startlån: 68 (kr. 44 000 000,-)
  - Larvik kommune har overtatt låneforvaltningen til egen regi, med økt sosial profil i forvaltning og gebyrbelastning.
- Anskaffelser
  - LKE har anskaffet 28 nye boenheter i 2014
- Politisk vedtak og finansiering av BOTEAM
  - Ansettelser er gjennomført.
  - Teamet er tverrfaglig organisert
  - Teamet er etablert og i drift
- Oppfølging av vanskeligstilte barnefamilier gjennomføres i eget prosjekt
- Handlingsplan mot barnefattigdom og levekårsforskjeller
  - Det boligsosiale arbeidet er tatt inn som eget kapittel i denne planen

Denne årsrapporten bygger på halv-årsrapport for 2014, og viser de områdene som har hatt videre utvikling, samt nye resultater.

Programmets hovedmål 1: Økt forebygging og bekjempelse av bostedsløshet

«Boligløft»

Kommunestyret i Larvik kommune har vedtatt å følge opp satsningen og videreført i økonomiplanperioden 2015-2018 en årlig finansiering av boliganskaffelser på 60 millioner kroner.

- 30 millioner kroner årlig er øremerket ny strategi for anskaffelser av boliger til flyktninger
- 30 millioner kroner er øremerket anskaffelser av boliger til andre vanskeligstilte i boligmarkedet.
- Vedtatt ytterligere bosetting av flyktninger, som gir mer økonomi til anskaffelser om nødvendig

Anskaffede boliger i 2014:

LKE: Larvik kommune eiendom

- 18 boliger er anskaffet for oppfølging av bosettingsplanen for flyktninger
- 13 boliger er anskaffet for økonomisk vanskeligstilte innbyggere
- 1 bolig er anskaffet som beredskapsbolig dersom en barnefamilie blir bostedsløs

Andre boligprosjekter

- LKE: 3 småhus på tun detaljreguleres
- 17-20 nye omsorgsboliger er prosjektering for oppføring
- LKE; 8 samlokaliserte omsorgsboliger med bemanning for innbyggere med krevende atferd og sammensatte problemstillinger er byggeklart. Entreprenør er valgt. Økonomi tilknyttet bemanning er vedtatt.

Planlagte ny boliger i områder som er under detaljregulering på kommunalt eide arealer:

- Guriskogen. Familieboliger, småhus i tun, etablererbolig, boliger til flyktninger, tomter til kostpris er mulighetene her.
- Solstad vest. Familieboliger, bosetting av flyktninger, boliger til ungdom er muligheter her.
- Torpefeltet. Tomter til kostpris og kommunalt disponerte boliger til familier.

Nye prosjekter i eksisterende eiendomsmasse:

- Sentrumseiendom; 8-10 boliger tilknyttet bemanningsbase, for innbyggere med rusvansker og dårlig psykisk helse. Lyses ut.
- Kjøp av 2 eksisterende naboeiendommer er gjennomført, for bygging av 8 omsorgsboliger med heldøgns bemanning for eldre beboere med rusavhengighet. Prosjektet er i regulering og informasjonsmøtet med nærmiljøet er gjennomført
- Ombygning i eksisterende boligmasse for å etablere 4 kommunalt disponerte beredskapsboliger

Bostedsløse

- NAV registrerte pr 03.10.2014 17 personer i midlertidig botilbud.
- 14 voksne og 3 barn, av disse er 5 voksne og familie på 2 voksne og3 barn tildelt bolig og venter på innflytting. (Familien bor midlertidig i kommunens beredskapsbolig for familier.)
- Årsaken til at noen av disse har vært lenge bostedsløs, er i hovedtrekk at de venter på innflytting etter oppussing. I tillegg har noen mistet den private boligen de hadde funnet, og måtte søke kommunal bolig i stedet.
- NAV har inngått kvalitetsavtaler med 2 private aktører for bruk av midlertidige boliger
- Larvik kommune har kjøpt en bolig som beredskapsbolig for barnefamilie som blir bostedsløs
- Larvik kommune har et godt restansearbeid, et eget restanseutvalg og personlig oppfølging av beboere i kommunalt disponerte boliger, for å forebygge fare for utkastelse
- Utfordringen for Larvik kommune er at selv om det bosettes bostedsløse kontinuerlig, kommer stadig nye, ikke kjente personer i en bostedsløshetssituasjon, og melder seg hos NAV, fra det private boligmarkedet

Av søkere til kommunal bolig er det per dags dato 18 personer uten fast bopel. Detter en nedgang fra 31 personer ved utgangen av 3. kvartal.

Startlån

Larvik kommune gir ikke forhåndstilsagn om startlån til kjøp av bolig. Dette gjør at kommunens utlånsramme ikke bindes opp i mulige kjøp, som ikke gjennomføres.

Alle startlån finansierer derved reelle kjøp eller refinansiering for å hindre utkastelser.

Startlån videreformidlet fra larvik kommune:

2010: kr. 60.000.000,-

2011: kr. 70.000.000,-

2012: kr. 70.000.000,-

2013: kr. 60.000.000,- (Dette er maksimalt av det kommunen fikk fra Husbanken, selv om vedtatt låneopptak for 2013 var kr. 70.000.000,-.)

2014: kr. 44.000.000,-

Kommunen har i 2014 overtatt låneforvaltningen fra DnB. Dette gir muligheter for en mer sosial profil i forvaltningen og gebyrpraksis.

Antall registrerte saker: 101
Antall avslåtte saker: 16
Antall utbetalte startlån: 68 (kr. 44 000 000,-)
Antall utbetalte tilskudd til etablering: 36 (kr. 6 600 000,-)
Antall utbetalte tilskudd til tilpasning: 19 (kr. 875 000,-)

2015: kr. 70.000.000,- Kommunestyret i Larvik har godkjent dette låneopptaket for 2015.

Alle som søker kommunal bolig blir vurdert for kjøp med lån/tilskudd og blir innkalt til samtale.

I noen tilfeller kobler kommunen på vanlig bank for å få til en samfinansiering

Alle som bor i kommunal bolig og som skal vurderes for videre leie ved kontraktsfornyelse, men som kommunen mener kan kjøpe, blir innkalt til samtale. I noen av disse tilfellene samarbeides det også med vanlig bank. Det jobbes kontinuerlig på denne måten, som del av ordinær saksbehandling – ingen saker avsluttes.

Larvik kommune har veldig lite tap på startlån!

Programmets hovedmål 2:
Økt boligsosial kompetanse

Styringsgruppe

- Programarbeidet i Larvik kommune er organisert ut fra et ledelsesperspektiv i det boligsosiale arbeidsfeltet, fremfor et boligsosialt tjenesteperspektiv.
- Sammensetning av Larvik kommunes styringsgruppe er et viktig ledelsesverktøy i kommunens programarbeid. Leder av styringsgruppen er assisterende rådmann, og øvrige representanter er øverste beslutningstakere i ulike tjenesteområder, der både NAV, helse og omsorg, planfaglig, og boligteknisk ledelse er representert.
- Deltakelse rulleres etter de utfordringer programarbeidet skal forbedre.

Sammenheng og forankring i kommunalt planhierarki

- Kommuneplanens samfunnsdel
- Kommuneplanens arealdel, reguleringer og arealavsetninger
- Strategidokument og økonomiplan 2015-2018
- Boligplan for Larvik kommune 2015-2020

Kommunens boligsosiale arbeid er inkludert i kommunens overordnede planarbeid og en del av kommunens planstrategi. Kommunen har en Boligsosial handlingsplan 2009-2013, som bygger på en Kommunal offentlig utredning(KOU 2008) av de boligsosiale utfordringene i kommunen. Rulleringen av denne ligger nå inne i Larvik kommunes boligplan som har vært ute til høring, og som skal til politisk behandling i februar 2015. Boligplanen vil fremme vekstperspektivet, og hvordan de boligsosiale utfordringene i størst mulig grad skal løses innenfor den generelle boligveksten, i ordinære boområder.

Et styringsgrep er at boligplanen, næringsplanen og en handlingsplan om levekårsutfordringer og barnefattigdom, som alle har arealutfordringer, har samme styringsgruppe som kommuneplanens arealdel. Planenes medvirkningsprosesser og temamøter koordineres, og arealutfordringene skal forsøkes løst i den påfølgende arealplan.

- Boligplan
- Næringsplanen
- Handlingsplan om levekårsutfordringer og barnefattigdom

Kompetanse

- Ansatte fra ulike deler av boligforvaltningen i Larvik kommune har deltatt på KBLs boligkonferanse i Trondheim
- Larvik har vært representert med foredragsholdere på KBLs boligkonferanse, og det var flere tjenester representert med deltakere
- Programleder for det boligsosiale programmet og andre ansatte i Boligforvaltningen deltar på relevante aktiviteter i regi av Husbanken
- Larvik kommune var invitert til deltakelse på workshop for lansering av ny nasjonal strategi for boligsosialt arbeid
- Larvik kommune er representert som foredragsholdere i ulike regioner og for ulike arrangører der boligforvaltning og boligplanlegging er tema

Programmets hovedmål 3:
Økt boligsosial aktivitet i kommunene

Bestillerfunksjonen

Larvik kommune har etablert en sentral bestillerfunksjon for boliganskaffelser. Bestillerfunksjonen skal koordinere tjenestebehovene samlet og prioritere anskaffelser i planperioden

Bestillerfunksjonen koordinerer dette i økonomiplanen, som sikrer gjennomføring av anskaffelsene.

Rutinene for dette er implementert i Larvik kommune og Larvik kommune, eiendom, LKE.

- Behovsutvalg og bestillinger
- Økonomioppfølging
- Aktiv oppfølging av leveranser og nye prosjekter
- Arealplanarbeid og reguleringer
- Ombygninger og renoveringer i eksisterende boligmasse

Offentlige anskaffelser

Som en del av utviklingsprogrammet forsøker kommunen nye former for anskaffelser av boliger.

For å teste responsen i markedet legges flere konkurranser ut på Doffin. Det utarbeides konkurransegrunnlag og kriteriesett, med ulik innretning:

- Rammeavtale for levering av ulike størrelser småhus/modulbygg
- Kjøp av nøkkelferdig bygg i eksisterende bomiljøer. Nye eller renoverte.

- Feltutvikling på kommunalt eiet grunn.
  - Utbygger som vinner konkurransen gjennomfører utbygging etter konkurransegrunnlaget, og selger til fastsatt pris i konkurransen
  - Larvik kommune disponerer et antall boliger, definert i konkurransegrunnlaget

Vedlikehold av kommunalt disponerte boliger

- Det er vedtatt en kvalitativ minstestandard for kommunalt disponerte boliger
- Det er utarbeidet en tilstandsrapport for kvaliteten og teknisk stand for alle kommunalt disponerte boliger innleiet fra LKBS, boligstiftelsen.
- Det er utarbeidet en vedlikeholdsplan for boligene
- Ved ut/innflytting av boliger skal boligen løftes til vedtatt standard
- Dårlige boliger tas ut av innleieavtalen, til de er renovert til godkjent standard
- Det avsettes en andel av husleieinntektene til dekning av vedlikehold.

Bosetting av flyktninger

Status bosetting av flyktninger pr. 1.12.2014; melding til kommunestyret.

Bakgrunn:

KST-142/13 Vedtak:

1. *Larvik kommune har som intensjon å bosette inntil 140 flyktninger i perioden 2014 - 2016.*
2. *Det bosettes 50 flyktninger i 2014, herav 5 enslig mindreårige. 90 bosettes i perioden2015-2016. Andel plasser for enslig mindreårige i denne perioden vil bli vurdert utfra behov og ledig kapasitet i bofellesskapene.*
3. *Det søkes innarbeidet en årlig låneramme på inntil 30 mill kr i perioden 2014-2016 i LKE KFs strategidokument, til kjøp av selvfinansierende boliger for bosetting av flyktninger.*
4. *Det er vesentlig at boligene kjøpes slik at man sikrer integrering/bosetting i hele kommunen. Det skal rapporteres på dette i relevante tertialrapporter.*
5. *Larvik kommune viser forøvrig til det vedtak som landsstyret i KS har fattet 16. oktober 2013 om – Tiltak for økt bosetting av flyktninger – som Larvik kommune stiller seg bak.*

KST-065/14 Vedtak:

Larvik kommune søker IMDi om å få bosette 40 syriske flyktninger i 2014-2015 i tillegg til de flyktningene kommunen allerede har vedtatt å ta i mot. Vi ønsker fortrinnsvis å motta familier i fra Syria.

BOSETTING AV FLYKTNINGER HITTIL I 2014:

J.fr. KST -142/13 Vedtak

- Det er hittil i år bosatt 39 personer. De kommer fra Syria, Iran, Eritrea, Uganda, Somalia, Sudan, Afghanistan og statsløse (Syria)
- 35 personer er bosatt av NAV - avdeling for flyktningarbeid. 27 voksne og 8 barn.
- 4 personer (enslige mindreårige) er bosatt av barnevernet.
- 5 personer er klare for bosetting senest 01.12.2014. Boligen klargjøres i disse dager.
- 2 enslige voksne personer skal bosettes så snart som mulig. Disse har ektefelle og 3 barn hver, som det er innvilget familiegjenforening med.

Dersom disse kommer før bosetting til kommunen, vil de bli regnet med i antallet vi skal bosette. Det er derfor usikkert om det blir 2 eller 10 personer som bosettes.

Barnevernet bosetter ytterligere 2 enslig mindreårige i år.

Det totale antall her på bosatte flyktninger i 2014 blir 48 eller 56 personer

J.fr. KST -065/14 Vedtak:

Det er gjennom UDI budsendt 20 syriske overføringsflyktninger. Disse kommer via flyktningleirer i Tyrkia.

Vi mottok følgende melding fra Utlendingsdirektoratet (UDI) 18.11.2014:

Eksakt tidspunkt for avreise fra Tyrkia er ennå ikke klart, men det er grunn til å tro at dette vil skje relativt raskt. Det er planlagt ankomst innen 12.12.14.

Tilleggs-vedtaket på bosetting av syriske flyktninger er halvveis oppfylt innen årets utgang.

BOLIGSITUASJONEN:

J.fr. KST-142/13 Vedtak p.3:

Det søkes innarbeidet en årlig låneramme på inntil 30 mill. kr i perioden 2014-2016 i LKEKFs strategidokument, til kjøp av selvfinansierende boliger for bosetting av flyktninger.

Larvik kommune har etablert en bestillerfunksjon i rådmannens stab for boliganskaffelser.

NAV sender boligbestilling 4 – 5 ganger i løpet av året til bestillerfunksjonen, med antall planlagte bosettinger av flyktninger.

Det er viktig for NAV - Avdeling for flyktningarbeid å komme i gang med bosetting tidlig i året, slik at en kan ha en jevn bosetting fordelt over årets 12 måneder, og slik at en unngår en opphoping på slutten av året.

Bestillingen går så videre til Eiendomsavdelingen for anskaffelse av ulike typer boliger.

Oppfølging av bestillingen er viktig for NAV, for å sikre god gjennomføring.

Innkjøp av boliger til bosetting av flyktninger finansieres gjennom den årlige lånerammen på 30 mill. I tillegg vurderes det fortløpende å benytte egnede ledige kommunalt eide boliger.

Ny praksis er innført for anskaffelse av boliger til flyktninger.

Boliger skal anskaffes så fort det er klart fra IMDi hvilke familiekonstellasjoner som vil bli utsøkt til Larvik kommune.

I 2014 har denne nye praksisen gjort hverdagen mer forutsigbar i bosettingsarbeidet.

Det er fortsatt en utfordring å få levert boliger allerede i starten av året, slik at bosettingen kan komme tidlig i gang, for å unngå for mange bosettinger i slutten av året.

I et år med stort arbeidspress for avdeling for flyktningarbeid og Eiendomsavdelingen ser det ut til at en vil lykkes med å bosette i henhold til vedtakene.

Det er god arbeidsflyt mellom NAV og Bestillerfunksjonen, Eiendomsavdelingen og Boligkontoret.

I 2014 har Eiendomsavdelingen kjøpt inn 18 leiligheter/ boliger som boligkontoret har tildelt avdeling for flyktningarbeid (NAV). I tillegg er kommunalt eide boliger benyttet i bosettingsarbeidet.

BO-TEAM

Kommunestyret i Larvik har vedtatt å etablere Bo-team. Dette er finansiert og inntatt i økonomiplanen 2015-2018.

Ansettelsesprosessen er ferdig, og teamet er tverrfaglig organisert og i drift.

Larvik, 6.1.2015
Per Olaf Skogshagen
Boligsosialt utviklingsprogram, leder

Lean – Hvordan får vi det til?

Med begeistring setter virksomheten i gang med et LEAN-prosjekt. Ved hjelp av den enkelte medarbeiders erfaring med hva som kan forbedres, skal den egendrevne, kontinuerlige forbedringen gi ønskede resultater. Så er « prosjektperioden» over. Hva skjer så? Går det videre av seg selv? Nei, ikke uten tidlige grep, som hører med om LEAN skal bli virksomhetens nye kultur.

På alle arbeidsplasser råder en bestemt kultur. Kultur påvirker adferd, adferd påvirker kultur. Noen ganger er det nødvendig å ta grep med sikte på å endre kulturens tradisjonelle utviklingsbane. Utfordringen i den forbindelse er å gjøre endringen varig, m.a.o. å la den bli arbeidsplassens nye kultur. Å skape «evig LEAN» er en langdistanseøvelse, hvor det gjelder å ha et langt perspektiv, og ikke gi seg.

Oppstarten

Når en virksomhet beslutter å sette i gang et LEAN-prosjekt, er mulighetene for å lykkes ganske store, gitt at man følger noen viktige suksesskriterier. God lederforankring, identifisert forbe-

dringspotensial og en sentral rolle for medarbeiderne er suksesskriteriene. Egendrevet kontinuerlig forbedring basert på LEAN innebærer at medarbeiderne slipper til med sine forslag. En slik mulighet, koplet med den entusiasmen denne type utfordring gir – rett forberedt og organisert, åpner for resultater. Tiltakene henger ofte som høsteferdig frukt, og – endelig (!) får «jeg» slippe til med min kunnskap fra «pulten» eller «golvet».

Den kritiske fasen

Det er når prosjektarbeidet avsluttes, og rapport skrives, at den kritiske fasen i det langsiktige arbeidet inntrer. Prosjektarbeidet avstedkommer gjerne erkjennelser og innsikt, som begge deler borger for behov for/ønske om å arbeide annerledes og stadig lete etter forbedringer. Selve LEAN-prosjektet har vært arena for anerkjennelse, sosial ramme om tiltakene og kanskje et «ris bak speilet». Og håndtering og oppmerksomhet fra ledernivå signaliserer da at det man holder på med, er viktig og har status.

Så er ikke «prosjektet» der lenger. I linjen er det mange oppgaver og rutiner, som alltid. Ledernes oppmerksomhet er fanget av andre temaer, og den vel innøvde, tradisjonelle tilnærmingen sniker seg tilbake igjen. Men: Den nødvendige langsiktigheten, stadig nye forbedringsresultater og LEAN-prosjektets entusiasme kan ivaretas ved at linjen overtar prosjektets rolle. Bare slik kan kulturen endres, slik at hver og en føler daglig ansvar for egendrevet, kontinuerlig forbedring – som en kulturell holdning på arbeidsplassen.

Arbeidet med tiden etter prosjektavslutning må ta til allerede når man forbereder selve LEAN-prosjektet. Det må bygges inn en forståelse av at det nye er en viktig måte å forbedre seg og virksomheten på, og at selve prosjektet bare er en måte å starte på. Det skal vare. Vi skal bli bedre, litt hver dag.

LEAN – 4 kritiske nøkler

Målbilde

Det trengs et tydelig målbilde, som toppledelsen må ha et aktivt eierskap til. Ved eventuelle lederskifter må dette tas det videre. Mål og strategiarbeid innebærer å gi tydelig retning, prioritere, velge inn og velge bort. LEAN-initiativet må finne sin forankring i målbildet.

Langsiktighet

Eller kanskje utholdenhet? Målene må være langsiktige og virksomheten må stå distansen. Mener man virkelig real LEAN, ikke bare prosessforbedring, så gjelder det å investere i lederutvikling, medarbeiderskap og kulturutvikling.

Helhetlig satsning

Tatt i betraktning ambisjonen om «Evig LEAN», er det vanskelig å se at noen avdelinger skal holdes utenfor. OM en ønsker å etablere kontinuerlig forbedring som en varig arbeids- og ledelsesform, så må man gjøre det helhetlig og ikke holde noen utenfor.

Kapasitet for endring

Noen må ha ansvar, og noen må kunne bistå medarbeiderne med hjelp og støtte. Virksomheten gjør lurt i å etablere et sentralt støtteapparat, som dels sørger for nødvendig oppfølging, dels for kompetansepåfyll. Kunnskapsdeling og kommunikasjon på tvers av avdelinger, grupper, geografi etc. står sentralt, Det må være ressurser tilgjengelige som kan sikre vedlikehold av strukturkapitalen som er bygget opp gjennom de tidlige LEAN-prosjektene. Det må finnes interne LEAN navigatører som kan drive prosjekter og støtte ledere. For øvrig må ledere selv ha kapasitet og kapabilitet til å gjennomføre LEAN-baserte forbedringsinitiativ.

Lean i boligforvaltningen

Å jobbe ut i fra Lean prinsippene vil som sagt medføre, at en gjennom involvering og samspill med alle medarbeidere, driver et systematisk forbedringsarbeid med beboernes behov i fokus. Vi har hatt fokus på kontinuerlige forbedringer gjennom teamarbeid. Med denne måten å jobbe på, oppnår en økt brukertilfredshet, økt medarbeidertilfredshet, bedre bruk av ressurser og bedre kvalitet på boliger og tjenester som gir bedre naboskapsforhold.

I det boligsosiale programarbeidet har kommunen gjennomført LEAN-prosesser i flere arbeidsområder.

Arbeidsfordeling og arbeidsflyt mellom NAV og Boligkontoret ved innleie av boliger

I denne prosessen var utgangspunktet å forbedre og forenkle kommunikasjon og arbeidsprosessene mellom Boligkontoret og ansatte på NAV for å forenkle og effektivisere kommunikasjon og arbeidsflyt. Det største forenklingsgrepet var å flytte hovedansvaret til Boligkontoret i sin helet, noe som tok bort store deler av den unødvendige kommunikasjonen mellom virksomhetene. I senere forbedringer er ansvaret for alle anskaffelser plassert hos Larvik kommune eiendom. Ytterligere effektivisering og forenkling. Dessuten er anskaffelser i egenregi vesentlig forbedret, slik at behovet for innleie av boliger er sterkt redusert.

Arbeidsfordeling og arbeidsflyt mellom NAV-intro og Boligkontoret ved bosetting av flyktninger

I denne prosessen var utgangspunktet å forbedre og forenkle kommunikasjon og arbeidsprosessene mellom Boligkontoret og ansatte på NAV for å forenkle og effektivisere kommunikasjon og arbeidsflyt ved bosetting av flyktninger. Ved senere forbedringer er hele kommunens strategi for bosetting av flyktninger endret, slik at Larvik kommune eiendom ved behov anskaffer bolig tilpasset husstanden som ankommer. Spredt i kommunen, i ordinære boområder.

Arbeid med bosetting av flyktninger og gjennomføring av introduksjonsprogram

I denne LEANprosessen har alle ansatt ved NAV som jobber med bosetting av flyktninger tegnet bilde av dagens praksis for

å finne forenklinger og forbedringer i arbeidsprosessene. Det er funnet tydelige avgrensninger av arbeidsprosessene: Forberedelser før husstandenes ankomst til Larvik, selve bosettingen som gjør deg i stand til å bo i Larvik og deretter gjennomføring av selve introduksjonsprogrammet. Det vil være en forenkling og tydeliggjøring av oppgaver og ansvar ved å arbeide med dette som tre arbeidsprosesser og ikke en lang gjennomgående prosess.

Arbeidsflyt mellom Tjenestekontor og Boligkontor
Denne prosessen har tydeliggjort ansvar og oppgavefordeling mellom boligkontoret og tjenestekontoret på en slik møte at boligrelaterte oppgaver ligger til boligkontoret, og helserelaterte oppgaver og vurderinger ligger til tjenestekontoret. Dette medfører at også tildelingsansvaret av omsorgsboliger legges til boligkontoret, i samme struktur som resten av boligmassen der kommunen har tildelingsrett. En stor forenkling av forvaltning, som vil redusere tap på udisponerte boliger og i større grad se kommunens behov for denne type boliger under ett.

Arbeidsprosesser mellom LK-eiendom forvaltning – LK-eiendom boligutvikling – Boligkontor – NAV. Roller og ansvar i tidsrommet fra en bolig er anskaffet til den er klar for innflytting
Høsten 2015 er det startet en utviklingsprosess mellom disse partene for å skape større forutsigbarhet for de ulike tjenesteyterne, på en slik måte at innbyggere med behov raskere får tilgang til bolig. Målet er å skape bedre flyt mellom virksomhetene, slik at arbeidsprosessene forenkles, og kvaliteten leveres på avtalt nivå, slik at behovet for doble prosesser og kontrollfunksjoner bortfaller.

LEAN i planlegging av rådmannens bestillerfunksjon

Rådmannen har etablert en sentral bestillerfunksjon som overvåker kommunens samlede behov for boliger til innbyggere som trenger hjelp til boliganskaffelse og etablering. Dette gjelder både den sammensatte gruppen av innbyggere som er vanskeligstilte på boligmarkedet, men også planlegging for bofellesskap med heldøgns bemanning for ulike behov.

Bestillerfunksjonen prioriterer dette i rådmannens strategidokument og økonomiplan, sammen med ansvarlige ledere i virksomhetene, og setter dette i bestilling hos Larvik kommune eiendom. I sum gjør dette at kommunen nå har mange parallelle anskaffelser og prosjekter, forskjøvet i tid for ferdigstillelse, men koordinert.

Hovedresultat av disse LEAN-prosessene

Et grunnleggende resultat av disse prosessene er en forenkling og effektivisering av arbeidsprosesser mellom aktørene. Vi har samlet oppgaver på en hovedaktør, og fjernet behovet for dette i ulike tjenesteområder. Denne forenklingen gjør at innbyggere med behov for hjelp til boliganskaffelse får tilgang til bolig raskere enn før og med større kvalitet enn tidligere.

Det er blitt en tydelig avklaring av roller i det boligsosiale arbeidet, anskaffelse og tildeling av bolig er tatt ut av øvrige tjenesteområder og spesialisert i henholdsvis Larvik kommune eiendom og Boligkontoret. Tjenester med ansvar for helse- og boligsosial oppfølging har derfor ikke lenger ansvar for at boligen også er tilgjengelig. Dette er nå en forventet leveranse fra Larvik kommune eiendom.

På samme måte har nå Boligkontoret tildelingsrett for alle kommunens boliger, også omsorgsboliger, slik at boligmassen sees under ett og forebygger såkalt tomgangsleie når boliger står ubebodde. Tjenestekontoret kan da fokusere på helseperspektivet til innbyggerne, uten samtidig forholde seg til saksbehandling og problemstillinger knyttet til den fysiske boligen.

Larvik kommune

Utvikling av boligsosialt arbeid i boligkontoret
Larvik kommune

PROSJEKTBESKRIVELSE

Utvikling av boligsosialt arbeid i boligkontoret
Larvik kommune

PROSJEKTBESKRIVELSE 01.02.2012–01.011.2012

Innhold

1. Innledning **6**

1.1. Hensikt med prosjektbeskrivelsen 6

1.2. Bakgrunn for prosjektet 6

2. Prosjektmandat **7**

3. Referanser **8**

4. Definisjoner **9**

5. Organisering av prosjektet **10**

5.1. Organisering 10

5.2. Ressurser/bemanning 10

6. Prosjektplan/arbeidsplan **11**

6.1. Målbeskrivelse 11

6.2. Prosjektets faser og aktiviteter 11

6.2.1. Beskrive dagens praksis og tilbud, inkludert lovvert som må overholdes 11

6.2.2. Hvilke resultater oppnås i dag 16

6.2.3. Beskrive hvilke behov som ikke dekkes (tilbud som ikke finnes, flaskehalser, hvilke boliger mangler m.m) 17

6.2.4. Beskrive eventuelle utfordinger (evt. gap mellom dagens situasjon og planer, økonomiske konsekvenser av sen tildeling m.v.) 18

6.2.5. Forslag til endre praksis 19

6.2.6. Resultat 20

6.3. Fremdriftsplan 20

7. Økonomi **21**

8. Suksessfaktorer for arbeidet **22**

9. Rapportering – evaluering – implementering **23**
9.1. Sluttrapport/valuering 23
9.2. Implementering – gjennomføring av prosjektresultatet etter prosjektperioden 23

1. Innledning

1.1. Hensikt med prosjektbeskrivelsen

Hensikten med dette dokumentet er å gi en enkel beskrivelse for arbeidet med delprosjektet eller arbeidsgruppens arbeid. Dokumentet skal beskrive oppdraget mellom bestiller og prosjektleder og angir hvorfor prosjektet skal gjennomføres, hva som skal gjøres, når det skal være fullført og hvilke ressurser som stilles til disposisjon.

Prosjektbeskrivelsen for Utvikling av boligsosialt arbeid i boligkontoret er som følger:

1. **Arbeidsgruppen skal beskrive nåværende praksis og beskrive/peke hva som må til for å øke kvaliteten i det boligsosiale arbeidet ved boligkontoret.**
   - Hvordan jobber vi – tilnærming, omfang av bistand m.m
   - Hva lykkes vi med?
   - Hvor og når går det ikke bra – årsaker, sammenhenger
   - Hva er ikke optimalt i dag
   - Hvilke utfordringer har vi i det boligsosiale arbeidet sett fra vår side.

2. **Beskrive det vi anser som beste praksis**
   - Hva skal til for å imøtekomme brukeres og samarbeidspartneres behov?
   - Hvilke behov/krav stilles det til tverrenhetlig og tverrfaglig samarbeid?
   - Hvilke kompetanse vil enheten ha behov for – hva må ansatte kunne, styrkes på?

Hva kan forbedres uten videre tiltak pr. d.d. – dette setter vi ut i praksis og beskriver det i prosjektet

1.2. Bakgrunn for prosjektet

Bakgrunn for prosjektet er at det var et ønske fra styringsgruppen til Husbankprosjektet Basis at boligkontorets boligsosiale oppgaver skulle tydeliggjøres.

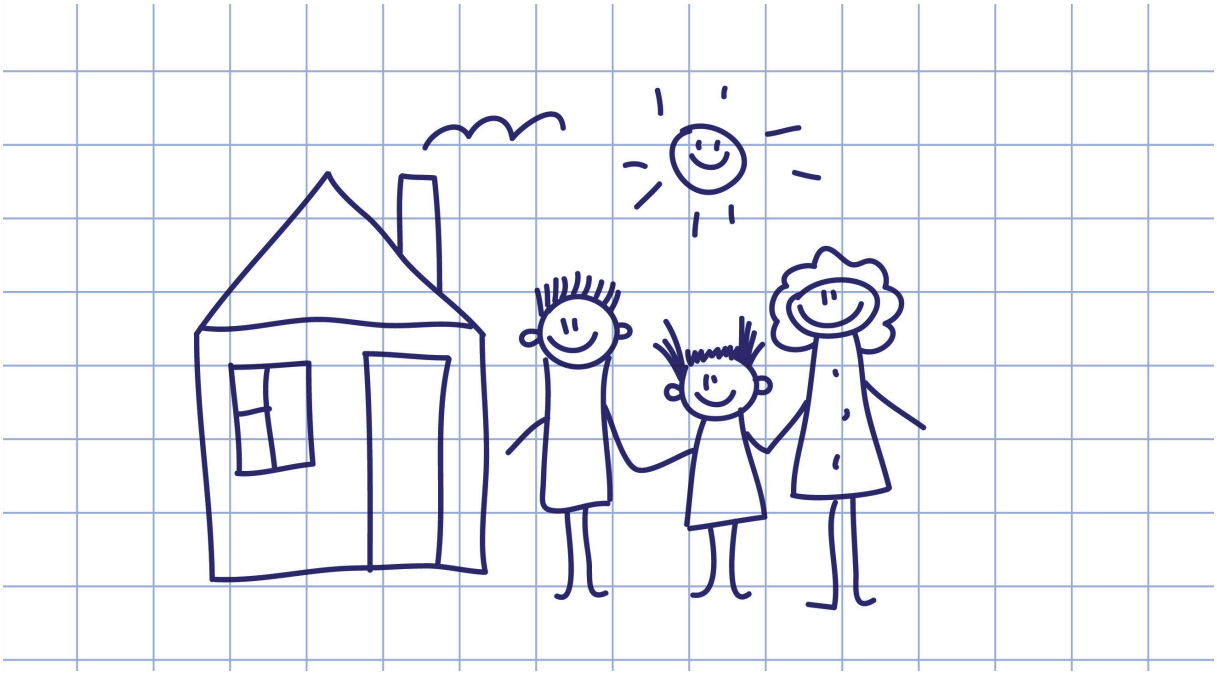
2. Prosjektmandat

Bo trygt og godt i egen, eid bolig

1. Beskrive dagens praksis og tilbud, inkludert lovverk som må overholdes.
   - Rolle – tildelingsutvalget for boliger
   - Hvordan søknader om bolig blir behandlet (inkl. innhenting av info, begrunnelser fra ulike enheter, behandlingstid, hvor mange på søkerliste m.m.)
   - Tilgjengelige boliger (hvilke kategorier/målgrupper)
   - Husleiekontrakter (som virkemiddel for riktig oms.nivå)
   - Involverte enheter inkl. LKE KF (samarbeidsrutiner, flaskehalser m.m).
2. Hvilke resultater oppnås i dag
3. Beskrive hvilke behov som ikke dekkes, (tilbud som ikke finnes, flaskehalser, hvilke boliger mangler m.m.)
4. Beskrive eventuelle utfordringer (evt. gap mellom dagens situasjon og planer, økonomiske konsekvenser av sen tildeling m.v.)
5. Forslag til endret praksis
6. Resultat

3. Referanser

Følgende styrende dokumenter gjelder: Boligsosialt utviklingsprogram.
Forvaltningsloven, lov om kommunale helse- og omsorgstjenester, borettslagsloven, husleieloven, tildelingskriteriene for kommunale utleieboliger.



4. Definisjoner

- Tildelingsutvalget for boliger – forkortet TBO.
- Omsorgstjenesten for funksjonshemmede – forkortet omfu.
- Omsorgstjenesten for rus og psykisk helse – forkortet omrp.
- Vanskeligstilte på boligmarkedet – personer som er i en situasjon der de ikke klarer å skaffe seg og/eller opprettholde et akseptabelt boforhold.
- Utleiebolig – boliger som blir tildelt vanskeligstilte på boligmarkedet.
- Omsorgsbolig – fysisk tilrettelagte boliger som kjøpes med innskudd og som blir tildelt av tiltaksteam i omsorg sentrum, omsorg nordøst og omsorg sørvest.
- Trygdebolig – utleieboliger som ikke nødvendigvis er tilrettelagt for bevegelseshemmede, men som i for eksempel vedtektene til et borettslag, er bestemt at skal forbeholdes personer med varig inntekt fra Nav (alderspensjon eller uførepensjon).
- Kommunalt eide omsorgsboliger – boliger tilknyttet sykehjem, egen type husleiekontrakt.
- Bofellesskap for demente – tildeling av slik bolig krever en demensdiagnose, egen type husleiekontrakt.
- Bofellesskap omsorgstjenesten for funksjonshemmede – bolig for mennesker med diagnoser som krever bemannet bolig innen omsorgstjenesten for funksjonshemmede sitt mandatområde.
- Bofellesskap for rus og/eller psykiatri – bolig for mennesker med diagnoser som krever bemannet bolig innen omsorgstjenesten for rus og psykisk helse sitt mandatområde.

5. Organisering av prosjektet

5.1. Organisering

Prosjektansvarlig/bestiller:
Boligsosialt utviklingsprogram ved styringsgruppen

Prosjektleder/Arbeidsgruppeleder:
Cathrine Wærvågen.

Prosjektgruppe/Arbeidsgruppe:
Tove Lisbeth Vasvik, Helge Strand og Jimmy Helgesen.

5.2. Ressurser/bemanning

Prosjektet skrives innenfor normal arbeidstid.

6. Prosjektplan/arbeidsplan

6.1. Målbeskrivelse

Fremlegge en helhetlig beskrivelse av det boligsosiale arbeidet ved boligkontoret.

6.2. Prosjektets faser og aktiviteter

6.2.1 Beskrive dagens praksis og tilbud, inkludert lovverk som må overholdes.

Rolle – Tildelingsutvalget for boliger

Alle tildelinger og avslag på søknad om utleieboliger blir i dag gjort av Tildelingsutvalget for boliger (TBO). I dette utvalget sitter det representanter fra Omsorgstjenesten for funksjonshemmede, Omsorgstjenesten for rus og psykisk helse, barneverntjenesten, omsorg sentrum, omsorg sørvest, omsorg nordøst, Nav sosial og Nav intro. Dette er alle enheter som arbeider tett med mennesker som er vanskeligstilte på boligmarkedet. Boligkontoret er sekretariat for Tildelingsutvalget for boliger.

Oversikt over tilgjengelig boliger på det kommunale boligmarkedet blir skrevet månedlig i forbindelse med møtet i Tildelingsutvalget for boliger. Medlemmene av utvalget mottar møteinnkalling med saksfremstilling om lag fem arbeidsdager før møtet. Alle søkere til bolig blir gjennomgått og det er sjelden at en boligsøker er ukjent for alle medlemmene av TBO. Dette indikerer ikke at alle boligsøkere pr. søknadsdato har oppfølging av en kommunal tjenesteyter.

TBO skal ha oversikt over alle boligsøkere i kommunen uavhengig av hvilken bolig de søker, men dette er trolig ikke realiteten i dag med hensyn til søkere til omsorgsbolig da disse fremdeles av de tre tiltaksteamene i omsorg sentrum, omsorg nordøst og omsorg sørvest tildeles søkere som ikke står på liste hos boligkontoret.

Hvordan søknader om bolig blir behandlet (inkl. innhenting av info, begrunnelser fra ulike enheter, behandlingstid, hvor mange på søkerlisten m.m)

I forbindelse med saksbehandling av søknad om bolig er det fra 01.01.12 Lov om kommunale helse- og omsorgstjenester m.m. sentral. Loven erstatter den tidligere Lov om sosiale tjenester.

I henhold til Lov om kommunale helse- og omsorgstjenester m.m. § 3-7 *"Boliger til vanskeligstilte. Kommunen skal medvirke til å skaffe boliger til personer som ikke selv kan ivareta sine interesser på boligmarkedet, herunder boliger med særlig tilpasning og med hjelpe- og vernetiltak for dem som trenger det på grunn av alder, funksjonshemning eller av andre årsaker."*

Lov om behandlingsmåter i forvaltningssaker (forvaltningsloven) er særlig § 23-25, § 29 og § 41 sentrale. Disse paragrafene går på innhold i vedtak og klagemulighet, se vedlegg. Hele prosessen rundt søknad om bolig er beskrevet i kvalitetssystemet.

For å søke om kommunal utleiebolig er det nødvendig å sende inn skriftlig søknad og legge ved nødvendig dokumentasjon i form av siste selvangivelse/dagens inntekt dersom denne avvi-

ker sterkt fra siste selvangivelse, og eventuelt også annen dokumentasjon dersom dette har betydning for boligsøknaden. Alle boligsøkere undertegner på at det kan hentes inn opplysninger som saksbehandler finner nødvendig for behandling av søknaden. Alle søknader om bolig og vedlegg blir journalført i websak og unntatt offentlighet grunnet personsensitiv informasjon. Dersom søknaden er ufullstendig tar saksbehandler på boligkontoret kontakt med søker skriftlig og ber om utfyllende informasjon. Ved behov innkalles søker for nærmere kartlegging.

Søker blir deretter registrert i bokart som er personkartleggingsprogrammet boligkontoret bruker. Bokart er utviklet av Husbanken. Bokart gir en systematisk oversikt over hvem som er vanskeligstilt på boligmarkedet. Systemet gir god mulighet til å få oversikt og systematisk kunnskap om husstander som bor uegnet, husstander som står i fare for å miste boligen, hvilke husstander som er uten fast bopel, hvilke behov de har og hvilke tiltak som eventuelt er gjennomført tidligere.

Boligsøknaden blir deretter vurdert i forhold til om søker har behov for kommunal utleiebolig. Sak til Tildelingsutvalget for boliger blir skrevet enten med tildeling av bolig eller avslag på søknad om bolig. Dersom boligsøkeren er vurdert dit hen at vedkommende er i behov av kommunal utleiebolig, men egnet bolig ikke er tilgjengelig, blir søker stående på søkerlisten til egnet bolig er tilgjengelig. Søker blir av kapasitetsforhold ikke meddelt dette skriftlig noe Larvik kommune burde innføre rutine på i henhold til forvaltningsloven § 11 a.

Ved avslag på søknad om bolig har boligsøkeren tre ukers klagefrist i henhold til Forvaltningsloven § 29. Dette blir søker underrettet om i avslagsbrevet.

Alle vedtak om tildeling av bolig eller avslag på søknad om bolig blir gjort av Tildelingsutvalget for boliger. Alle vedtak er begrunnet med henvisning til Tildelingskriteriene for kommunale utleieboliger. Tildelingskriteriene for kommunale utleieboliger er foreslått endret grunnet behov for mer konsise tildelingskriterier for mer ensartet saksbehandling og mindre bruk av etablert praksis. Klarere kriterier vil også gi bedre begrunnelse ovenfor skatteetaten om en bolig har rett på merverdikompensasjon. Forslaget til nye tildelingskriterier for kommunale utleieboliger ble oversendt rådmannen på vårparten 2012.

Alle utleieboliger blir tildelt flere søkere. Dersom søker innstilt som nummer en takker nei eller ikke svarer innen svarfristen på en uke, går tilbudet automatisk videre til nestemann som er innstilt på den konkrete boligen.

Dersom søker får tildelt en bolig i borettslag må boligkontoret søke styret i borettslaget om godkjenning av leietakeren. Ifølge Borettslagsloven § 4-5 (1) kan godkjenning av ny leietaker ikke nektes uten saklig grunn. Kjønn, etnisitet, nasjonalt opphav, avstamming, hudfarge, språk, religion, livssyn eller nedsatt funksjonsevne blir ikke regnet som saklig grunn, jfr. Borettslagsloven § 1-5 (1). I henhold til den samme loven § 4-5 heter det at "(...) Er ikkje melding om nekting av godkjenning komen fram til ervervaren seinast tjue dagar etter at søknad om godkjenning kom fram til laget, skal godkjenning reknast for å vere gitt." Det vil si at borettslagene har tyve dager på å behandle en søknad om godkjenning av ny leietaker. Larvik kommune har valgt å ikke ha en streng linje mot borettslagene i forhold til denne tidsfristen. Dette for å legge best mulig til rette for god kommunikasjon og samarbeid. Samtidig kan det være et forsinkende ledd dersom det er hastverk i en sak. Boligkontoret tar da kontakt med leder i styret i borettslaget og forklarer behovet for hurtig tilbakemelding.

Før innflytting i kommunal utleiebolig skal det betales inn depositum eller innvilges kommunal garanti for depositum fra Nav. Husleiekontrakt skrives av boligkontoret. En representant fra boligkontoret møter leietaker i boligen, tar en gjennomgang av boligen sammen med ny leietaker og undertegner kontrakten. Husleien faktureres direkte fra boligkontorets boligprogram Facilit. Her ligger oversikt over alle kommunalt disponerte boliger, alle leietakere, gjeldende husleie og leietakerhistorikk på boligene.

Søknader til omsorgsbolig som først kommer til boligkontoret blir registrert på samme måte i bokart som søknader til utleiebolig og deretter sendt til den omsorgssonen vedkommende søker geografisk sett tilhører. Det etablerte soneovergripende tiltaksteam tildeler ikke omsorgsboliger slik at disse fremdeles tildeles av alle tre omsorgssonene separat. Både søkere til utleiebolig og omsorgsbolig kan i enkelte tilfeller vente lenge på tildeling grunnet særskilte behov. Dette kan forsvares dersom praksis er lik for alle søkere. Da omsorgsboliger p.t tildeles på tre steder i Larvik kommune kan spørsmål reises om vurderingene rundt hver søknad er så ensartet som ønskelig. Behandling av søknader krever også jevnlig oppdatering av saksbehandlernes kunnskaper med hensyn til lovverket for å sikre både søkernes og kommunens rettigheter og plikter. Sentralisering av slik kunnskap kan være avgjørende for å sikre at saksbehandler til enhver til er oppdatert.

Noen søknader går direkte fra søker til omsorgssonene og det er ikke alltid boligkontoret blir informert om disse. Søkerlisten til omsorgsbolig hos boligkontoret er derfor mangelfull.

Medio oktober 2012 står det 160 stk på søkerlisten til kommunal bolig, derav 38 stk søkere omsorgsbolig. Gjennomsnittlig ventetid for tildeling av kommunal utleiebolig var i 2011 tre måneder. Gjennomsnittlig ventetid for tildeling av omsorgsbolig har boligkontoret ingen samlet oversikt over grunnet mangelfull søkerliste.

Tilgjengelige boliger (hvilke kategorier/målgrupper)

Larvik kommunale boligstiftelse disponerer pr juni 2012 totalt 398 boliger:

	Antall boliger	Antall boliger tiltenkt en særskilt gruppe
Tidligere Stiftelsen flyktningeboliger	29	29
"Gamle" LKBS	165	81*
Tidligere Stiftelsen trygdeboliger	115	
Tidligere Stiftelsen Spesialboliger	65	66*
Tidligere Stiftelsen Etableringsboliger	24	
LKBS	398	176

* Av disse har Omsorgstjenesten for rus og psykisk helse 39 boenheter med bemanning og Omsorgstjenesten for funksjonshemmede har 56 boenheter med bemanning.

Boligene tilhørende den tidligere Stiftelsen Flyktningeboliger har Nav Intro og boligkontoret i samarbeid avgjort at skal disponeres på lik linje med alle andre utleieboliger. Dette for å legge til rette for varierte bomiljø og mest mulig effektiv forvaltning av boligene for blant annet å redusere tomgangsleie.

Larvik kommunale eiendomsforetak eier pr oktober 2012 totalt 153 utleieboliger og boligkontoret har etter ønske fra ulike enheter i Larvik kommune leid inn 76 utleieboliger fra private for en tidsbegrenset periode. De fleste av boligene som eies av LKE KF er vanlige utleieboliger med unntak av 9 boliger med bemanning som Omsorgstjenesten for funksjonshemmede disponerer.

Totalt disponerer Larvik kommune 730 utleieboliger (omsorgsboliger og bofellesskap for demente er ikke telt med). Kun ett mindretall av vanlige utleieboliger er tilrettelagt for bevegelseshemmede og av disse er det 16 familieboliger (Kantarellveien 37, Malmgrenveien 9 E, Smørsoppveien 4, Kveldeveien 88, Kantarellveien 20 C, Dronning Gydasvei 63, 65 og 67, Gunnar Reiss Andersensgt. 11 andel 30, 129, 145 og 151 og Amurveien 6 A, B og 8 A og B). Av disse har tre mer enn to soverom, ytterligere to har to stuer slik at den ene stuen kan disponeres til soverom, de resterende elleve har kun to soverom. Mange barn som har funksjonsnedsettelser er i behov av eget soverom. I denne sammenheng blir ofte tilrettelagte familieboliger med to soverom for små da familiene har flere enn ett barn.

Larvik Kommune ved omsorgssonene disponerer 222 omsorgsboliger. Boligkontoret får beskjed fra Larvik boligbyggelag (Labo) når det har blitt solgt en omsorgsbolig. Det hender at disse har blitt tildelt og solgt til boligsøkere som er ukjente for boligkontoret.

Larvik Kommune ved omsorgssonene disponerer 63 plasser i bofellesskap for demente og 80 kommunalt eide omsorgsboliger. Det hender relativt ofte at disse tildeles mennesker som ikke står på søkerlisten til boligkontoret.

Husleiekontrakter (som virkemiddel for riktig omsorgsnivå)

Larvik kommune bruker ulike typer husleiekontrakter avhengig av type bolig. Vi har ni ulike kontrakttyper. Ulike leiekontrakter skal sikre både leietaker og Larvik kommune. Leietaker skal sikres riktig omsorgsnivå som ivaretar vedkommende sitt behov. For Larvik kommune er det viktig at de kommunalt disponerte boligene blir brukt av de som trenger det mest til enhver tid. Dette innebærer rotasjon av leietakere for at vi skal oppfylle innbyggernes boligbehov i best mulig grad. Det kan oppstå uenighet mellom boligsøker og fagpersonell med hensyn til vedkommendes behov contra ønsker i forhold til bolig.

Kommunehelsetjenesteloven åpner ikke for bruk av tvang. Å bo i for eksempel bemannet bolig er derfor frivillig. Antall bemannede boliger er også begrenset slik at det er strengt behovsprøvd hvem som får tildelt. Deler av det kommunale hjelpeapparatet og/eller spesialisthelsetjenesten kan ønske bemanning for en konkret boligsøker, men dersom vedkommende ikke selv og/eller kommunehelsetjenesten har en annen oppfatning om boligsøkerens boligbehov får vedkommende ikke tildelt bemannet bolig.

Kontrakter i **vanlige utleieboliger** er tidsbegrenset, vanligvis på tre år. Leietakers eventuelle behov for ny kontrakt ved utløp av den første husleiekontrakten, foretas etter en skriftlig søknad fra leietaker. Prosessen er lik som ved søknad om bolig. Det foretas som vanlig ved boligsøknader en vurdering rundt om søker er økonomisk i stand til å kjøpe bolig.

Husleiekontrakten i k**ommunalt eide omsorgsboliger** er tidsubegrenset da leietaker har spesielle boligbehov av varig karakter. Det er lagt inn begrensninger ved at leieren ikke har rett til opptak av andre i husstanden uten utleiers godkjenning, leieren har ikke rett til framleie av boligen uten utleiers godkjenning og utleier vil disponere boligen dersom leieren er fraværende samtidig som at leieren gis rett til å ta boligen i bruk etter fraværet. Disse begrensningene er hjemlet i husleieloven §§ 7-1, 7-3 og 7-4.

Husleiekontrakten i **omsorgsbolig for personer med demens** er tidsbegrenset i den form at den er forbeholdt personer med spesielle boligbehov av midlertidig karakter. Leietakere må ha en demensdiagnose. Leiekontrakten er ikke tidsbegrenset ved at kontrakten går ut på et forhåndsbestemt tidspunkt, men leierens behov for denne type bolig vurderes fortløpende. Opphører behovet for denne type bolig faller leiekontrakten bort uten oppsigelse. Disse begrensningene er hjemlet i husleieloven § 11-2 1. ledd og § 4. Øvrige begrensninger er lik som i husleiekontrakten i kommunalt eide omsorgsboliger nevnt ovenfor, jfr. Husleieloven §§ 7-1, 7-3 og 7-4.

Husleiekontrakten i **boliger for personer med psykiske lidelser** er også tidsbegrenset i den form at den er forbeholdt personer med spesielle boligbehov av midlertidig karakter, men den er samtidig ikke tidsbegrenset på tid.

Med hjemmel i husleieloven § 11-2, 1. ledd står det i kontrakten at boligen er i et bemannet bofellesskap som er spesielt tilrettelagt for personer over 18 år med alvorlige og langvarige psykiske lidelser og som er i behov av et slikt tilbud for å kunne mestre å bo mest mulig selvstendig. Leietakeren må være psykiatrisk utredet og ha et aktivt behandlingsnettverk. Rus skal ikke være et vesentlig problem. Det inngås også skriftlige individuelle avtaler med leietaker om oppfølging i boligen for eksempel tilsyn og besøk. Lik kontrakten i omsorgsbolig for personer med demens blir leieres behov for denne type bolig vurdert fortløpende og opphører behovet for denne type bolig så faller leiekontrakten bort uten oppsigelse, jfr. Husleieloven § 4. Øvrige begrensninger er lik som i husleiekontrakten i kommunalt eide omsorgsboliger og omsorgsbolig for personer med demens nevnt ovenfor, jfr. Husleieloven §§ 7-1, 7-3 og 7-4.

Husleiekontrakt for **personer med psykiske og fysiske funksjonsnedsettelser** gjelder i samlokaliserte boliger tilknyttet personalbase. Hver beboer har vedtak om tjenester etter Helse- og omsorgstjenesteloven § 3-2. Kontraktene er tidsubegrenset, men leiekontrakten faller bort uten oppsigelse når det ved faglig vurdering blir funnet at tildelingskriteriene for målsetting for denne boformen ikke lenger er oppfylt, jfr. Husleieloven § 11-2, 1. ledd. Det er fagpersonell med særlig kjennskap til beboeren som vurderer dette. Ved bortfall av leiekontrakt får beboer tilbud om annen boform som ivaretar hjelpebehovet på en faglig forsvarlig måte. For øvrig gjelder de samme begrensningene som kontraktene nevnt ovenfor med hensyn til Husleieloven §§ 7-1, 7-3 og 7-4.

Husleiekontrakt for **personer med rusmiddelavhengighet eller LAR** er tidsbegrenset. Boligene er samlokalisert, men uten fast bemanning. Leietaker får i utgangspunktet innvilget tre års leiekontrakt. Leiers plikter er i denne kontrakten ytterligere spesifisert i forhold til en standard utleiekontrakt. I leierens forpliktelser er det avtalt følgende utvidelser/innskrenkninger:

- Leier er ansvarlig for å ta vare på egen bolig. Med dette menes i tillegg til det overstående (jfr § 7 i kontrakten mht generelle bestemmelser): Reingjøring og stell av leiligheten.
- Leier har ansvar for å holde utearealene ryddige og i orden. Leier har ansvar for at gangarealer og trappesluser er ryddige. Gjenstander og gjenglemt løsøre fjernes uten varsel. Leier har ansvar for å vaske fellesarealer i hht. vaskeliste.
- Leieren forplikter seg til å følge husordensreglene vedtatt av utleier.
- Gjentatte brudd på husordensreglene vil føre til at leieavtalen faller bort.

Begrensningene nevnt i Husleieloven §§ 7-1, 7-3 og 7-4 samt at dersom leietakerens oppførsel og atferd er til belastning for øvrige leietakere anses dette som tilstrekkelig tungtveiende grunn til at leieavtalen faller bort uten oppsigelse.

I særlige tilfeller er det nødvendig med **korttidskontrakter i bemannede boliger**, det vil si kontrakter med varighet under ett år. For å inngå en slik kontrakt foreligger det ekstraordinære omstendigheter som gjør at type bolig er svært usikkert og leietakers behov enda ikke er avklart. Kontrakten er lik som husleiekontrakten for personer med rusmiddelavhengighet og LAR med hensyn til spesifiserte utvidelser/innskrenkninger. I tillegg kommer *"Med bakgrunn i leierens diagnoser og boevne vurderes leieavtalen hvert kvartal, dvs. at leieforholdes varighet i kontrakten settes til 3 mnd, jfr. Husleielovens §11-1, 6. ledd. Dette sammen med hensynet til øvrige beboere som benytter seg av tilbudet som gis i boligene anses som tilstrekkelig tungtveiende grunn til å inngå flere kortvarige avtaler."*

En del **trygdeboliger/omsorgsboliger** er tilpasset mennesker med fysiske funksjonsnedsettelser og er beregnet for mennesker med spesielle boligbehov av varig karakter. Kontraktene i disse boligene er tidsubestemte. Særlige bestemmelser er som i de andre husleiekontraktene knyttet til Husleieloven §§ 7-1, 7-3 og 7-4, ellers er kontrakten lik standard utleiekontrakt.

Kommunen leier ut fem boenheter på **Faret**. Disse ligger ved siden av boligene som Nav leier som midlertidig botilbud til mennesker uten fast bopel. I de fem boligene på Faret gis det kun ett års kontrakt da boligen er forbehold personer med spesielle boligbehov av midlertidig karakter. Det er vakthold av eksternt selskap. Leier har også noen plikter for er særskilte for denne type bolig:

"Han må erstatte all skade som skyldes ham selv, hans husstand, fremleietakere eller andre som han har gitt adgang til boligen eller uten skjellig grunn til eiendommen forøvrig. Leieren svarer også for skade ved frost som skyldes ham selv eller noen som han er ansvarlig for.

I leierens forpliktelser er avtalt følgende utvidelser/innskrenkninger:

- *Leier er ansvarlig for å ta vare på egen bolig. Med dette menes i tillegg til det overstående: Reingjøring og stell av leiligheten.*
- *Leier har ansvar for å holde utearealene ryddige og i orden.*
- *Leier har ansvar for at gangarealer og trappesluser er ryddige. Gjenstander og gjenglemt løsøre fjernes uten varsel. Leier har ansvar for å vaske fellesarealer i hht. vaskeliste.*
- *Leieren forplikter seg til å følge husordensreglene vedtatt av utleier.*
- *Gjentatte brudd på husordensreglene vil føre til at leieavtalen faller bort."*

Pr. medio oktober 2012 leies boligene på Faret ikke ut grunnet brann.

Involverte enheter inkl. LKE KF (samarbeidsrutiner, flaskehalser m.m)

I forbindelse med oppussings-/ og utbedringsarbeider av kommunalt eide boliger plikter boligkontoret å bruke Larvik kommunale eiendom KF. Slike arbeider skal ferdigstilles innen en måned etter at arbeidene er bestilt såfremt det ikke må utføres oppussings-/ og utbedringsarbeider av ekstraordinært omfang, i så fall skal avtalepartene enes om en ny frist. Dersom LKE KF ikke ferdigstiller arbeidene innen fristen skal de dekke boligkontorets manglende husleieinnbetalinger fra framleier.

Ved bestilling av oppussings-/ og utbedringsarbeider sender boligkontoret en skriftlig prisforespørsel til LKE KF som svarer skriftlig på denne. Boligkontoret sendes så en skriftlig ordre på arbeidene de ønsker utført. LKE KF skal skriftlig besvare en slik ordre og informere om ferdigstillelsesdato. I etterkant av utført oppussing skal det gjennomføres felles befaring.

Nødvendigheten av at alt gjøres skriftlig har både boligkontoret og LKE KF gjort. Boligkontoret og LKE KF har ved noen anledninger hatt ulik oppfatning av hva som har blitt bestilt og kostnadsnivå. LKE KF skal ikke bruke oppussings-/ og utbedringsarbeider i kommunalt eide boliger som inntektskilde, men dekke nødvendige utgifter pluss et administrasjonsgebyr. Denne avtalen er gjeldende frem til 31.12.12.

I Tildelingsutvalget for boliger er som nevnt under punkt 6.2.1 følgende enheter representert: Nav sosial, Nav intro, omsorgstjenesten for rus og psykisk helse, omsorgstjenesten for funksjonshemmede, omsorg sentrum, omsorg sørvest, omsorg nordøst og barneverntjenesten. Alle disse enhetene har særlig innsikt i og kontakt med vanskeligstilte på boligmarkedet.

Alle boligsøknader skal sendes til boligkontoret. Søknad om omsorgsbolig sendes den omsorgssonen søker geografisk sett tilhører for vurdering i forhold til behov for tilrettelagt bolig. Boligkontoret får sjelden tilbakemelding fra omsorgssonene utover at sonene sine representanter i Tildelingsutvalget for boliger gir muntlig tilbakemelding i møtene til utvalget dersom enkeltpersoner på søkerlisten ikke lenger skal stå der. Omsorgsboliger tildeles av tiltaksteam i omsorgssonene. Larvik kommune har 222 omsorgsboliger og de ligger alle i nærhet av eldresenter/ sykehjem/base for hjemmsykepleien. Noen av omsorgsboligene har fellesrom.

På søkerlisten til kommunal bolig står det til enhver tid mellom 35 og 50 søkere til omsorgsbolig samtidig med at omsorgsboliger står ledige. I januar 2011 sto 10 omsorgsboliger ledig, i juni 2011 sto 11 omsorgsboliger ledig, i januar 2012 sto 14 omsorgsboliger ledig og i oktober 2012 står 9 omsorgsboliger ledig. Disse boligene kan være tildelt, men er ikke solgt. Dette indikerer at omsetningen på omsorgsboliger er lavere enn ønskelig både ut fra et økonomisk og menneskelig perspektiv. Det kan gå opp til ett år før selger eller arvinger får utbetalt innskuddet og kan innfri eventuell gjeld. Årsaksforholdene mellom mange søkere til omsorgsbolig og et relativt stort antall ledige omsorgsboliger er uklar. Ett forhold kan være at søkere får stå på søkerliste i påvente av at omsorgsbolig på en konkret adresse blir tilgjengelig eller at søkere blir stående på søkerlisten uten at behovet for omsorgsbolig er foreliggende, men at de vil trenge tilrettelagt bolig en gang i fremtiden. Dersom disse søkerne hadde blitt behandlet på lik linje med søkere til utleiebolig ville de fått avslag med beskjed om å komme tilbake dersom for eksempel helsesituasjonen og dermed boligsituasjonen endret seg. Hvordan søkerlister til kommunalt eide omsorgsboliger og bofellesskap for demente blir håndtert i omsorgssonene har boligkontoret ingen kunnskap om.

Søknader om bemannet bolig blir videresendt fra boligkontoret til enten omsorgstjenesten for rus og psykisk helse (omrp) eller omsorgstjenesten for funksjonshemmede (omfu) avhengig av søkers problematikk. Disse to omsorgstjenestene vurderer søkerens behov for bemannet bolig og sender en skriftlig redegjørelse til boligkontoret. Saken fremlegges så for Tildelingsutvalget for boliger og det er etablert klare rutiner for samarbeidet mellom disse enhetene og boligkontoret både med hensyn til saksforberedelser og inn-/utflytting. Det er et grunnleggende krav at alle vedtak vedrørende en boligsøknad skal gjøres skriftlig og begrunnes.

Det er stort fokus på å unngå tomgangsleie som er forårsaket av lang saksbehandlingstid. Samtidig er det sentralt at forvaltningsloven skal etterleves og saksbehandlingsrutiner skal følges. For eksempel så skal nye leietakere ikke flyttes inn i boliger før saken har vært oppe i Tildelingsutvalget for boliger. Enhetenes etterlevelse av rutinene for å sikre leietakers klagemulighet og kommunens lovpålagte krav til saksbehandling har etter hvert blitt implementert nedover i organisasjonene, men det er fortsatt utfordringer knyttet til dette.

Søkere til bemannet bolig innen omfu er henimot alltid kjent av denne enheten fra før. Dette innebærer at det for mange er lagt en langtidsplan for vedkommendes boligsituasjon.

Søkere til bemannet bolig innen omrp er ikke alltid like godt kjent av hjelpeapparatet og søkernes behov og ønske om bemanning/grad av bemanning kan også variere. Langtidsplanleggingen kan dermed være noe mer utfordrende. Å bo i bemannet bolig er underlagt Lov om kommunale helse- og omsorgstjenester m.m. Disse boligene har i henhold til tjenestebeskrivelsen som formål og:

- Gi voksne personer (over 18 år) oppfølging i trygge rammer.
- Bidra til å fremme selvstendighet og styrke evnen til å

mestre eget liv for mennesker med psykiske lidelser og/ eller rusmiddelavhengighet.
- Miljøarbeidet er målrettet, faglig fundert og samordnet.
- Tjenesten skal bidra til økt trygghet og selvstendighet i dagliglivet for pasienten.

Tjenestens innhold:
- Hjelp til å stabilisere et boforhold og til å skape et hjem i trygge rammer.
- Psykisk helsehjelp og miljøtilrettelegging i forhold til funksjonssvikt.
- Støttesamtaler etter avtale med fagperson.
- Hjelp til å mestre å få struktur på hverdagslivet.
- Bistand til å administrere egne medisiner.
- Hjelp til å koordinere nødvendige tiltak og tjenester, samt bistand til utarbeidelse av individuell plan og eventuell kriseplan.
- Tilrettelegge for meningsfylte aktiviteter og sosialt samvær.

Boligsøkeren må selv ønske å bo i bolig med bemanning.

Boligkontoret får henvendelser fra barnevernet angående familier de er i kontakt med eller unge mennesker på ettervern som trenger bolig. Det har vært jobbet aktivt mot denne enheten for at alle saksbehandlerne skal opptre i henhold til etablerte retningslinjer med hensyn til bolig. All innleie av bolig skal gjøres av boligkontoret på vegne av enheten og alle boliger barnevernet bidrar med å skaffe på det private utleiemarkedet til sine klienter skal være godkjent for utleie.

Nav Intro skal på vegne av Larvik kommune bosette ett bestemt antall førstegangsetablerte flyktninger pr år. Nav Intro forhandler med Integrasjons- og Mangfoldsdirektoratet frem en liste med personer som skal bosettes i Larvik. I 2012 skal det bosettes 35 personer, familiegjenforeningssaker kommer i tillegg. Nav Intro har tidligere kontrollert et visst antall boliger tiltenkt kun førstegangsetablerte flyktninger. Grunnet det faktum at det kan være vanskelig å planlegge nøyaktig bosettingsdato ble boliger kontrollert av Nav Intro noen ganger stående tomme over lengre tid. Dette er ikke ønskelig verken ut fra et økonomisk perspektiv i form av tapte husleieinntekter for kommunen eller ut fra det faktum at det er høyere etterspørsel etter utleieboliger enn vi har tilgang på ledige boliger. I samarbeid med boligkontoret har derfor Nav Intro bestemt at de ikke lenger skal kontrollere konkrete adresser, men sende regelmessig boligsøknader til boligkontoret slik at vi sammen finner de beste boligløsningene for alle som er i behov av utleiebolig. Dette er en nylig etablert praksis der vi fremdeles jobber med å finne den mest hensiktsmessige implementeringen.

Nav sosial har ansvaret for midlertidig botilbud til mennesker som ikke har noe sted å sove kommende natt, jfr. Lov om sosiale tjenester i arbeids- og velferdsforvaltningen § 27 «Kommunen er forpliktet til å finne midlertidig botilbud for dem som ikke klarer det selv.» I henhold til regjeringens strategi «På vei til egen bolig» lansert i 2006 skal ingen oppholde seg mer enn tre måneder i midlertidig botilbud. Nav og boligkontoret har et tett samarbeid med hensyn til å skaffe varig bolig til mennesker som oppholder seg i midlertidig botilbud. Det er flere utfordringer knyttet til dette arbeidet. Først og fremst må de som bor i midlertidig botilbud levere inn boligsøknad. Det er erfaringsmessig svært variabelt hvor lang tid dette tar. I 2012 har mennesker bodd i midlertidig botilbud fra en dag og opp til to måneder før de leverte inn boligsøknad. Deretter må egnet bolig tildeles. Flertallet som bor i midlertidig botilbud er enslige og flere har tilleggsutfordringer som gjør at egnet bolig kan være vanskelig å finne.

Larvik Kommune har i midlertidig avtale gjeldende fra 01.07.12 leid inn alle boligene til Larvik Kommunale Boligstiftelse (LKBS). Larvik Kommune ved boligkontoret har ifølge denne avtalen ansvaret for oppfølging ved inn- og utflytting av stiftelsesboligene, kontraktskriving og fakturering av husleier. Stiftelsesboligene blir som alle utleieboliger tildelt av Tildelingsutvalget for boliger. LKBS sin forretningsfører har ansvaret for oppussing og vaktmestertjenester. Husleierestanser fra før Larvik Kommune tok over fakturering av husleier har boligkontoret ikke ansvaret for å følge opp. Men disse restansene kan sammen med restanser som leietaker har opparbeidet etter at Larvik Kommune overtok faktureringen, føre til fravikelse (utkastelse ved namsmannen). Det er da boligkontoret som har ansvaret for den praktiske oppfølgingen av leietaker og samhandlingen med namsmannen ved gjennomføringen av fravikelsen. Det arbeides nå med å utforme en varig kontrakt med LKBS.

6.2.2. Hvilke resultater oppnås i dag?

Gjennomsnittlig ventetid for tildeling av kommunal utleiebolig var i 2011 i underkant av tre måneder. Utleieboliger blir i all hovedsak tildelt umiddelbart etter at nåværende leietaker har levert oppsigelse.

Tomgang på boliger må til en viss grad medregnes grunnet oppussing og i noen tilfeller ventetid før den nye leietakeren har anledning til å flytte inn grunnet for eksempel opphold på institusjon. Det er også enkelte av de som blir tildelt kommunal utleiebolig som har utfordringer som gjør at svar- og innflyttingsprosessen i en ny bolig kan være tidkrevende uten at de er på institusjon. Kommunale utleieboliger er for vanskeligstilte på boligmarkedet og det er dermed uunngåelig at deres reaksjonsmønster kan avvike fra det som er forventet.

Med hensyn til utleiebolig er det sjelden en problemstilling at vi ikke har søkere til den aktuelle boligen, men av ulike årsaker hender det at de(n) som får tildelt boligen takker nei. Årsakene

til dette er differensierte, men de kan ha funnet alternativ bolig selv, velger å bli boende i nåværende bolig eller de velger å flytte andre steder uten å informere noen i det kommunale apparatet. Noen få adresser som befinner seg i ytterkantene av kommunen og som har dårlig utbygd offentlig kommunikasjon, kan være vanskelig å finne leietakere til. Av denne grunn kan noen utleieboliger blir stående lenger tomme enn ønskelig.

Omsorgsboliger blir som nevnt tidligere tildelt av omsorgssonene i tiltaksteam. Omsorgsboliger er tiltenkt mennesker som grunnet fysisk funksjonshemming og/eller alderdom er i behov av tilrettelagt bolig. Ventetid for tildeling av omsorgsbolig er sterkt varierende dersom vi ser på hvor lenge søkere til omsorgsbolig står på søkerlisten hos boligkontoret. I henhold til tjenestebeskrivelsen gjeldende for omsorgsboliger skal søknader omsorgsboliger bli vurdert i forhold til ledige boliger i hele kommunen, men dagens situasjon med flere mennesker på søkerlisten til omsorgsbolig og ledige omsorgsbolig kan indikere at så ikke alltid skjer.

Siden alle omsorgsboliger er i borettslag må kommunen betale felleskostnadene til Labo når omsorgsboliger blir stående tomme. Det er opprettet et fond der deler av kompensasjonstilskuddet kommunen mottar etter at vi bygget omsorgsboliger i borettslag blir satt inn. Opprinnelig skulle dette fondet kun dekke støtte til dekning av boutgifter i omsorgsbolig (kommunal bostøtteordning). Det har utviklet seg en praksis der også husleie for tomme omsorgsboliger dekkes av fondet. De siste årene har det blitt utbetalt mellom sekshundretusen og en million kroner i felleskostnader for tomme omsorgsboliger pr år.

Behovet for og nødvendigheten av begrunnede vedtak er enda ikke tilstrekkelig gjennomsyret i alle enhetene som er involvert i arbeidet med boliger. Det er også noe varierende hvor stor forståelse det er for nødvendigheten av at det er en grunnleggende forutsetning at det foreligger en skriftlig søknad om bolig. Dette er et kontinuerlig arbeid som har blitt mer oversiktlig og enklere når boligtildelingen av utleieboliger og bemannede boliger til omrp og omfu har blitt kanalisert til TBO.

Antall utleieboliger som er tilgjengelig for vanlig utleie øker samtidig med at antallet søkere øker, men ikke proposjonalt. Presset på det kommunale utleiemarkedet er stort og det er mange boligsøkere med sammensatte problemstillinger.

6.2.3. Beskrive hvilke behov som ikke dekkes (tilbud som ikke finnes, flaskehalser, hvilke boliger mangler m.m)

Grunnet mangel på kommunale utleieboliger er Larvik kommune avhengig av å leie inn boliger fra private. Pr 01.10.12 leide kommunen inn 76 boliger. Dette er i all hovedsak familieboliger. Boligene leies inn på tre til fem års kontrakter. Boligkontoret leier inn disse boligene på vegne av ulike kommunale enheter, men i hovedsak på vegne av Nav sosial og Nav intro. Innleie av boliger medfører merarbeid for boligkontoret:

- Opprette kontakt med aktuelle utleiere.
- Befare boligen og forhandle med huseier med hensyn til betingelser i husleiekontrakten.
- Tildele og leie ut boligen på vanlig måte.
- Følge opp leieforholdet både i forhold til huseier og leietaker.
- Sette boligen tilbake til opprinnelig stand etter avsluttet leieforhold med huseier.

En konsekvens av innleie av boliger er at boligene kan bli stående tomme i en periode rett før husleiekontrakten mellom kommunen og huseier går ut. Dette medfører utgifter til tomgangsleie for kommunen, særlig Nav. En slik situasjon kan oppstå dersom kommunens leietaker flytter ut noen måneder før kommunens kontrakt med huseier går ut. Kommunen må forholde seg til husleieloven og kan derfor ikke leie ut boliger med kortere leietid enn minst ett år. På den annen side har vi situasjoner der huseier sier opp leiekontrakten med kommunen eller leiekontrakten går ut og huseier ønsker ikke å forlenge den eller vedkommende krever en husleie kommunen ikke kan betale. Da må leietaker flyttes til en annen kommunalt disponert bolig som er egnet i forhold til leietakerens behov. I slike situasjoner må disse leietakerne bli prioritert først i køen av boligsøkere. Dette fordi Larvik kommune er avhengig av å opprettholde et best mulig forhold til private utleiere. For å gjøre dette er det avgjørende at vi overholder våre kontraktsmessige forpliktelser.

Dette er konsekvenser av innleie av boliger som ikke er ønskelige, men samtidig uunngåelige.

Boliger med bemanning (omrp/omfu): Utfordringer kan oppstå ved ulikhet i oppfatning om brukers behov mellom tjenesteapparat og enkeltmennesket eller mellom ulike kommunale enheter.

Brukere med diagnoser innen rus, psykiatri, somatiske lidelser og/eller psykisk utviklingshemming er svært utfordrende med hensyn til egnet bolig. Brukere kan ha bruk for oppfølging både for sin somatiske lidelse, sin psykiske lidelse, sin psykiske utviklingshemming og være rusmisbruker. Brukeren kommer da inn under flere kommunale enheter og det kan være utfordrende å finne gode løsninger.

Boliger til større familier med behov for en fysisk tilpasset bolig grunnet funksjonshemming er vanskelige å finne. Antall boligsøkere med dette behovet er ikke mange i antall pr år, men tilgangen på egnede boliger er svært lavt. Samtidig er disse søkernes behov svært uensartet og egnet bolig går ikke kun på boligens fysiske utforming, men også dens fysiske plassering i forhold til for eksempel trafikkert vei og tilgang på inngjerdet uteområde.

Innleie av boliger til denne gruppen boligsøkere er i de fleste

tilfeller lite hensiktsmessig. Deres behov for tilpasset bolig kan være livslangt. Innleie av en privat utleiebolig for muligens ikke mer enn tre år, samtidig som det i mange tilfeller skal installeres hjelpemidler, er ikke en god løsning. Boligsøkere med langvarig behov for tilpasset bolig grunnet funksjonshemming hos foresatte eller barn og som ikke har mulighet til å kjøpe bolig, er best tjent med å bo i en kommunalt eid bolig. Dette gir stabilitet for den enkelte husstand og bedre muligheter til å tilpasse boligen til husstandens behov.

Et flertall av boligsøkerne er enslige med varig eller midlertidig trygd som inntekt. Disse er i behov av rimelige boliger. Svært få boligsøkere har tilgang til bil og ønsker derfor nærhet til kollektivtrafikk dersom boligen ikke ligger sentrumsnært. Tilgangen på boliger beregnet på enslige er for lav i forhold til behovet. Samtidig har antall søkere uten fast bopel – enten de oppholder seg midlertidig på institusjon, hos venner/familie eller i midlertidig bolig via Nav – økt vesentlig de siste fem årene. Dette er i all hovedsak enslige. Søkere uten fast bopel skal prioriteres først inn når egnet bolig blir tilgjengelig. Dette medfører at søkere som har bolig, men denne blir vurdert som uegnet av ulike grunner, blir stående på søkerlisten lenger enn ønskelig før de blir tildelt bolig.

Boligene blir tildelt etter en behovsvurdering av hvem av de aktuelle søkerne som har det mest presserende behovet versus tilgjengelige boliger. Det er som nevnt flest enslige som søker kommunal utleiebolig. Antall tilgjengelige boliger som er beregnet på enslige er ikke proporsjonal med antall søkere. Familieboliger til husstander med særskilte krav i forhold til tilrettelegging for eksempel på grunn av fysisk funksjonshemming er i antall ikke mange, men tilgangen på egnede boliger er svært lav. Larvik kommune er i behov av alle typer boliger med hensyn til størrelse og beliggenhet, men disse to gruppene skiller seg ut som særlig utfordrende. Den første grunnet det store antallet søkere og den andre grunnet de særlige kravene til boligene. Samtidig må pris tas hensyn til. Kommunen må så langt som mulig unngå å tildele boligsøkere boliger som de ikke har råd til uten å motta supplerende sosialstønad. Slik situasjonen er i dag har kommunen mangel på utleiebolig og er dermed avhengig av å leie inn boliger på det private markedet. Pr. oktober 2012 leier vi inn 76 boliger. Dette innebærer blant annet at vi må betale den prisen markedet krever, større krav til oppfølging da både huseier og leietaker har forventninger/behov samt krav om at vi må sette boligen tilbake til opprinnelig stand minus normal slitasje da leiekontrakten går ut etter vanligvis tre år.

Samhandling i forbindelse med an- og avskaffelse av boliger er kritisk. Boliger må særlig ikke selges uten at dette er utfyllende diskutert både internt i kommunen og mellom kommunen og LKE KF og kommunen og LKBS. Ett eksempel er salget av stiftelsesboligen i Oberst Petersvei 8 E. Boligen var tildelt en familie som var overføringsflyktninger fra FN. Det vil si at de kom rett fra flyktningeleir til Larvik kommune og skulle bosettes umiddelbart ved ankomst. Oberst Petersvei 8 E ble vedtatt solgt av styret i LKBS. Salget ble gjennomført til tross for at boligkontoret advarte mot dette i både skriftlige og muntlige henvendelser til styret i LKBS og Neas (forretningsfører for stiftelsen). Argumentene fra boligkontoret var at boligen var tildelt, familien var ventet til Larvik kommune innen kort tid, boligen lå sentralt i byen og den hadde relativt lav husleie. Konsekvensen av salget var at boligkontoret og Nav Intro i all hast måtte leie inn en bolig til familien. Dersom familien hadde bodd i Oberst Petersvei 8 E ville de vært økonomisk selvhjulpne med to introstønader som inntekt, i den innleide boligen trenger de supplerende sosialstønad for å klare utgiftene til husleie og livsopphold.

6.2.4. Beskrive eventuelle utfordringer (evt. gap mellom dagens situasjon og planer, økonomiske konsekvenser av sen tildeling m.v)

Det har i flere år vært innlemmet i kommunens strategidokument et behov for flere typer boliger. Disse har ikke vært med i kommunens økonomiplan. Boligbehovet har da blitt tydeliggjort, men så lenge det ikke blir satt av penger, har denne tydeliggjøringen liten praktisk virkning. Behovet for de ulike typer boliger som er beskrevet i strategidokumentet er reelt.

Som en del av regjeringens tiltakspakke for å motvirke finanskrisen i 2009 innvilget Husbanken 11,5 millioner i rammetilskudd til fremskaffelse av kommunalt disponerte utleieboliger. Pengene ble fordelt mellom LKBS og LKE KF. LKBS har brukt pengene i forbindelse med bygging av boliger, totalt 17 boenheter. LKE KF har kjøpt eller omgjort til boliger i alt 21 boenheter.

I kommunestyresak 173/11 «Oppstartssak boligplan – utvikling og utbygging av tilpassede boliger og boligområder» ble det vedtatt et verdigrunnlag for alt boligsosialt arbeid. Vedtaket inneholder klare føringer med hensyn til veivalg i kommunens boligsosiale arbeid:

- **Bolig først**. Bolig er en grunnleggende menneskerettighet og ikke et privilegium man skal gjøre seg fortjent til.
- **Deltagelse i samfunnet**. Å ha et sted å bo er en forutsetning for helse, utdanning, arbeid, familieliv og samfunnsdeltagelse.
- **Gode steder å bo**. Boforholdene skal vurderes etisk og juridisk opp mot definerte standardkrav. Kvaliteten på alle boliger skal være god og plassert i boområder som fremmer livskvalitet.
- **Universell utforming** av boliger og boligområder skal gi grunnlag for trygghet og redusert behov for bistand.
- **Ingen midlertidighet**. Permanente botilbud bedrer livssitua-

sjonen, all midlertidighet forverrer.

- **Fra leie til eie**. Flest mulig skal kunne eie egen bolig for å kunne ta del i den verdiøkningen som kan bedre levekårene.
- **Offentlig ansvar**. Kommunen skal drive en aktiv boligpolitikk og ta i bruk alle tilgjengelige virkemidler.
- **Lengst i egen bolig**. Fremtidens velferdsutfordringer skal blant annet løses ved at flest mulig kan bo lengst mulig i egen bolig.
- **Brukerinnflytelse**. Brukernes egne synspunkter, vurderinger og valg skal tillegges grunnleggende vekt.

Dette kommunestyrevedtaket sett i sammenheng med vedtak i kommunestyresak 129/11 er svært sentrale for å redusere gapet mellom innmeldte boligbehov og praktisk handling (utdrag):

- Det må sikres bestiller- og plankompetanse innen boligforvaltningen på strategisk nivå i Larvik kommune.
- Dublering av tjenester og kompetanse må reduseres i et samarbeidende nettverk av aktører.
- Rolle- og ansvarsfordeling må skje gjennom faste avtaler og god dialog slik at boligadministrasjonen framstår som samordnet overfor brukerne av tjenestene.

Bestiller- og planfunksjonen er nå etablert i rådmannsfunksjonen og arbeidet rundt effektivisering av boligforvaltningen er igangsatt. Kommunestyrevedtakene, igangsetting av boligprogrammet Basis ved Husbanken og etableringen av bestiller- og plankompetanse sentralt i kommunen har alle medvirket til at engasjementet rundt temaet boligforvaltning har økt både politisk og administrativt i Larvik Kommune.

Den første avtalen mellom LKE KF og Larvik Kommune med hensyn til innleie av alle kommunalt eide boliger ble inngått med virkning fra 01.01.09. I henhold til avtalen skulle LKE KF ha ansvaret for oppussing av boliger etter bestilling fra boligkontoret. Dersom oppussingen tok utover en måned skulle det gis særskilt beskjed til boligkontoret fra LKE KF. Boligkontoret har grunnet kapasitetsforhold hatt problemer med å følge opp hvor lang tid hver enkelt oppussing tar og LKE KF har hatt innkjøringsproblemer i forhold til tidsangivelse for oppussingsperioden. Det har også oppstått diskusjoner rundt hva som kommer innunder begrepet oppussing – som skal bestilles og betales av boligkontoret – og hva som er slitasje grunnet elde – som skal betales av LKE KF. Det kan være en skjønnsmessig avveining hva som er oppussing grunnet for eksempel hard bruk av en bolig, og hva som er ødelagt grunnet elde.

Avtalen mellom Larvik kommune og LKE KF har nå blitt reforhandlet og ny avtale er gjeldende fra 01.01.13. LKE KF har i denne avtalen ansvaret for all bestilling og gjennomføring av oppussing. På denne måten kan vi unngå unødig tidsbruk rundt diskusjoner om hvem som skal betale for hva samt at det er vedtatt en minstestandard som alle boligene skal ha ved innflytting av ny leietaker.

Tomgangsleie grunnet sen tildeling er svært uheldig både i økonomisk, menneskelig og praktisk forstand. Det er lange søkerlister både til utleieboliger og fysisk tilpassede omsorgsboliger via omsorgssonene. Den menneskelige siden av problemstillingen er at vi har søkere som er i behov av bolig, men som enten ikke kvalifiserer til den type bolig som er ledig eller må vente lenger på egnet bolig grunnet for sen saksbehandling i kommunen. Det må fremstå som kontrastfylt for kommunens innbyggere dersom de blir kjent med at vi har kombinasjonen ledige boliger og lange søkerlister.

Noen søkere har svært spesifikke boligbehov av ulike årsaker, mens andre boligsøkere kan ha urealistiske ønsker i forhold til at de kun ønsker en konkret adresse og dermed takker nei til andre tilbud. Søkere til utleiebolig blir i tildelingsbrev informert om at de kun får ett tilbud om bolig og takker de nei til tildelingen blir de strøket fra søkerlisten. Dette blir ikke gjort i forhold til omsorgsbolig i alle omsorgssonene selv om praksis i stadig større grad er slik. Enkelte søkere til omsorgsbolig får imidlertid fremdeles stå som søkere på konkrete adresser. Avveiningen blir da om det er kommunens oppgave og både sørge for tilgjengelige omsorgsboliger og at disse er tilgjengelige i det konkrete området søker ønsker.

Utleiebolig blir tildelt ved første møte i Tildelingsutvalget for boliger etter at en oppsigelse har kommet. Det kan oppstå en situasjon der Tildelingsutvalget ikke har egnede søkere til den konkrete boligen, men dette er ikke et utbredt problem. Det forekommer også at det blir levert oppsigelser som boligkontoret er svært usikre på om er reelle. Larvik kommune har noen leietakere som leverer oppsigelse med en intensjon om å flytte, men som erfaringsmessig har problemer med å skaffe seg alternativ bolig og blir boende i nåværende bolig.

6.2.5. Forslag til endret praksis.

Lovverket stiller en rekke krav til kommunens saksbehandlere i forhold til saksbehandling av søknader og evt. klagesaker. Å holde seg oppdatert på lovverket og dermed ivareta en forsvarlig saksbehandling er av ytterste viktighet både for kommunens omdømme og pålitelighet samt søkernes krav og rettigheter. Alle trinn i en saksbehandlingsprosess skal kunne etterprøves og tilfredsstille lovens krav.

I dag blir boliger tildelt på fire ulike steder i kommunen, tiltaksteam i omsorg nordøst, omsorg sørvest, omsorg sentrum og Tildelingsutvalget for boliger. Det er dermed et stort antall personer som må være oppdatert på de juridiske sidene av en slik oppgave. Dette er svært ressurskrevende både økonomisk og faglig. Det foreslås på denne bakgrunn at boligtildeling kun skal

skje på ett sted i kommunen. Boligkontoret er den faginstansen i kommunen som besitter mest erfaring i denne type arbeid og dermed har best mulighet for å være oppdatert. Ett nært samarbeid med kommuneadvokatens kontor er avgjørende i denne sammenhengen. For å kunne tildele boliger på bakgrunn av helsemessige forhold – som for eksempel omsorgsboliger – vil boligkontoret måtte bli forsterket med personale med helsefaglig bakgrunn. Det vil da ikke være behov for at omsorgssonene selv saksbehandler boligsøknader – dette arbeidet vil bli gjort av boligkontoret og vedkommende som har fagkompetansen der. Boligene vil bli tildelt i Tildelingsutvalget for boliger der alle tre omsorgssonene allerede er representert.

Alle endringer i boligmassen til Larvik Kommunale Boligstiftelse skal drøftes med kommunen før iverksettelse.

Larvik kommune skal ved mottak av søknad om bolig innen tre uker sende ut brev til søkerne om at søknaden er mottatt.

6.2.6. Resultat.

6.3. Fremdriftsplan

Prosjektbeskrivelsen skal leveres styringsgruppen i Basis innen 01.11.12.

Formålet med en restrukturering av boligforvaltningen må være å oppnå en mer helhetlig, forutsigbar og kostnadseffektiv struktur. De kommunalt disponerte boligene er forbeholdt vanskeligstilte på boligmarkedet. Dette innebærer at de som får tildelt boliger har utfordringer som er større enn den gjennomsnittlige larviksbeboer. Det er sentralt å ha det menneskelige perspektivet på minne samtidig som vi har juridiske og økonomiske hensyn å ta. Ved å legge til rette for at boliger blir tildelt og forvaltet på færre steder vil det være bedre muligheter for å oppnå målet med en mer effektiv boligforvaltning.

Når nå alle kommunalt disponerte utleieboliger etter innleie av LKBS sine boliger, blir fulgt opp juridisk og økonomisk fra Larvik Kommune vil forhåpentligvis medføre en stordriftsfordel. Men siden endelig avtale mellom Larvik Kommune og LKBS er enda ikke fremforhandlet er det fremdeles usikkerhetsfaktorer. Larvik Kommune ønsker primært at avtalen skal være mest mulig lik avtalen vi har med LKE KF.

7. Økonomi

Prosjektbeskrivelsen skrives av ansatt på boligkontoret innenfor normal arbeidstid og medfører ingen ekstra lønnskostnader.

8. Suksessfaktorer for arbeidet

Boligkontoret fortsetter nåværende organisering av det boligsosiale arbeidet. Det er avgjørende at omsorgssonene, omsorgstjenesten for rus og psykisk helse og omsorgstjenesten for funksjonshemmede fortsetter å formidle boligsøknader til boligkontoret.

Grunnet mange søkere til utleiebolig er vi i behov av flere utleieboliger.

I forhold til oppussing er det svært viktig at den vedtatte minimumsstandarden på boliger blir implementert.

Klart definert bestiller- og planfunksjon på strategisk nivå i Larvik Kommune vil være viktig for å holde fokus på det boligsosiale arbeidet både politisk og administrativt.

Oppdatert fagkunnskap hos saksbehandlere og tid nok til å innfri de kravene loven setter.

Fortsatt høy grad av nøyaktighet hos saksbehandlere.

9. Rapportering – evaluering – implementering

9.1. Sluttrapport/evaluering

Prosjektmålet er nådd og tids- og kostnadsrammene er overholdt.

9.2. Implementering - gjennomføring av prosjektresultatet etter prosjektperioden

Prosjektet overleveres styringsgruppen i Basis. Eventuell videreføring av prosjektet avgjøres av dem.

Larvik kommune

Boligsosialt utviklingsprogram (basis)
Larvik kommune

«Økt forebyggelse og bekjempelse av bostedsløshet»

DELPROSJEKT ARBEIDSGRUPPE 2012–2013

"Økt forebyggelse og bekjempelse av bostedsløshet

Boligsosialt utviklingsprogram (basis)

Larvik kommune

ARBEIDSGRUPPE: NAV LARVIK
DELPROSJEKT ARBEIDSGRUPPE 2012–2013

Innhold

1. Innledning **6**
1.1. Hensikt med prosjektbeskrivelsen 6
1.2. Bakgrunn for prosjektet 6

2. Prosjektmandat **7**

3. Referanser **8**

4. Organisering av prosjektet **9**
4.1. Organisering 9
4.2. Ressurser/bemanning 9

5. Prosjektplan/arbeidsplan **10**
5.1. Problemstillinger – bolig 10
5.2. Målbeskrivelse 10
5.3. Etikk 11

6. Gjennomføring **12**
6.1. Fakta om bostedsløshet 12
6.2. Lov om sosiale tjenester i NAV 12
6.3. Midlertidig botilbud i NAV 12
6.4. Dagens situasjon i NAV 13
6.5. Klienthistorier 13
6.6. Situasjonsrapporter 14
6.7. Midlertidig botilbud - dagens standard 15
6.8. Forslag til midlertidig botilbud fremover 16
6.9. Bedre levekår for vanskeligstilte 17
6.10. Forslag til organisering 18
6.11. Erfaring fra andre kommuner 18

6.12. Egnet bolig til vanskeligstilte 19

7. Boligsosialt arbeid 20

7.1. Boligsosialt arbeid i NAV 20

7.2. NOU 2011:15 Rom for alle 20

7.3. Housing First 21

8. Oppsummering 22

1. Innledning

1.1. Hensikt med delprosjektbeskrivelsen

Hensikten med dette dokumentet er å gi en enkel beskrivelse for arbeidet med delprosjektet «Økt forebygging og bekjempelse av bostedsløshet». Dokumentet skal beskrive oppdraget mellom bestiller og prosjektleder og angir hvorfor prosjektet skal gjennomføres, hva som skal gjøres, når det skal være fullført og hvilke ressurser som stilles til disposisjon.

1.2. Bakgrunn for delprosjektet

Sentrum i Larvik by har kommet dårlig ut på Statistisk Sentralbyrås «Levekårsindikator». Utdanningsstatistikk viser at Larvik fortsatt har lavere utdannings grad enn andre byer i regionen. Larvik kommune har vedtatt å arbeide tverrfaglig med utfordringene levekår/folkehelse.

Det er mangel på egne arbeidsplasser, netto utpendling er større enn for nabobyene. Larvik har fokus på levekår/folkehelse i alle sine sentrale plandokumenter.

Det er en utfordring å sikre en god tiltakskjede fra definering av boligbehov, anskaffelse av egnet bolig, oppfølging i bolig for å mestre egen bo- og livssituasjon, til å la bruker ende opp som eier av egen bolig.

Et ordnet boforhold inngår som basis i arbeidet med å sikre gode levekår

Det er samtidig en utfordring å finne egnede steder å bo for vanskeligstilte og bostedsløse.

Det er en utfordring å sikre at hjelpetiltak ved bo etablering av bruker er koblet mot tiltak som retter seg mot arbeid/utdanning/aktivisering og fritid/familie.

Det boligsosiale arbeid har vært fragmentert og tilfeldig, samt manglet nødvendig kompetanse og målrettet fokus.

I 2010 startet et langsiktig og forpliktende samarbeid mellom Husbanken Region Sør og Larvik kommune. Boligsosialt utviklingsarbeid skal forebygge og bekjempe bostedsløshet og øke boligsosial aktivitet og kompetanse.

2. Delprosjektmandat

Bestiller:	Styringsgruppen Boligsosialt utviklingsprogram (BASIS) Leder Ass. Rådmann Jan Arvid Kristengård Prosjektgruppen v/prosjektleder Per Olaf Skogshagen Partnerskap med Husbanken, Region Sør
Leder:	Asbjørn Talset NAV
Arbeidsgruppe Deltakere:	Elin Nyland lagleder NAV Lisbeth Øyen lagleder NAV Hilde K Fagerholt fagveileder NAV Fredrik G Sollid veileder NAV Ilirjana Neziri veileder NAV Reidun Ingebretsen veileder NAV Helge Strand veileder Boligkontoret
Delprosjektnavn:	«Økt forebygging og bekjempelse av bostedsløshet»
Hovedmål i Boligsosialt utviklingsprogram	▪ Et ordnet boforhold for alle ▪ Alle skal kunne bo trygt og godt ▪ Bedre levekår for vanskeligstilte, ved en bedre samordning av tiltak (bolig, arbeid/utdanning/aktivisering og fritid/familie).
Delprosjektmål:	1. Et ordnet boforhold for bostedsløse 2. Skaffe egnet bolig – gode steder å bo 3. Avskaffelse av midlertidige boforhold 4. Flere fra leieforhold til eierskap av egen bolig 5. Bedre levekår for vanskeligstilte i boligmarkedet 6. Redusere utgiftene til økonomisk sosialhjelp 7. Ny tverrfaglig praksis etableres som en konsekvens av funnene i klienthistoriene

3. Referanser

Følgende styrende dokumenter gjelder:
Boligsosialt utviklingsprogram.

4. Organisering av prosjektet

4.1. Organisering

Delprosjektet er ett av tre prosjekter som NAV har fått ansvar for i Boligsosialt utviklingsprogram. Prosjekt NAV 18 – 24 er levert. Delprosjektleder har fra starten av innkalt arbeidsgruppen til møter med agenda/saksliste. Arbeidsgruppen har vært samlet til møte fire ganger i første halvår 2012. Ingen møter har vært avholdt i annet halvår av 2012, på grunn av stramt budsjett og tidsbruk. I første halvår 2013 har det heller ikke vært samlinger, men leder i NAV har prioritert å fullføre delprosjektet med frist 01.05.2013. Delprosjektleder har få uker på å skrive ferdig delprosjektet. Praktisk innebærer det at arbeidsgruppen og ledere i NAV, får tilsendt prosjektbeskrivelsen på mail og tilbakemelder til delprosjektleder.

Delprosjektet må sees på sammen med øvrige prosjekt i Boligsosialt utviklingsprogram, for å finne ut om det er krysspunkter mellom disse, som kan påvirke oppgavene i drift ved tjenesteproduksjon.

4.2. Ressurser/bemanning

- Prosjektansvarlig/bestiller:
  Boligsosialt utviklingsprogram ved styringsgruppen
  Jan Arvid Kristengård
  Per Olaf Skogshagen
- Prosjektleder/Arbeidsgruppeleder:
  Asbjørn Talset NAV
- Prosjektgruppe/Arbeidsgruppe:
  Elin Nyland
  Lisbeth Øyen
  Hilde K Fagerholt
  Fredrik G. Sollid
  Ilirjana Neziri
  Reidun Ingebretsen
  (alle NAV)
  og Helge Strand fra Boligkontoret.

5. Prosjektplan/arbeidsplan

5.1. Problemstillinger

- Sosial historikk
- Sosiale problemer
- Skjult rus og psykiatri
- Dårlig økonomi
- Utfordringer i forhold til lån
- Dårlig arbeidsrettet kompetanse
- Dårlig helse
- Dårlig boforhold
- Mangler bolig

Bolig

- Høyt antall personer i midlertidig botilbud
- Knapphet på boliger
- Utfordringer ved bosetting av bostedsløse
- Yte tilstrekkelig oppfølging
- Utfordring med bruker som ikke ønsker oppfølging
- Beboer har husleierestanse
- Beboer har ikke tilstrekkelig penger til livsopphold. «De som ikke kan sørge for sitt livsopphold gjennom arbeid eller ved å gjøre gjeldende økonomisk rettigheter, har krav på økonomisk stønad.»
- Beboer har opparbeidet gjeld i det ordinære marked og i det illegale
- Beboer har ikke stabil boligadresse og da utløses ingen bostøtte
- Bruker er ikke berettiget bostøtte
- Renhold og vedlikehold av bolig
- Hygiene
- Ernæring

5.2. Målbeskrivelse

Brukergruppen er personer med sammensatte bistandsbehov og har ofte lav bo-evne.

Larvik kommune har vedtatt å arbeide tverrfaglig med denne utfordringen mht levekår / folkehelse.

Hovedmål

- Et ordnet boforhold for alle
- Alle skal kunne bo trygt og godt
- Bedre levekår for vanskeligstilte, ved en bedre samordning av tiltak (bolig, arbeid/utdanning/aktivisering og fritid/familie).

Delmål:

Larvik kommune forplikter seg til:

1. Et ordnet boforhold for bostedsløse
2. Skaffe egnet bolig – gode steder å bo
3. Avskaffelse av midlertidige boforhold
4. Flere fra leieforhold til eierskap av egen bolig
5. Bedre levekår for vanskeligstilte i boligmarkedet
6. Redusere utgiftene til økonomisk sosialhjelp
7. Ny tverrfaglig praksis etableres som en konsekvens av funnene i klienthistoriene

5.3. Etikk i planarbeidet

- Verdisett som bygger på troen om at det er den som eier problemet som også sitter med løsningen
- Alle mennesker har ressurser og er motivert
- Våge å tro på mulighetsrommet
- Ingen vits i å hjelpe noen, med noe de ikke vil ha hjelp til
- Bygge på styrker og ressurser
- Sikre tilgang til samfunnet
- Gi rett til å bestemme over eget liv
- Sikrer aktiv deltakelse i prosessen
- Gir eierforhold til egen livssituasjon
- Løsningsbasert
- Nettverksbasert
- BRUKERMEDVIRKNING ER MÅL OG METODE

6. Gjennomføring

6.1. Fakta om Bostedsløshet

Norsk institutt for by- og regionforskning har foretatt en landsomfattende undersøkelse om bostedsløse.

Vi sakser noen fakta fra NIBR:

- En bostedsløs person er (sannsynligvis) en mann midt i trettiårene med et alvorlig rusproblem – han har vært bostedsløs lenge
- Over 6000 bostedsløse i Norge
- Tre av fire er menn
- 60 % er avhengig av rusmidler
- To av tre har vært bostedsløse i en lengre periode og / eller flere perioder
- Vi registrerer ungdom, jenter, familier, barn som bostedsløse
- Over 80 % av kommunene bruker midlertidig botilbud
- Midlertidig – «på ubestemt tid»

6.2. Lov om sosiale tjenester i NAV

NAV kontoret skal ivareta brukerens helhetlige behov for bistand. Formålet med loven er å bedre levekårene for vanskeligstilte. Lovens hovedmål er å være samfunnets siste sikkerhetsnett for dem som trenger det. Dette gjelder overfor enkeltpersoner som befinner seg i vanskelige livssituasjoner. Den enkelte skal gis mulighet til å leve og bo selvstendig. Loven skal bidra til at utsatte barn og unge og deres familier får et helhetlig og samordnet tjenestetilbud. Når det gjelder generell forebyggende virksomhet sier loven at kommunen skal gjøre seg kjent med innbyggernes levekår. Tidlig innsats er vesentlig ved forebygging av sosiale problemer. Kommunen skal gi opplysning, råd og veiledning som kan bidra til å løse eller forebygge sosiale problemer.

6.3. Midlertidig botilbud NAV

Larvik kommune er forpliktet til å finne midlertidig botilbud for dem som ikke klarer det selv. NAV leder er delegert ansvaret for midlertidig botilbud til personer som ikke har noe sted å sove kommende natt.

Lov om sosiale tjenester i NAV.

«Kommunen er forpliktet til å finne midlertidig botilbud for dem som ikke klarer det selv»

En tilfredsstillende bolig er en sentral forutsetning for at den enkelte skal kunne leve og bo selvstendig, skaffe eller beholde arbeid, og delta i samfunnet. I familier med barn og unge er det spesielt viktig at det er en trygg og god bosituasjon.

NAV og Larvik kommune v/boligkontoret må ha et tett samarbeid for å kunne skaffe egnet og varig bolig til personer som oppholder seg i midlertidig botilbud. Det er flere utfordringer knyttet

til dette arbeidet. Boligsøknad må foreligge fra de som bor i midlertidig. Tildelingsutvalget i kommunen har lange ventelister med navn, og utfordringene er å finne egnet bolig til bostedsløse. Søkere uten fast bopel skal prioriteres når egnet bolig er tilgjengelig. Det er av og til uenighet når bostedsløse skal prioriteres og hvor de skal plasseres. Personer blir ofte boende lengre tid i midlertidig. Et høyt antall personer er enslige med varig eller midlertidig trygd som inntekt og med tilleggs utfordringer som rus og psykiatri. Brukere med sammensatte behov hører ofte inn under flere kommunale enheter og dette gir utfordringer med å finne gode løsninger.

Midlertidig botilbud med kvalitetsavtaler.
NAV har kvalitetsavtaler med Pensjonat og Campingplass. I tillegg har kommunen tilrettelagt 1 enkel leilighet og 2 boligbrakker til midlertidig botilbud.

Midlertidig botilbud skal tilfredsstille noen kvalitetskrav, som å kunne disponere arealene, rommene, hele døgnet, mulighet for matlaging og ivareta basale personlige behov, tilgang til toalett og bad. Husvære må være beboelig.

I lovverket har man ikke noen klar definisjon av hvor lenge et opphold i midlertidig botilbud skal vare. Saksbehandlingen ved NAV kontoret følger Lov om sosiale tjenester og andre lover der det er aktuelt.

«All saksbehandling har innslag av faglig skjønn. Dette feltet å sikre midlertidige botilbud til klienter uten bolig – er mer skjønnsbasert enn mange andre områder.» (NIBR-rapport 2011:13) Det fattes alltid vedtak ved tildeling av midlertidig botilbud. Tilsyn gjennomføres av Fylkesmannen i Vestfold. Ved siste tilsyn fra Fylkesmannen fikk NAV ingen anmerkninger.

6.4. Dagens situasjon i NAV

Kommunen – NAV er forpliktet til å finne midlertidig botilbud for dem som ikke klarer det selv. Hver dag skal NAV ha tilbud til personer som mangler tak over hodet kommende natt. De som oppsøker NAV er bostedsløs etter endt fengselsopphold, fravikelse, rus, psykiatri, samlivsbrudd, vold, utkastelse fra hjem / familie / venn, utskrivning fra institusjon, kommet fra annen kommune. Veilederne i NAV som daglig skal ta imot bostedsløse som henvender seg til NAV, har en svært krevende oppgave. Det er flest menn som henvender seg og de fleste er enslige. Gjennomsnittsalderen er på ca 35 år. Det er en jevn økning av unge bostedsløse. .Et høyt antall er avhengig av rusmidler og mange har en dobbeltdiagnose med en psykisk sykdom og rusmiddelavhengighet. Det er krevende for veilederne å registrere hvor mange som er dårlige og som har behov for mye oppfølging for å kunne mestre livssituasjonen. Det å tilby et midlertidig botilbud uten oppfølging føles ofte meningsløst og til liten nytte, bortsett fra å kunne gi personen tak over hodet. OMRoP har oppfølging av mange brukere med sammensatte diagnoser, men veilederne registrerer ofte brukere til midlertidig botilbud som ikke har noen oppfølging – og det bekymrer. I løpet av et år er flere familier innom midlertidig botilbud. Midlertidig botilbud registrerte i alt 7 familier i 2012 – 13 barn. Barn i midlertidig botilbud bekymrer.

Larvik har et høyt antall bostedsløse og antallet holder seg høyt. Et påtrengende spørsmål er hvorfor blir det ikke færre bostedsløse?

Det er en daglig utfordring å registrere så høyt antall i midlertidig botilbud. Forebygging og bekjempelse av bostedsløshet handler om å se bolig og tjenester i sammenheng. Mange, kanskje de aller fleste bostedsløse har behov for oppfølging for å kunne mestre boforholdet. Brukermedvirkning handler om bolig og tjenester.

6.5. Klienthistorier

Vi presenterer klienthistorier som enslig, med barn, fra fengsel, med rus, med psykiatri – flere med laaange historier. Klienthistoriene beskriver personene som er vanskeligstilt på boligmarkedet og der vi setter inn kortsiktige tiltak ut i fra NAV`s ansvar for midlertidig botilbud og dagens muligheter i vår kommune med Boligsosiale utfordringer med mangel på boliger og liten Bo oppfølging. Her er mange med fortsatt rus og fengselsopphold og lite/ingen oppfølging.

Vignett A

Mann 29 år

- Enslig
- Rusmisbruker

Jobb i 100% stilling via arbeids praksis i Kongsberg. Ikke stabil arbeidskraft i perioden og med flere tilbakemeldinger fra arbeidsgiver. Mistet jobben. Flyttet mellom Kongsberg – Larvik. Leilighet sammen med eks kjæreste, som også er rusmisbruker. Yrkesrettet attføring – arbeidsavklaringspenger. Periodevis stans i ytelsen.

Soning – fengsel i 25 dager. Etter endt soning har bruker ingen plan for bolig. Har bodd hos venner og bekjente i annen kommune inntil det ble brukt opp og returnerte så til sin folkeregistrerte kommune, Larvik. Bruker er ikke aktiv boligsøker. Bruker har bodd i midlertidig botilbud lengre perioder. Fikk tildelt leilighet, men leiligheten glapp. Stans i arbeidsavklaringspenger og bruker søker økonomisk sosialhjelp. Bruker trenger bo oppfølging og veiledning.

Vignett B

Kvinne 39 år

- 3 barn
- Samboer

Bruker har tre barn. Bruker bor i innleid kommunal leilighet sammen med samboer. De betaler ikke husleie. Bruker har fått hjelp fra gjeldsrådgiver til gammel gjeld. Begge har statlige ytelser fra NAV. De har tilstrekkelig med inntekt, men prioriterer feil og lar være å betale husleie.

Samboerparet har fått tilbud om hjelp, men det førte ikke frem, ettersom samboerparet ikke var mottakelig for hjelp. Samboer flytter ut og kvinne 39 år og tre barn blir boende i leilighet med stor husleierestanse. Bruker tar ikke kontakt med Larvik kommune/NAV Larvik før samme dag som utkastelse, først da ønsker hun å søke om hjelp til restansen. Resultatet- namsmannen låser døren og kvinne og tre barn får midlertidig botilbud. Bekymringsmelding til barnevernet. Midlertidig botilbud i 3 måneder. Bruker og barn får etter hvert tildelt kommunal bolig. Samboer flytter inn igjen. Veiledning og oppfølging fra NAV. Restanser opphører.. Bruker får hjelp til tannbehandling. Tilbud om fritidsaktivitet for 3 barn.

Vignett C

Kvinne 53 år

- Oppfølging fra OMFU og hjelpeverge
- Enslig
- Gjeldsordning

Bruker har diverse utfordringer, både fysisk og psykisk. Bruker har hjelpeverge samt tjenester fra omsorgstjenesten OMFU. Bruker er en typisk nomade og styres av impulsive handlinger – som får store konsekvenser. Bruker flyttet først inn i uegnet bolig. Bruker bodde i midlertidig botilbud i 14 dager, før bruker flyttet til kjæreste i annen kommune. Bruker kom tilbake 1. mnd senere da forholdet tok slutt. Fikk nytt opphold på 14 dager i midlertidig botilbud, for så og skrive kontrakt med privat utleier hvor hun skulle flytte til med tidligere kjæreste. Bruker har mye gjeld og har fått gjeldsordning. Bruker har hjelpeverge og noe oppfølging. Nå går det bedre.

Vignett D

Mann 62 år

- Enslig
- Rusmisbruker

Alkoholisert og bærer preg av det. Bruker ble arrestert på Gardermoen på vei hjem fra Thailand. Satt i varetekt. Bruker var uten fast bopel ved utreise fra Norge. Midlertidig botilbud over flere måneder. Bruker er uten jobb og uten inntekt. Dagpenger stoppet fordi han ikke sender meldekort. Bruker får full sosialhjelp. Bruker venter på rettssak, hvor han kommer til å få en lengre dom (8-9 mnd). Bruker klarer ikke selv å skaffe bolig. Bruker ønsker på sikt å flytte til Thailand ?? Bruker trenger bo oppfølging og veiledning. Bruker har fått uførepensjon.

Vignett E

Mann 55 år

- Enslig
- Psykiatri

Bruker har psykiske utfordringer. Bruker sliter med gjeld og diverse nedturer. Dårlig psykisk helse. Bruker vil gjerne selv, men får det ikke til på egenhånd. Midlertidig botilbud i lengre tid. Supplerende økonomisk sosialhjelp. Ingen rus. Bruker har fått hjelp av gjeldsrådgiver, men har brutt gjeldsordning. Bruker mottar sykepenger, men har svært mange trekk på sykepengene. Bruker har høy terskel for å søke om hjelp. Bruker ble tildelt kommunal leilighet. Bruker takket ja og har flyttet inn. Bruker bor rimelig, men betaler ikke husleie og strøm. Sier han bruker pengene på spill – er spilleavhengig. Får AAP og det legges inn diverse trekk. Bruker trenger bo oppfølging og veiledning.

6.6. Situasjonsrapporter

NAV har beskrevet situasjonen i midlertidig botilbud gjennom situasjonsrapporter fra februar 2012 og frem til dags dato. NAV har innført dette som en ny rutine for kommunikasjon med kommunale enheter, i håp om å ha kortest mulig ventetid for tilbud om bolig.

Etter en markant økning i januar 2012, har kommunen dessverre ligget stabilt gjennom året på antall bostedsløse med midlertidig bolig formidlet av NAV.
8 situasjonsrapporter i 2012 beskriver:

Måned	Personer	Under 30 år	Enslige	Nye henvendelser
Februar	12	4	8	11
Mars	17	6	11	5
Mai	17	2	9	3
Juli	13	4	11	8
August	20	3	15	3
September	11	2	8	4
Oktober	12	3	10	8
November	19	7	14	3

3 situasjonsrapporter i 2013 beskriver:

Måned	Personer	Under 30 år	Enslige	Nye henvendelser
Januar	22	/	14	5
Februar	3	5	13	5
Mars	14	6	12	4

Et svært høyt antall personer i Midlertidig botilbud gjennom hele året.

13 barn sammen med enslige

Det er utbetalt 1,4 millioner til pensjonat og campingplass med kvalitetsavtaler for midlertidig botilbud i 2012. Det er verdt å merke seg at siste halvår utgjør hele 960.000 i kostnader.

Til sammenligning utbetalte vi
- 600.000 i 2011
- 520.000 i 2010

Gjennom året 2012 har det vært mellom 11 og 20 personer i midlertidig botilbud hver måned.
- 7 familier
- 56 enslige
- 13 barn sammen med enslige

Et overraskende høyt antall «nye» personer har henvendt seg i 2012 – 45. Et høyt antall unge under 30 år viser rapportene

Bostedsløs etter
- Endt fengselsopphold
- Fravikelse
- Rus
- Psykiatri
- Samlivsbrudd
- Vold
- Utkastelse fra hjem / familie / venn
- Utskrivning fra institusjon
- Kommet fra annen kommune

7 personer har blitt værende i midlertidig botilbud over 3 måneder i 2012 og det har vært med å dra opp kostnadene.

Stort press på midlertidig. Personer med barn bekymrer. Personer blir værende for lenge i midlertidig – NAV får ikke personene videre på grunn av prekær mangel på egnede boliger. Kostnadene blir svært høye

6.7. Midlertidig botilbud – dagens standard

Midlertidig botilbud pensjonat:
- Enerom m/TV
- Toalett/dusj
- Frokost
- Sengeskift
- Rengjøring
- Felles kjøkkenløsning
- Felles vaskemaskin

Midlertidig botilbud campingplass:
- Hytte med 2 soverom
- Dusj/toalett
- Kjøkken med utstyr
- TV
- Sengetøy leies
- Rengjøring selv

Midlertidig botilbud i pensjonat gir mange utfordringer. Pensjonatet har mange rom og forskjellige personer oppholder seg der kortere eller lengre tid. Larvik kommune er en av flere kommuner som benytter stedet til midlertidig botilbud. Det er svært uheldig med ansamling av flere/mange bostedsløse på samme sted. Det er til tider uro på stedet og brukere «sliter» på hverandre.

Vi mener dagens tilbud med midlertidig botilbud i pensjonat er uheldig. Brukerne får i dag liten eller ingen oppfølging mens de er plassert i midlertidig botilbud. I tillegg er det høye kostnader med midlertidig botilbud i pensjonat.

Midlertidig botilbud på campingplass er greit nok når personer trenger tak over hodet for en natt. Hyttene holder god standard, men campingplassen ligger for langt unna offentlig kommunikasjon og det medfører store ulemper for brukerne. Vi kan sjelden benytte campingplass som midlertidig botilbud i mai, juni og juli måned, når det er campingsesong. Kommunen

har i tillegg til ovenstående fått tilrettelagt 1 enkel leilighet og 2 boligbrakker til midlertidig botilbud. Behovet for containerbrakker er til stede, da vi har store utfordringer med enkelte brukere «som ikke kan bo». Tilbudet med brakkene som benyttes i dag, er midlertidig raske løsninger, som ikke gir et godt nok tilbud i forhold til plassering og skjerming. Brakkene er godt synlige og dette er svært uheldig for brukerne.

6.8. Forslag til Midlertidig botilbud fremover

- Har vi for godt botilbud med pensjonat til bostedsløse?
- Trekkes flere til midlertidig i pensjonat når det er flere bostedsløse på samme sted?
- Snakkes det om «godt botilbud» i pensjonat i brukermiljøet?
- Kan vi redusere antallet, eventuelt vurdere å avslutte avtalen med midlertidig innleie?

Midlertidig botilbud for bostedsløse er en ordning som bekymrer NAV i dag, fordi vi sliter med å tilby brukerne egnet bolig og oppfølging.

For NAV blir det høye døgnkostnader med midlertidig botilbud i pensjonat og campingplass. NAV får høye kostnader når vi må ut på det åpne leiemarkedet. I dag koster det kr 18.000,- pr måned for 1 person i midlertidig botilbud.

Behovet for midlertidig botilbud er fortsatt høyt i vår kommune. Er det andre alternativer enn privat innleie til midlertidig botilbud?

Forslag til kommunalt midlertidig botilbud

1. LKE bygger småhus på egnet sted til midlertidig botilbud

- Småhus som inneholder 2 hybler
- LKE kan bestille husene ferdig rigget
- Enkel standard, men robust
- Hybel på ca 15 - 20 m2
- Egen inngang til hver hybel
- Gjennomgangsboliger
- Brukere skal videre til annen egnet bolig så raskt som mulig

NAV har i dag behov for 5 – 6 småhus med to hybler i hver til midlertidig botilbud. Småhusene må ligge spredt. Tilbudet vil være mer brukervennlig enn det vi i dag kan tilby. Egne kommunale småhus med små boenheter for midlertidig, vil gi lavere kostnader enn det vi opererer med i dag.

2. LKE plasserer 2 boligbrakker, stålcontainere inntil hverandre på egnet sted.

- Boligbrakkene plasseres på en støpt såle med tilkobling til vann, avløp og strøm
- Boligbrakkene plasseres hver sin vei, for å unngå inngang samme sted
- Boligbrakkene har samme innredning som en hybel..
- Det bygges over boligbrakkene med tak og vegger
- Boligbrakkene bygges inn og skjules og blir som et småhus med hybler
- Behovet for containerbrakker er til stede, da vi har store utfordringer med enkelte brukere «som ikke kan bo»
- Disse boenhetene tåler hard behandling og kan om nødvendig spyles innvendig

NAV har i dag behov for 4 boligbrakker. Som beskrevet ovenfor vil dette bli to småhus med 2 brakker i hver. Småhusene må ligge spredt. Lave kostnader. Disse brukerne må skjermes, derfor kun 2 personer på samme sted.

3. LKE går til innkjøp av eneboliger til bruk for midlertidig botilbud

- Boligene må ligge spredt
- Boligene bygges om til midlertidig bruk med botilbud 2–3 hybler
- Små hybler med enkel standard
- Hybler med egen inngang
- Gjennomgangsboliger
- Brukere skal videre til annen egnet bolig

NAV er usikre på gjennomføring og kostnader ved ombygging av eneboliger til bruk for midlertidig botilbud

4. Kommunalt eide boliger omprioriteres til bruk for midlertidig botilbud

- Boligene bygges om til midlertidig bruk, som beskrevet ovenfor

NAV er usikre også her når det gjelder ombygging til bruk for midlertidig

5. LKE skaffer til veie 1 Familieleilighet til bruk for midlertidig botilbud

6.9. Bedre levekår for vanskeligstilte

Riksrevisjonen har foretatt en undersøkelse om tilbudet til de vanskeligstilte på boligmarkedet. Målet med undersøkelsen var å belyse om de vanskeligstilte på boligmarkedet får tilstrekkelig hjelp i tråd med Stortingets vedtak og forutsetninger.

- Virkemidlene fungerer ikke godt nok. Det er svakheter ved virkemidlene. Virkemidlene er ikke godt nok samordnet. En del vanskeligstilte blir ikke fanget opp av det samlede virkemiddelapparatet.

Konsekvens: En del vanskeligstilte får ikke den hjelpen de trenger. (så langt Riksrevisjonen)

«Boliger til vanskeligstilte. Kommunen skal medvirke til å skaffe boliger til personer som ikke selv kan ivareta sine interesser på boligmarkedet, herunder boliger med særlig tilpasning og med hjelpe- og vernetiltak for dem som trenger det på grunn av alder, funksjonshemning eller av andre årsaker.»

Søkere uten fast bopel skal prioriteres først når egnet bolig er tilgjengelig.

Ved akutt bostedsløshet har kommunen egnet bolig tilgjengelig innen 3 måneder på egnet sted.

Husbanken gir kommunen lån som finansierer boliger for vanskeligstilte.

Boligsosialt arbeid handler også om mellommenneskelige relasjoner, bistand og kompetanseutvikling – oppfølging

Brukere har behov for ulik grad av oppfølging

Noen har behov for omfattende oppfølging

Ordnet økonomi som sikrer bo-utgifter.

Brukere har variable ferdigheter i forhold til å håndtere privatøkonomi. Enkelte vil ha behov for detaljert styring i det daglige, mens andre har behov for hjelpeverge og en mer overordnet styring for å sikre betaling av nødvendige utgifter.

For å sikre at brukere unngår opphopning av gjeld og restanser, vil det for noen være nødvendig å få til samtykke til direkte trekk i trygd. Det må informeres grundig om konsekvenser ved restanser.

Stabil økonomi er viktig for stabil bostedsadresse og for å unngå fravikelse. Hjelpe bruker til gode rutiner, som sikrer at husleie blir trukket i tide og bruker får en forutsigbar økonomi. (hentet fra prosjekt OMRoP)

Samarbeid med gjeldsrådgiverne i NAV for å forhindre tvangssalg. I de fleste tilfeller vil det være bedre at brukeren blir boende i den boligen de allerede eier.

Enkelte brukere må ses på som spesielt innsatskrevende og vil ha behov for enda tettere oppfølging og koordinering over tid – brukere med en alvorlig psykisk lidelse og en alvorlig rusmiddelavhengighet. Oppfølging – samhandling med andre enheter må synliggjøres. Noen brukere kan treffes hjemme, andre må oppsøkes på andre arenaer. Noen er uten fast bopel.

Bolig bidrar til en betydelig egenmotivasjon til å ta fatt på andre utfordringer i eget liv.

Motivasjonen for å gjennomgå rehabilitering og å skape en god bosituasjon er sterkt knyttet til det å ha en egnet bolig. Boligen er dermed en forutsetning for rehabilitering og komplekse oppgaver knyttet til mestring av eget liv. (Ulfrstad)

Boligsosialt utviklingsprogram skal arbeide med å opprette en ny stilling som Boveileder og organisering av Bo oppfølging i Larvik kommune. En styrking av Bo oppfølging av vanskeligstilte og bostedsløse med sammensatte komplekse problemer ønskes velkommen.

Økt satsning på Bo oppfølging for å mestre egen bo- og livssituasjon. Det registreres store ødeleggelser i enkelte boliger.

Boligsosialt arbeid forutsetter samarbeid på tvers av fag og kompetanseområder for at det boligsosiale arbeidet skal være vellykket.

NAV har Bo oppfølging for personer i introduksjonsprogrammet og en ressurs er avsatt til dette. Larvik kommune har bo oppfølging i OMRoP, og to personer er avsatt til dette arbeidet.

NAV og Boligkontoret har et uformelt samarbeidsmøte hver fredag morgen. Vi deler erfaring, reflekterer over spørsmål og gir hverandre råd i forhold til oppfølging av krevende brukere. Møte er nyttig.

Larvik kommune ser et stort behov for boveiledere i oppfølging av brukere med store utfordringer. De som er boveiledere i dag har kun ressurser til en svært begrenset oppfølging, noe som medfører at mange som trenger tett oppfølging ikke får det.

Bo team er en arbeidsform som samler Bo oppfølging i helhetlige, kommunale team.

Bo oppfølging viser betydelige kostnadsbesparelser over tid, bostabilitet og reduksjon av rus og psykopatologiske symptomer.

Boteam

Bo oppfølging

- Privat økonomi
- Ordne opp i gjeld
- Planlegge innkjøp
- Betale husleie og strøm
- Hjelp til å mestre egen bolig og beholde boligen over tid

Botrening

- Mestre praktiske ferdigheter
- Mestre boligsituasjonen
- Husleiekontrakten
- Normer og forventninger fra naboer

- Fellesoppgaver som trappevask m.m.
- Renhold og hygiene
- Kosthold
- Orden på papirer
- Holde avtaler
- Ivaretakelse av boligen
- Lese av strøm
-

Motivasjons –og støttearbeid

- Bygge opp gode rutiner i samarbeid med bruker
- En snuoperasjon bort fra rus
- Bryte ensomheten
- Formidle håp, muligheter og alternative handlingsmønstre
- Hjelp til å kunne ta bedre valg
- Bidra til å skape orden og forutsigbarhet
- Respekt
- Tilstedeværelse
- Verdighet
- Fellesskap

«Bokart – et personkartleggingsprogram ved boligkontoret gir en systematisk oversikt over hvem som er vanskeligstilt på boligmarkedet. Programmet gir oversikt og kunnskap om husstander som bor uegnet, husstander som står i fare for å miste boligen, hvilke husstander som er uten fast bopel, hvilke behov de har og hvilke tiltak som er gjennomført tidligere.» (hentet fra prosjekt boligkontoret). Bo oppfølgings team kan ha nytte av opplysninger i Bokart.

6.10. Forslag til organisering

Kan vi dra nytte av NAV's erfaringer fra arbeid med ungdom, med organisering av «et tverrfaglig ungdomsutvalg» for å få bedre treff på gode planer og erfaring med at tverrfaglig samarbeid er nødvendig og hensiktsmessig for å dekke brukerens behov og muligheter? Målsetting med utvalget er å få overført informasjon og erfaringer i oppfølging av enkeltbrukere, slik at bruker får rask og riktig bistand.

Viser for øvrig til prosjektbeskrivelse NAV 18 – 24, som er levert Boligsosialt utviklingsprogram.

- Samhandling
- Utveksle erfaring og kunnskap
- Tidsbesparende
- Nettverksbygging
- Bedre fagmiljø
- Bedre effektivitet

Bo team er en arbeidsform som samler Bo oppfølging i helhetlige, kommunale team. Vi skaper relasjoner mellom fagpersoner opp mot bruker som har behov for hjelp. Bruker blir fanget opp tidlig og får hjelp til bedre livskvalitet. Vi anbefaler organisering av et Bo team i Larvik kommune med forpliktende samarbeid med andre hjelpeinstanser.

6.11. Erfaringer fra andre kommuner

Bo Oppfølgende Team fra andre kommuner melder:

- Et hjem er første skritt
- Vi er tilgjengelige
- Vi er relasjonsbyggere
- Vi kjenner brukerne bedre
- Vi gir flere sjanser
- Konstruktive samarbeidsmøter
- Risikoanalyser
- Ansvarliggjøring

Brukerfortellinger fra andre kommuner:

- «Bo –team hjalp meg å løfte blikket igjen»
- «Vennligheten reddet meg»
- «De reddet meg og barna mine»
- «Det er helt uvurderlig at de alltid er tilgjengelige»
- «Trygghet fjerner skamfølelse»
- «Jeg får større tro på meg selv»
- «Jeg orker nå mer av alt det praktiske jeg må klare for å beholde en bolig»
- «Uten bo – team hadde jeg sittet på gata»
- «Jeg har en adresse og en nøkkel»

6.12. Egnet bolig til vanskeligstilte

Bodø har gjennomført et prosjekt: «Skaffe vanskeligstilte egnet bolig.»

Prosjektet gjelder de kommunalt disponerte gjennomgangsboligene og husleiekontraktene.

Vi tar med disse erfaringene fra Bodø kommune og stiller spørsmålet, om dette er en aktuell problemstilling for Larvik kommune?

Bodø peker på mangelfull oppfølging av husleiekontrakter og dels på grunn av at flere har behov for å bo utover 3 år som er opprinnelig leietid. I følge Husleielovens § 9-2, går en husleiekontrakt som er tidsbestemt over til å bli tidsubestemt, hvis ikke leietakeren får varsel om utløpt botid fra huseier innen 3 mnd etter kontraktens utløp. I Bodø har dette resultert i at ca 100 kontrakter var blitt tidsubestemte husleiekontrakter. Juridisk betyr dette at leietakerne kan bo så lenge de vil i den kommunale disponerte boligen. Dette vil si for Bodø at ca 1/3 av leietakerne bodde utover opprinnelig leietid på 3 år, uten at det var foretatt en vurdering av fagkontor om de fremdeles hadde behov for kommunal bolig eller ikke.

Mål for prosjektet:

Skaffe vanskeligstilte egnet bolig.

- *Å øke gjennomstrømningen i gjennomgangsboligene*
- *Heve kvaliteten og kompetansen på oppfølging i forkant og etterkant av avslutning av leieforhold*
- *Gi leietakerne reelle valgmuligheter for boligetablering*
- *Bidra til mer tilgjengelige tjenester*
- *Samhandling med andre*

Kan resultatet av en slik gjennomgang føre til at vi får frigjort flere kommunale boliger i Larvik kommune til vanskeligstilte? Hvor mange tidsubestemte husleiekontrakter har Larvik og har det vært fokus på vurdering av om leietakerne kunne skaffe seg bolig i det private leie/eiemarkedet? Hvor mange vurderer seg selv som vanskeligstilte og trenger å bo i kommunal bolig?

Det er stor mangel på boliger til enslige og familier.
Kommunen må om mulig ha boliger som brukerne har råd til å bo i. For dyre boliger utløser supplerende sosialstønad. Dagens situasjon med mangel på boliger tvinger kommunen/NAV til innleie på det private markedet til den prisen markedet krever.

Det er stor mangel på kommunale utleieboliger i Larvik kommune. Det leies derfor inn boliger fra private, i hovedsak familieboliger.

NAV har innleie av disse boligene til personer i introduksjonsprogrammet og personer som av en eller annen grunn har fått hjelp gjennom seksjon økonomisk sosialhjelp.

NAV påtar seg stor økonomisk risiko og merarbeid ved stående anvisninger gjennom privat innleie. Det utløser høye kostnader ved å sette boligen tilbake til opprinnelig stand etter avsluttet leieforhold.

Lean veiledningsprosess mellom NAV og boligkontoret har synliggjort mellom annet disse utfordringene ved privat innleie. Dette følges videre opp.

Bestiller og planfunksjonen er nå etablert i rådmannsfunksjonen og arbeidet rundt effektivisering av boligforvaltningen er igangsatt.

Planarbeid:

- Alle reguleringsplaner vurderes også i et boligsosialt perspektiv
- Larvik kommune vedtar en boligplan med både velferdsperspektiv og vekstperspektiv

Flere kommunale utleieboliger ønskes og færre innleide boliger fra private aktører.

7. Boligsosialt arbeid

7.1. Boligsosialt arbeid i NAV

NAV får stadig oppmerksomhet for sitt arbeid med ungdom. Viser for øvrig til prosjekt NAV 18 – 24, som er levert Boligsosialt utviklingsprogram. NAV har en godt organisert samhandling med de øvrige enhetene i Larvik kommune. Tildelingsutvalg for kommunale boliger, restanseutvalget for å hindre utkastelser, tildelingsutvalget for Husbanksaker, samarbeid med Gjeldsrådgivere i NAV. Det NAV har erfart så langt er hvor viktig det er med god struktur for samhandling.

«Skal man lykkes med det boligsosiale arbeidet, forutsetter dette en koordinert eller enhetlig tilnærming på tvers av forvaltningsområder og -nivåer og på tvers av ansvarsområder og organisatoriske grenser.» (Ulfrstad)

Det er også viktig å se dette arbeidet i sammenheng med utviklingen innenfor økonomisk sosialhjelp, der NAV har klare positive resultater innenfor området økonomisk sosialhjelp og restansearbeid. Boligsosialt arbeid er å bistå individene i å erverve nødvendige ressurser og redusere hindringene i boligsituasjonen, slik at flest mulig kan skaffe og opprettholde en bolig og en god boligsituasjon.

NAV har vært representert i prosjektgruppen Boligsosialt utviklingsprogram fra starten av i 2010. Leder i NAV har vært fast medlem i styringsgruppen for Boligsosialt utviklingsprogram. Styringsgruppens sammensetning, som er tverrfaglig, har vært en suksessfaktor og vil være det fremover i det Boligsosiale arbeidet. Målet er å forebygge og bekjempe fattigdom og bostedsløshet ved økt boligsosial aktivitet og kompetanse i kommunen.

Kompetanseutvikling

NAV har et større boligfokus enn tidligere og «det snakkes mer om bolig». Saksbehandlere i NAV har økt sin kompetanse og forståelse av boligens betydning for helse, utdanning og arbeidsmarkedstilknytning. Ansatte har deltatt på boligkonferanser, studiebesøk andre kommuner, Nasjonalt Ruspolitisk seminar, Housing First workshops, nettverkssamlinger og programkonferanser i regi av Husbanken, programledersamlinger med Husbanken, Lean veiledning for utviklingsarbeid i tverrfaglige prosesser.

7.2. NOU 2011: 15 Rom for alle

En sosial boligpolitikk for framtiden.

- Bolig gir mer velferd
- Et boligsosialt løft i kommunene
- Boligeie for flere vanskeligstilte
- Et mer velfungerende leiemarked

Vanskeligstilte på boligmarkedet

- Bolig og tjenester må ses i sammenheng
- Økende andel unge
- Økende bruk av midlertidig botilbud
- Mange klarer ikke å forvalte egen økonomi

Boligsosialt arbeid i kommunene

Fem suksessfaktorer
- Samordning
- Forankring og eierskap
- Overordnet strategi for det boligsosiale arbeidet
- Boligsosial kompetanse
- Økonomiske ressurser

Alle kan bo. Flere kan eie. Kommunene skal gjennomføre boligpolitikken og trenger handlingsrom. Husbanken må forsterkes og videreutvikles

7.3. Housing First

Husbanken har over en tid hatt fokus på Housing First. Nå foreligger en introduksjon fra Husbanken.

«Housing First er en metode for varig bosetting av bostedsløse med rusmiddelavhengighet og/eller psykiske lidelser. Fra sitt utspring i New York har metoden de senere år fått utbredelse i mange land, også i Europa. I Norge har metoden også fått oppmerksomhet, og noen kommuner og organisasjoner er i ferd med å se på mulighetene for å prøve ut metoden.

En rapport fra IRIS i 2012 «Ryktet forteller hvor du bor» viser at stor botetthet av vanskeligstilte medfører betydelige utfordringer når det gjelder sosial inkludering og integrering.

Rom for alle NOU 2011:15 ga klare signaler om at sosial inkludering skulle være et mål og styrket tankegangen om helhetlig, tverrfaglig oppfølging. Helsedirektoratets retningslinje for behandling av personer med rus- og psykiatrilidelser gir føringer om styrket helhetlig oppfølging overfor personer som er eller står i fare for å bli bostedsløse. Behandlingsapparatet skal oppsøke personer som selv ikke møter til avtaler.

I «Byggje – bu – leve» (Meld St 17 2012/2013) trekkes det bl.a. fram at Husbanken skal stimulere til kommunale botilbud til personer med rusproblemer, psykiske lidelser og dobbeltdiagnoser. Det foreslås likeledes å utvikle modeller for å sikre brukermedvirkning i valg av bolig og tjenester.

Housing First-metoden viser seg effektiv til å hjelpe bostedsløse med alvorlig psykiatridiagnose og/eller omfattende rusproblemer til varig bolig. Metoden ble utviklet som en reaksjon på prinsipper om at den bostedsløse skal settes i stand til å mestre å bo i egen bolig gjennom botrening, rehabilitering eller behandling før tildeling av egen bolig. Metoden bygger på at bolig er et grunnleggende behov som må dekkes før den bostedsløse vil være i stand til å ta fatt på mer komplekse prosesser som rehabilitering. Erfaringer med metoden har vist at en varig bolig som beboeren opplever som et hjem utgjør en viktig motivasjonsfaktor for å stabilisere eget liv.

Housing First –metoden prøves nå ut i en rekke land. På oppdrag fra Husbanken har Rambøll i 2012 utredet muligheter og hindringer for implementering i Norge. Konklusjonen er at det er gode muligheter for bruk av metoden i Norge.

Housing First – hovedprinsipper

Bolig som menneskerett

En varig og fullverdig bolig som dekker de nødvendige funksjoner for å bo.

Valgfrihet

Deltakelse velges av den enkelte selv. Erfaringen viser at selv de med de tyngste problemene i rus og psykiatri, kan bo når forholdene legges til rette for dette.

Integrering

Boliger til Housing First skal ikke lokaliseres sammen med andre vanskeligstilte med rus – og psykiatriproblemer. Maksimalt 20% beboere fra Housing First i en boligblokk eller i et nærmiljø.

Skille mellom bolig og oppfølging

Bolig tildeles uten at dette medfører plikt til å ta imot oppfølging.

Housing First stiller likevel krav til deltakerne om at de ansvarlige for programmet skal ha tilgang til boligen en gang i uken. Beboeren mister ikke tjenestene selv om vedkommende kastes ut av boligen. Programmet følger deltakeren og ikke boligen.

Respekt, varme og medfølelse
Skadereduksjon
Organisering og bemanning i kommunene

8. Oppsummering

- Midlertidig botilbud i pensjonat og på campingplass gir store utfordringer og bør avsluttes
- Mål er avskaffelse av midlertidig botilbud, men behovet er fortsatt høyt
- Vi foreslår kommunalt midlertidig botilbud med småhus
- Kommunen må ha egnet permanent bolig tilgjengelig og senest innen 3 måneder for de som oppholder seg i midlertidig botilbud
- Flere kommunale utleieboliger og færre innleide boliger fra private aktører
- Boliger som brukerne har råd til å bo i
- Bo oppfølging og veiledning gir bedre levekår
- Organisere Bo team som samler Bo oppfølging i helhetlige kommunale team
- Fortsette det Boligsosiale arbeidet i kommunen med kompetanseutvikling.
- Vurdere Housing First-metoden som viser seg effektiv til å hjelpe bostedsløse med alvorlig diagnoser til varig bolig

Klienthistorier som er beskrevet, viser tydelig at egnet bolig og bo oppfølging må få en mer sentral rolle for å lykkes i arbeidet med bostedsløse.

Larvik kommune

Boligsosialt utviklingsprogram (basis)

Larvik kommune

«Bosetting og oppfølging av flyktninger og innvandrere gir bedre levekår»

DELPROSJEKT 2012–2013

Bosetting og oppfølging av flyktninger og innvandrere gir bedre levekår.

Boligsosialt utviklingsprogram (basis)
Larvik kommune

ARBEIDSGRUPPE: NAV LARVIK
DELPROSJEKT 2012–2013 (ferdig april 2013)

Innhold

1. Innledning **6**
1.1. Hensikt med prosjektbeskrivelsen 6
1.2. Bakgrunn for prosjektet 6

2. Prosjektmandat **7**

3. Referanser **8**

4. Organisering av prosjektet **10**
4.1. Organisering 10
4.2. Ressurser/bemanning 10

5. Prosjektplan/arbeidsplan **11**
5.1. Problemstillinger – bolig 11
5.2. Målbeskrivelse 11
5.3. Etikk 12

6. Gjennomføring **13**
6.1. Sentrale begreper 13
6.2. Befolkningssammensetning i kommunen 13
6.3. Hvordan har integreringen gått i Larvik 14
6.4. Partnerskapsavtale 14
6.5. Flyktninger og innvandrere 17
6.6. Bosetting 17
6.7. Dagens situasjon og utfordringer 17
6.8. Klienthistorier 18
6.9. Boligfremskaffelse 18
6.10. Bo oppfølging 19
6.11. Forslag til organisering 20

7. Boligsosialt arbeid **21**
7.1. Boligsosialt arbeid i NAV 21

8. Rutiner **22**
NAV og Boligkontoret 22

9. Oppsummering **31**

1. Innledning

1.1. Hensikt med prosjektbeskrivelsen

Hensikten med dette dokumentet er å gi en enkel beskrivelse for arbeidet med delprosjektet «Bosetting og oppfølging av flyktninger og innvandrere gir bedre levekår». Dokumentet skal beskrive oppdraget mellom bestiller og prosjektleder og angir hvorfor prosjektet skal gjennomføres, hva som skal gjøres, når det skal være fullført og hvilke ressurser som stilles til disposisjon.

1.2. Bakgrunn for prosjektet

Det er en opphopning av dårlige levekår i enkelte områder i Larvik kommune. Dette dreier seg om personer med vedvarende lav inntekt (i Larvik er den stigende), lavt utdanningsnivå, dårlige lese- og skriveferdigheter, lite eller ingen tilknytning til arbeidslivet, dårlig helsetilstand og boforhold.

Arbeidsledigheten i Larvik er opp mot tre ganger så høy blant innvandrere som i befolkningen for øvrig. I enkelte innvandrergrupper er ledigheten opp til fem ganger så høy som blant befolkningen forøvrig. Dette er en situasjon som har vart over tid, uavhengig av arbeidsmarkedet.

Barn med innvandrerbakgrunn er overrepresentert blant barn som lever i husholdninger med vedvarende lavinntekt. (hentet fra strategiplan LK)

Et ordnet boforhold inngår som basis i arbeidet med å sikre gode levekår.

Bolig er utfordringen og Bolig er alltid utgangspunktet når kommunen skal bosette det antall flyktninger som er vedtatt bosatt hvert år.

Det boligsosiale arbeid har vært fragmentert og tilfeldig, samt manglet nødvendig kompetanse og målrettet fokus.

I 2010 startet et langsiktig og forpliktende samarbeid mellom Husbanken Region Sør og Larvik kommune. Boligsosialt utviklingsarbeid skal forebygge og bekjempe bostedsløshet og øke boligsosial aktivitet og kompetanse.

2. Prosjektmandat

Bestiller:	Styringsgruppen Boligsosialt utviklingsprogram (BASIS) Leder Ass rådmann Jan Arvid Kristengård Prosjektgruppen/prosjektleder Per Olaf Skogshagen Partnerskap med Husbanken, Region Sør
Leder:	Asbjørn Talset NAV
Arbeidsgruppe Deltakere:	Elin F Stangeby NAV Kjetil Espeseth NAV Stig M Thoresen NAV Jimmy Helgesen Boligkontoret
Delprosjektnavn:	«Bosetting og oppfølging av flyktninger og innvandrere gir bedre levekår»
Hovedmål i Boligsosialt utviklingsprogram	▪ Et ordnet boforhold for alle ▪ Alle skal kunne bo trygt og godt ▪ Bedre levekår for vanskeligstilte, ved en bedre samordning av tiltak (bolig, arbeid/utdanning/aktivisering og fritid/familie).
Delprosjektmål:	1. Raskest mulig bosette det antall flyktninger som kommunen til en hver tid har vedtatt for bosetting 2. Et ordnet boforhold for flyktninger 3. Skaffe egnet bolig – gode steder å bo 4. Antall familier med utilfredsstillende boforhold er redusert betraktelig 5. Det bygges flere rimelige kommunale og private boliger i Larvik kommune 6. Innvandrere gis samme mulighet til å eie egen bolig og å opparbeide seg formue 7. Gi innvandrere muligheter til å ivareta sin bolig under norske boforhold (4 årstider, fyring, strømforbruk) 8. Unngå bokonsentrasjon av innvandrere i områder med levekårsutfordringer 9. Oppnå kortere botid i kommunale boliger 10. Flere fra leieforhold til eierskap av egen bolig

3. Referanser

Følgende styrende dokumenter gjelder:
Boligsosialt utviklingsprogram.

4. Organisering av prosjektet

4.1. Organisering

Delprosjektet er ett av tre prosjekter som NAV har fått ansvar for i Boligsosialt utviklingsprogram. Prosjekt NAV 18 – 24 er levert.

Prosjekt «Økt forebygging og bekjempelse av bostedsløshet» leveres sammen med dette prosjektet.

Delprosjektleder har fra starten av innkalt arbeidsgruppen til møter med agenda/saksliste.

Arbeidsgruppen har vært samlet til møte fire ganger i første halvår 2012.

Ingen møter har vært avholdt i annet halvår av 2012, på grunn av stramt budsjett og tidsbruk.

I første halvår 2013 har det heller ikke vært samlinger, men leder i NAV har prioritert å fullføre delprosjektet med frist 01.05.2013.

Delprosjektleder har få uker på å skrive ferdig delprosjektet. Praktisk innebærer det at arbeidsgruppen og ledere i NAV, får tilsendt prosjektbeskrivelsen på mail og tilbakemelder til delprosjektleder.

Delprosjektet må ses på sammen med øvrige prosjekt i Boligsosialt utviklingsprogram, for å finne ut om det er krysspunkter mellom disse, som kan påvirke oppgavene i drift ved tjenesteproduksjon.

4.2. Ressurser/bemanning

- Prosjektansvarlig/bestiller:
  Boligsosialt utviklingsprogram ved styringsgruppen
  Jan Arvid Kristengård
  Per Olaf Skogshagen
- Prosjektleder/Arbeidsgruppeleder:
  Asbjørn Talset NAV
- Prosjektgruppe/Arbeidsgruppe:
  Elin F Stangeby
  Kjetil Espeseth
  Stig M Thoresen
  alle NAV og Jimmy Helgesen fra Boligkontoret.

5. Prosjektplan/Arbeidsplan

5.1. Problemstillinger

- Språk og kultur barrierer
- Misforståelser i kommunikasjon og samhandling
- Personer med innvandrerbakgrunn med vedvarende lav inntekt er stigende
- Sosial historikk og sosiale problemer
- Økende sosialhjelpsutgifter – innvandrere fra EØS med lav lønn/arbeidsvilkår som ikke er til å leve av
- Barn av innvandrere som står utenfor arbeidslivet lever i husholdninger med vedvarende lav inntekt
- Utfordringer i forhold til lån
- Dårlige boforhold

Bolig

- Kommunen har for få utleieboliger
- Mangel på større boliger til bruk for store familier og ved familiegjenforeninger
- Flyktninger blir sittende for lenge i mottak fordi det er mangel på boliger
- Mangel på egnede botilbud til personer med omfattende behov for hjelp og oppfølging – rusrelaterte og/ eller psykiske problemer
- For høye husleier for nyankomne flyktninger med introduksjonsstønad
- Tilstrekkelig oppfølging i bolig
- Utfordringer med 4 årstider i Norge – fyring og lufting
- Renhold og vedlikehold av bolig
- Hygiene
- Ernæring

5.2. Målbeskrivelse

Larvik kommunes mål for et flerkulturelt samfunn er å utvikle et samfunn hvor alle har mulighet til å delta.

Bedre integrering med økt botid

Hovedmål

- Et ordnet boforhold for alle
- Alle skal kunne bo trygt og godt
- Bedre levekår for vanskeligstilte, ved en bedre samordning av tiltak (bolig, arbeid / utdanning / aktivisering og fritid / familie.)

Delmål:

Larvik kommune forplikter seg til:

1. Raskest mulig å bosette det antall flyktninger som kommunen til en hver tid har vedtatt for bosetting
2. Et ordnet boforhold med egnede boliger
3. Skaffe egnet bolig – gode steder å bo
4. Oppnå kortere botid i kommunale boliger
5. Flere fra leieforhold til eierskap av egen bolig
6. Bedre levekår for vanskeligstilte i boligmarkedet
   - Tilpasset bolig ved bosetting

- God samhandling med boligkontoret og bestillerfunksjon i kommunen
- Veiledning før leie/kjøp av bolig
- Økonomisk rådgivning og forvaltning
- Innføring i det å bo / ta vare på boligen
- Oppfølging i bolig for å mestre egen bo- og livssituasjon
- Spredning av boliger for flyktninger og innvandrere

5.3. Etikk i planarbeidet

- Verdisett som bygger på troen om at det er den som eier problemet som også sitter med løsningen
- Alle mennesker har ressurser og er motivert
- Våge å tro på mulighetsrommet
- Ingen vits i å hjelpe noen, med noe de ikke vil ha hjelp til
- Bygge på styrker og ressurser
- Sikre tilgang til samfunnet
- Gi rett til å bestemme over eget liv
- Sikrer aktiv deltakelse i prosessen
- Gir eierforhold til egen livssituasjon
- Løsningsbasert
- Nettverksbasert
- BRUKERMEDVIRKNING ER MÅL OG METODE

6. Gjennomføring

6.1. Sentrale begreper

Bosetting:
Overføringsflyktninger og tidligere asylsøkere som har fått oppholdstillatelse, bosettes gjennom samarbeid mellom staten ved Integrerings- og mangfoldsdirektoratet (IMDi), og kommunene. For kommunene er bosetting av flyktninger en frivillig oppgave. De fleste flyktninger i Norge bosettes med hjelp fra det offentlige.

Familieinnvandring:
Brukes som samlebetegnelse for familiegjenforening og familieetablering.

Familiegjenforening gjelder tilfeller hvor partene har levd sammen som ektefeller eller samboere før referansepersonen kom til Norge, eller hvor søkeren er referansepersonens barn. Familieetablering brukes når søkeren har inngått ekteskap med en person som allerede er bosatt i Norge, og partene ønsker å leve sammen her.

Flyktning:
Etter utlendingsloven 1988 brukes betegnelsen kun om asylsøkere og overføringsflyktninger som faller inn under flyktningkonvensjonen. Etter utlendingsloven 2008 brukes betegnelsen om alle med rett til beskyttelse etter internasjonale konvensjoner som Norge er bundet av, herunder den europeiske menneskerettskonvensjon. I SSBs statistikk brukes begrepet "personer med flyktningbakgrunn" om personer bosatt i Norge, som en gang har kommet til Norge av fluktgrunner, inkludert familietilknyttede flyktninger, uten hensyn til om personen har fått flyktningstatus etter flyktningkonvensjonen.

Overføringsflyktning:
Flyktning som får komme til Norge gjennom et organisert uttak.

Etter forslag fra regjeringen fastsetter Stortinget gjennom budsjettbehandlingen årlig en kvote for hvor mange overføringsflyktninger Norge skal ta imot. Betegnelsen "kvoteflyktning" er også mye brukt.

6.2. Befolkningssammensetning i kommunen

Larvik kommune er i dag en flerkulturell kommune med stor etnisk mangfold hvor mer enn 10 % av befolkningen har annen etnisk bakgrunn enn norsk.

Det bor 4323 personer med innvandrerbakgrunn i kommunen. De kommer fra hele verden og utgjør ca 90 nasjonaliteter/etniske grupper. De er fordelt på 2179 menn og 2144 kvinner.

Innvandringen til Norge og Larvik forventes å øke i årene som kommer. Både ut fra at Norge vil trenge mer arbeidskraft, og at mange mennesker på grunn av krig og konflikter er på flukt i verden. De største gruppene kommer fra Polen, Irak, Vietnam, Somalia, Danmark, Kosovo, Syria, Sverige, Litauen, Bosnia Hercegovina og Tyrkia.
(hentet fra strategiplan)

6.3. Hvordan har integreringen gått i Larvik?

Larvik er en «ung» kommune i forhold til innvandring. Fra de første vietnamesiske båtflyktningene på 70 – tallet til i dag, har det skjedd mye i forhold til integrering i kommunen.

De fleste innvandrere har kommet for å bli. Mange trives godt, greier seg bra og føler en stor tilhørighet til Larvik.

Det er imidlertid en andel som ikke er eller føler seg som en del av samfunnet Larvik. De står utenfor arbeidslivet, har lite eller ingen utdanning og er lite delaktige i samfunnet generelt.

Mange barn som vokser opp står i fare for å arve levekårsulempene til foreldrene. Dette kan føre til mangel på identitet og tilhørighet.

Jo lengre botid, jo bedre integrert gjelder for mange, men ikke for alle. Det er store forskjeller i hvordan innvandrere klarer seg.

Det er en opphopning av dårlige levekår i enkelte områder i kommunen.
(hentet fra strategiplan)

6.4. Partnerskapsavtale

Partnerskapsavtalen mellom IMDI Øst og Larvik kommune skal styrke integrering- og inkluderingen av innvandrere i Larvik kommune.

For å gjøre bosettingsarbeidet mer forutsigbart har IMDI ønsket et tettere samarbeid med kommunen gjennom å inngå samarbeidsavtale.

Larvik kommunes mål for et flerkulturelt samfunn er å utvikle et samfunn hvor alle har mulighet til å delta.

Larvik kommune har vedtatt å ta i mot 120 flyktninger inkludert enslige mindreårige i perioden 2011 – 2013.

Larvik kommune har organisert bosettingsarbeidet ved å legge hovedansvaret til NAV.

-8452-4

Avtale II

Larvik kommune

Partnerskapsavtale mellom IMDi Øst og Larvik kommune

Samarbeidsavtale med vedlagt aktivitetsplan.

1. **Avtalens parter**
- Larvik kommune
- Integrerings- og mangfoldsdirektoratet (IMDi), region Øst.

2. **Formålet med avtalen**

Det overordnede formålet med avtalen er å styrke integrering- og inkluderingen av innvandrere i Larvik kommune, og at integreringsarbeidet blir forankret i det kommunale planverket.

3. **Avtalens varighet**

Avtalen løper til 31.12.2015. Avtalen kan fornyes eller forlenges ved utløp hvis partene ønsker det. Avtalen kan sies opp av begge parter.

4. **Samarbeidsområder**
- Rask og jevn bosetting.
- God måloppnåelse i introduksjons- og kvalifiseringsarbeidet, og økt sysselsetting blant innvandrerbefolkningen.
- Gode og tilpassede tjenester til hele befolkningen
- Helhetlig arbeid med integrering i kommunene, områder spesifiseres i aktivitetsplanen for det enkelte år.

5. **Partenes ansvar og plikter**

Partene forplikter seg til å samarbeide om de aktiviteter som nevnes under punkt 4, spesifisert nærmere i aktivitetsplanen for hvert enkelt år. Kommunen forplikter seg til å sette mål og utarbeide planer på områdene under pkt 4. De forplikter seg også til å delta i erfaringsutveksling i nettverk og andre sammenhenger IMDi legger opp til. IMDi forplikter seg til å støtte opp om kommunens aktiviteter med kunnskap og kompetanse, formidle gode grep og eksempler fra andre kommuner og være en samtalepartner med kommunen i ulike sider ved integreringsarbeidet. Videre forplikter IMDi seg til å bistå med veiledning og tilgjengelig metodeverktøy. IMDi vil invitere kommunen til nettverkssamlinger. Begge parter forplikter seg til å følge opp aktivitetsplanen som er vedlagt denne avtalen.

6. Samarbeidsformer

Det skal oppnevnes kontaktpersoner i hhv. IMDi Øst og kommunen. Disse avklarer seg i mellom hvor ofte de skal møtes og hvordan øvrig kommunikasjon skal foregå.

7. Fast oppfølging av avtalen

Det skal avholdes minimum 2 møter i året hvorav det ene er med ledelsen i kommunen og IMDi Øst. Møtene skal bidra til at avtalen og aktivitetsplanen for det enkelte år blir fulgt opp. I møtene skal man også drøfte behovet for en forbedring og videreutvikling av samarbeidet slik at det oppleves verdifullt for begge parter.

15/5-12

Larvik kommune, dato

Ordfører/rådmann

IMDi Øst

Regiondirektør

6.5. Flyktninger og innvandrere

Stortinget bestemmer via statsbudsjettet de overordnede rammene for bosetting av flyktninger, inkludert størrelse på tilskuddene og hvordan tilskuddene skal innrettes. Nasjonalt utvalg for bosetting av flyktninger som ledes av IMDI avgjør, på bakgrunn av statsbudsjettet og prognoser utviklet av UDI, det totale bosettingsbehovet og fordelingen fylkesvis.

IMDis regionkontorer avgjør i samarbeid med KS, hvilke kommuner som skal anmodes om å bosette flyktninger og hvor mange den enkelte kommune skal anmodes om.

Kommunene fatter, på bakgrunn av anmodning fra IMDI, vedtak om å bosette flyktninger samt hvor mange dette gjelder.

Vellykkede strategier er særlig å finne i samarbeidet med IMDI.

6.6. Bosetting

Å bosette flyktninger er en frivillig oppgave for norske kommuner, og det er kommunene selv som vedtar hvor mange flyktninger de vil bosette etter anmodning fra IMDI.

Ved bosetting skal flyktninger tilbys gode muligheter knyttet til integrering gjennom deltakelse i kommunenes introduksjonsprogram. Flyktninger skal også tilbys boliger som er egnet i forhold til deres livssituasjon og behov. For flyktninger er det frivillig hvorvidt de ønsker å bli bosatt med offentlig hjelp. Dersom de velger å takke ja til dette tilbudet, har de rett og plikt til å delta i introduksjonsprogrammet i inntil to år, og har rett på introduksjonsstønad.

Målsettingen for bosettingsarbeidet er todelt: Mens en på den ene siden ønsker god bosetting som sikrer trygge rammer, integrering og muligheter for deltakelse i samfunnet, er et annet mål rask bosetting, hvor ønsket er at flyktningers oppholdstid i asylmottakene etter at oppholdstillatelse er innvilget skal være så kort som mulig.

6.7. Dagens situasjon og utfordringer ved bosetting

Larvik kommune har vedtatt å ta i mot 120 flyktninger inkludert enslige mindreårige i perioden 2011 – 2013.

NAV skal på vegne av Larvik kommune bosette ca 40 førstegangsetablerte flyktninger pr år. I tillegg kommer familiegjenforeninger.

Bolig er utfordringen og «Bolig er alltid utgangspunktet for hvor mange vi kan ta imot».

Kommunale boliger benyttes i større grad til bosetting av flyktninger enn private boliger.

Det er stor mangel på kommunale utleieboliger i Larvik kommune.

Den manglende boligtilgangen skaper mye frustrasjon.

Utfordringen er fremskaffelse av nok og egnede boliger.

Det brukes uforholdsmessig mye tid og fokus på boligutfordringene for veilederne, når de egentlig skal bruke tiden på integrering.

Vedtak om bosetting av flyktninger må følges opp av vedtak om innkjøp eller opprustning av boligmassen.

Kampen om de kommunale boligene og prioriteringene rundt disse er en kilde til frustrasjon.

Det er mange som skal konkurrere om de få boligene og det er en utfordring å foreta prioritering rundt hvem som skal tildeles bolig og hvilke kriterier som skal ligge til grunn.

Det er vanskelig å planlegge bosettingsarbeidet for veilederne, fordi man ikke vet når flyktningene kommer og bolig må være på plass før man gir klarsignal. Det er «topper» enkelte ganger i året og på grunn av boligmangel i kommunen blir mange av flyktningene bosatt på høsten. Dette er uheldig med tanke på hva den enkelte bosetting krever av oppfølging.

Opprettelsen av desentraliserte asylmottak i enkelte kommuner har vanskeliggjort tilgangen på boliger til flyktninger. Larvik opplever mottaket som en stor «konkurrent» på boligmarkedet. Det er viktig å se på hvordan dette kan organiseres slik at det å bosette flyktninger ikke blir motsetninger, men finner organiseringsformer som gjør at man kan dra veksler på hverandre og samarbeide for å finne gode løsninger.

6.8. Klienthistorier

BRVN 9 Husleie: 6591,

Familie med en mor, fem barn i alderen 6 til 19år. Familien kommer fra Eritrea, men ble bosatt som overføringsflyktninger fra leir i Sudan. Bosatt i romjul. Familien ble utsøkt ca en måned før. De ble bosatt i et hus som Larvik kommune hadde leid inn til formålet, på grunn av den pressede situasjonen på boligmarkedet. Larvik kommune fikk leie huset midlertidig. Huset i seg selv er godt egnet for formålet, med 4 soverom og stor hage. 3 av 4 soverom ligger i kjelleren, noe som er negativt da mor i familien har minner fra krigshandlinger som knytter seg til langvarig opphold i kjellerrom. Som et resultat av at familien ble bosatt i en «midlertidig bolig» så har kommunen sett det som sitt ansvar å sørge for ny bolig og har funnet en godt egnet bolig i et boligfelt i nærheten av nåværende bolig. Utfordringen i den nye boligen er at husleien er en del høyere noe som er med på å gjøre en allerede vanskelig økonomisk situasjon vanskeligere.

Boveiledning: Familien har fått en del generell boveiledning ift strøm etc. Økonomisk veiledning: Familien har liten inntekt og har fått mye økonomisk veiledning underveis for å klare regningsbunken. Mor følger introduksjonsprogram og går på norskundervisning, eldstedatter har fulgt introduksjonsprogram og skal begynne på generell studiekompetanse. Familien har bostøtte. Mor får tilkallingsvakter i barnehagen som ligger like ved. Eldstedatter har fått sommerjobb.

Midlertidigheten i leieforholdet gir mer jobb for oss og vi bruker tid på dette som vi kunne brukt på å motivere bruker til å leie på egenhånd eller eventuelt å søke jobb.

I tillegg skaper det usikkerhet hos beboerne. De har hele tiden visst at de skulle ut etter 1,5 år. Dersom kommunen hadde disponert nok boliger ville dette problemet vært unngått og familien ville kunne bo i en kommunal bolig frem til de var økonomisk selvgående.

AV7: Husleie: 6100,-

Familie med to voksne og to barn, 8 og 16 år som ble bosatt fra Larvik statlige mottak. Familien var opprinnelig bosatt i en nyere leilighet enn den de nå ble bosatt i.

Boligen de ble bosatt i er en sokkeletasje på en enebolig med to soverom, stue og kjøkken og bad. Det er nøktern, men god standard i boligen. Boligen er lokalisert i etablert boligområde med nærhet til butikker og ikke minst skole/SFO. Det at familien allerede bodde i en nyere leilighet skapte en viss uvilje mot flytting til en enklere leilighet i en sokkeletasje.

Boveiledning: Familien har fått en del boveiledning, i den grad de har ønsket å ta i mot. De har klaget en del på diverse ting i boligen, og det har blitt målt fukt ved flere anledninger. I tillegg har det vært forsøkt forskjellige argumentasjoner for å få byttet bolig. Blant annet kultur (badet er for nære stua), fukt (avvist ved fuktmåling), for kaldt (informert om at varmekabler må stå på).

Mor og far følger introduksjonsprogram. Familien får bostøtte. En rimelig utleiebolig kombinert med to fulle introstønader gjør at familien nok har et godt grunnlag for å etablere seg økonomisk. Familien eier i dag egen bil.

6.9. Boligfremskaffelse

Et ordnet boforhold for flyktninger gir bedre levekår

Når kommunestyret har vedtatt å ta imot 40 flyktninger hvert år i perioden 2011 – 2013, innebærer det at NAV må prioriteres med tildeling av egnede boliger.

Årlige bosettinger kan ha ulike sammensetninger med hensyn til antall familier, barn, enslige voksne, enslige mindreårige, funksjonshemmede og lignende.

Det er liten forutsigbarhet på bosettingsfeltet.

Den andre utfordringen er at det er vanskelig å planlegge bosettingsarbeidet fordi man ikke vet når flyktningene kommer.

Når utfordringen hele tiden er fremskaffelse av bolig, innebærer det at mange flyktninger venter unødvendig lenge i asylmottak.

For å gjøre bosettingsarbeidet mer forutsigbart har IMDI ønsket et tettere samarbeid med kommunen gjennom samarbeidsavtale. God planlegging i et langsiktig perspektiv.

Boliger til flyktninger.

Familieboliger – flere store familier ankommer.

Familiegjenforening og raskt økende familiestørrelse gjør at behovet for store familieboliger vil være voksende i årene fremover.

Derfor blir det viktig for kommunene å ha en fleksibel boligmasse.

Det er ønske om mer ressurser til oppkjøp og nybygging av kommunale boliger.

I tillegg til familieboliger har NAV behov for boliger til enslige.

Bofellesskap til enslige voksne flyktninger er en boform som er forsøkt og det har skjedd en klar økning i bruken av denne boformen. Et boalternativ som er økonomisk lønnsomt for flyktninger. For kommunen er det et godt boalternativ for å nå vedtakstallet.

Nybygg Flyktningeboliger Lovisenlund/Dronning Gydasvei

Her har Larvik kommunale boligstiftelse bygget Bofellesskap for mindreårige flyktninger og et ressurssenter for ungdom. Barnevernet skal drifte bofellesskapet og ressurssenteret. Det er plass til 8 mindreårige og 6 ungdommer.

I tillegg har boligstiftelsen oppført et bygg på samme tomten med 8 boenheter for enslige nyankomne flyktninger. Bofellesskap med 2 enkelthybler i hver enhet.

Boenhetene stod klare i desember 2012. Dette er et flott boligtilskudd i kommunen.

Det registreres blandede erfaringer med bofellesskap. Bofellesskap er stadig oppe til vurdering. Ofte blir det en midlertidig løsning og flyktningene flytter raskt ut. Utfordringer er også knyttet til konflikter, mangel på privatliv og uenighet om økonomi.

Dagens situasjon med mangel på boliger tvinger kommunen/NAV til innleie på det private markedet til den prisen markedet krever.

Det er stor mangel på kommunale utleieboliger i Larvik kommune. Det leies derfor inn boliger fra private, i hovedsak familieboliger.

NAV har innleie av disse boligene til personer i introduksjonsprogrammet.

Det er skepsis blant private utleiere til å leie ut til flyktninger.

NAV påtar seg stor økonomisk risiko og merarbeid ved stående anvisninger gjennom privat innleie. Høye kostnader ved å sette boligen tilbake til opprinnelig stand etter avsluttet leieforhold.

Lean veiledningsprosess mellom NAV og boligkontoret har synliggjort m a disse utfordringene ved privat innleie. Dette følges videre opp.

Husleiekostnadene er en stor utfordring ved privat innleie.

Økte boligpriser fører til at stadig flere ikke har mulighet til å kjøpe bolig.

Det er en utfordring at mange blir boende lenge i kommunale boliger, og gode grep for å få til en gjennomstrømming i boligmassen kan være nødvendig. Oppfølging av leietakere og kontrakter kan være gode løsninger. Det vil være viktig å jobbe med boligkarriere for flyktningene i løpet av leieforholdet.

Bestiller og planfunksjonen er nå etablert i rådmannsfunksjonen og arbeidet rundt effektivisering av boligforvaltningen er igangsatt.

Planarbeid:

- Alle reguleringsplaner vurderes også i et boligsosialt perspektiv
- Larvik kommune vedtar en boligplan med både velferdsperspektiv og vekstperspektiv

Mange av flyktningene ønsker å bo sentralt. Boligens beliggenhet er viktig med tanke på nærhet til skole, jobb, butikk, barnehage og lignende. I tillegg må de ha mulighet for å delta på aktiviteter på fritiden, både for voksne og barn. Det er et økt fokus på spredt bosetting.

Flere kommunale utleieboliger ønskes og færre innleide boliger fra private aktører.

Det ønskes klare kriterier når det gjelder hvem som skal få tildelt kommunale boliger.

Konkurranse om boliger utfordrer tildelingskriteriene i samarbeidet med de andre deltagerne i tildelingsutvalget.

NAV forholder seg kun til kommunens vedtak om mottak av flyktninger og skal følge det opp.

Økt samarbeid med Husbanken gir gode løsninger for å fremskaffe flere boliger.

Bruken av Husbankens ordninger i form av tilskudd, startlån, og bostøtte er viktige virkemiddel i arbeidet med bosetting av flyktninger.

6.10. Bo oppfølging

Utfordring knyttet til det Boligsosiale arbeidet er manglende oppfølging i boligen.

Man må være bevisst på at flyktningene ved ankomst ofte har manglende kunnskap om norske boliger og at det er viktig med informasjon om 4 årstider, varme, kulde, lufting, i tillegg til søppelsortering og vasking m.m.

Larvik kommune har bo oppfølging for personer i introduksjonsprogrammet og en ressurs er avsatt til dette.

Introprogrammet går over 2 år med oppfølging. Behovet for videre oppfølging er stort og det er et spørsmål om ressurser.

Boligkarriere for flyktninger henger tett sammen med gode introduksjonsordninger.

Larvik kommune ser et stort behov for boveiledere i oppfølging av brukere med store utfordringer. De som er boveiledere i dag har kun ressurser til en svært begrenset oppfølging, noe som medfører at mange som trenger tett oppfølging ikke får det.

Boligkontoret registrerer at flere boliger blir ødelagte av «feilbruk».

Flere flyktninger «mangler boevne».

Bo oppfølging og veiledning øker bo kompetansen blant flyktningene.

Boligsosialt utviklingsprogram vil vurdere Boligskole – video som kan brukes sammen med bruker eller være selvintroduserende.

Bo team er en arbeidsform som samler Bo oppfølging i helhetlige, kommunale team.

Bo oppfølging viser betydelige kostnadsbesparelser over tid.

Manglende bo oppfølging fører til økende utgifter til vedlikehold og rehabilitering

BOTEAM

Bo oppfølging

- Privat økonomi
- Ordne opp i gjeld
- Planlegge innkjøp
- Betale husleie og strøm
- Hjelp til å mestre egen bolig og beholde boligen over tid

Botrening

- Mestre praktiske ferdigheter
- Mestre boligsituasjonen
- Husleiekontrakten
- Normer og forventninger fra naboer
- Fellesoppgaver som trappevask m.m.
- Renhold og hygiene
- Kosthold
- Orden på papirer
- Holde avtaler
- Ivaretakelse av boligen
- Lese av strøm

Motivasjons –og støttearbeid

- Bygge opp gode rutiner i samarbeid med bruker
- Bryte ensomheten
- Formidle håp, muligheter og alternative handlingsmønstre
- Hjelp til å kunne ta bedre valg
- Bidra til å skape orden og forutsigbarhet
- Respekt
- Tilstedeværelse
- Verdighet
- Fellesskap

6.11. Forslag til organisering

Kan vi dra nytte av NAV`s erfaringer fra arbeid med ungdom, med organisering av «et tverrfaglig ungdomsutvalg» for å få bedre treff på gode planer og erfaring med at tverrfaglig samarbeid er nødvendig og hensiktsmessig for å dekke brukerens behov og muligheter? Målsetting med utvalget er å få overført informasjon og erfaringer i oppfølging av enkeltbrukere, slik at bruker får rask og riktig bistand.

Viser for øvrig til prosjektbeskrivelse NAV 18 – 24, som er levert Boligsosialt utviklingsprogram

- Samhandling
- Utveksle erfaring og kunnskap
- Tidsbesparende
- Nettverksbygging
- Bedre fagmiljø
- Bedre effektivitet

Bo team er en arbeidsform som samler Bo oppfølging i helhetlige, kommunale team.

Vi skaper relasjoner mellom fagpersoner opp mot bruker som har behov for hjelp.

Bruker blir fanget opp tidlig og får hjelp til bedre livskvalitet.

Vi anbefaler organisering av et Bo team i Larvik kommune med forpliktende samarbeid med andre hjelpeinstanser.

7. Boligsosialt arbeid

7.1. Boligsosialt arbeid i NAV

NAV får stadig oppmerksomhet for sitt arbeid med ungdom. Viser for øvrig til prosjekt NAV 18 – 24, som er levert Boligsosialt utviklingsprogram.

NAV har en godt organisert samhandling med de øvrige enhetene i Larvik kommune.

Tildelingsutvalg for kommunale boliger, restanseutvalget for å hindre utkastelser, tildelingsutvalget for Husbanksaker, samarbeid med Gjeldsrådgivere i NAV.

Det NAV har erfart så langt er hvor viktig det er med god struktur for samhandling.

«Skal man lykkes med det boligsosiale arbeidet, forutsetter dette en koordinert eller enhetlig tilnærming på tvers av forvaltningsområder og -nivåer og på tvers av ansvarsområder og organisatoriske grenser.» (Ulfrstad)

Det er også viktig å se dette arbeidet i sammenheng med utviklingen innenfor økonomisk sosialhjelp, der NAV har klare positive resultater innenfor området økonomisk sosialhjelp og restansearbeid.

Boligsosialt arbeid er å bistå individene i å erverve nødvendige ressurser og redusere hindringene i boligsituasjonen, slik at flest mulig kan skaffe og opprettholde en bolig og en god boligsituasjon.

NAV har vært representert i prosjektgruppen Boligsosialt utviklingsprogram fra starten av i 2010. Leder i NAV har vært fast medlem i styringsgruppen for Boligsosialt utviklingsprogram. Styringsgruppens sammensetning, som er tverrfaglig, har vært en suksessfaktor og vil være det fremover i det Boligsosiale arbeidet.

Målet er å forebygge og bekjempe fattigdom og bostedsløshet ved økt boligsosial aktivitet og kompetanse i kommunen.

Kompetanseutvikling

NAV har et større boligfokus enn tidligere og «det snakkes mer om bolig».

Saksbehandlere i NAV har økt sin kompetanse og forståelse av boligens betydning for helse, utdanning og arbeidsmarkedstilknytning.

Ansatte har deltatt på boligkonferanser, studiebesøk andre kommuner, Nasjonalt Ruspolitisk seminar, Housing First workshops, nettverkssamlinger og programkonferanser i regi av Husbanken, programledersamlinger med Husbanken, Lean veiledning for utviklingsarbeid i tverrfaglige prosesser.

8. Rutinebeskrivelser NAV og Boligkontoret

Prinsipp	Forberedelse før bosetting fra asylmottak
Anvendelses område:	Forberedelse til faktisk bosetting av enkeltpersoner fra asylmottak.
Hovedregel:	Programveileder vil være personens kontaktperson ved NAV Larvik og har som oppgave å følge opp den enkelte og koordinere aktuelle tiltak i forbindelse med bosetting og kvalifisering av personen i introduksjonsordningen. Miljøarbeider samarbeider med programveileder om praktiske forhold i forbindelse med bosettingen. Både programveileder og miljøarbeider benytter sjekkliste – forberedelse til bosetting. Sjekklistene krysses av og signeres med dato. Etter faktisk bosetting arkiveres sjekklista.

Prinsipp	Forberedelse før bosetting fra asylmottak
	Programveileders oppgaver: ▪ Programveileder kontakter asylmottak for å avtale bosettingstidspunkt, språk og tolkebehov, flyttelass, reise og innhenting av kontonummer. Avklar med mottaket: a. siste utbetaling av penger til livsopphold b. norsknivå c. hva personen har av innbo. Gi beskjed til miljøarbeider om nødvendige innkjøp av hvitevarer. d. om personen har fått dekket utgifter til tannbehandling. e. Om personen er i jobb – be om kontoutskrift ▪ Etableringsvedtak for perioden frem til 1. utbetaling av introduksjonsstønad. Vedtaket fattes i fagsystemet. Vedtaket gjennomgås med deltaker. Kopi av vedtak legges til arkivering. (Hylle i postrommet merket Arkivering) Service og økonomi oppretter personmappe. ▪ Melding til Larvik læringssenter (norskskolen og eventuelt Verdensmester` n, barn 6-16 år) om bosettingsdato. Journalnotat i fagsystem. ▪ Programveileder sender søknad om bolig til Boligkontoret /www.larvik.kommune.no/Populare-linker/Skjema#boligkontor.. Søknaden merkes med: "Svar sendes Introduksjonssenter, ikke søker". Det opplyses om språk og hvem som er Programveileder. Boligkontoret vil oversette branninstruks til ulike språk. Personer får ett tilbud om bolig. Sjekk at denne informasjonen gis på asylmottaket. ▪ Bestill tolk til ankomst ved behov.
	Miljøarbeiders oppgaver: ▪ Avtal med saksbehandler på Boligkontoret som skal skrive husleiekontrakt at de forbereder husleiekontrakten og setter av tid til grundig gjennomgang, med tolk. Avtal møtetidspunkt i boligen for å skrive kontrakt, gjennomgå kontrakt og få en gjennomgang av boligen. ▪ Bestill hvitevarer ved behov og få dem evt. fraktet til bolig. ▪ Kjøp eventuelt avtalt innbo og få det fraktet til bolig. ▪ Boligkontoret sjekker at bolig er klar for innflytting og gir beskjed til boveileder. Boveileder brenner av plater og stekeovn. Kjør ett skylleprogram på vaskemaskinen.
Unntak:	Ved hastebosetting kan boveileder bistå Boligkontoret med å klargjøre boligen for innflytting.
Delegasjon:	Programveileder, boveileder
Bemerkninger:	
Vedlegg:	7 Vedlegg a) Sjekkliste forberedelse før bosetting.doc
Lovhjemmel:	Lov om sosiale tjenester i NAV §18 og §20

Prinsipp	Forberedelse før bosetting direkte fra utlandet (overføringsflyktninger)
Anvendelses område:	Benyttes ved bosetting direkte fra utlandet, overføringsflyktninger
Hovedregel:	Programveileder vil være personens kontaktperson ved NAV Larvik og har som oppgave å følge opp den enkelte og koordinere aktuelle tiltak i forbindelse med bosetting og kvalifisering av personen i introduksjonsordningen. Miljøarbeider samarbeider med programveileder om praktiske forhold i forbindelse med bosettingen.
	Programveileders oppgaver: ▪ Ved melding om ankomsttidspunkt, gi beskjed til miljøarbeider. Sjekk ankomsttidspunkt med UDI / IOM for å unngå bomturer. ▪ Fatt etableringsvedtak for perioden frem til 1. utbetaling av Introduksjonsstønad i god tid før ankomst. ▪ Gi beskjed til Service og økonomi om at det skal opprettes kronekort. ▪ Innmelding til Larvik læringssenter, evt. Verdensmesteren. Journalnotat i fagsystem. ▪ Programveileder sender søknad om bolig til Boligkontoret /www.larvik.kommune.no/Populare-linker/Skjema#boligkontor.. Søknaden merkes med: "Svar sendes Introduksjonssenter, ikke søker". Det opplyses om språk og hvem som er Programveileder. Boligkontoret vil oversette branninstruks til ulike språk. Personer får ett tilbud om bolig. ▪ Bestill tolk til ankomst.
	Miljøarbeiders oppgaver: ▪ Avtal med saksbehandler på Boligkontoret som skal skrive husleiekontrakt at de forbereder husleiekontrakten og setter av tid til grundig gjennomgang, med tolk. Avtal møtetidspunkt i boligen for å skrive kontrakt, gjennomgå kontrakt og få en gjennomgang av boligen. ▪ Bestill hvitevarer ved behov og få dem evt. fraktet til bolig. Bestillernr. XXXXX . Merkes med deltakers navn. ▪ Bestill og hent etableringspakke: Madrass, sengetøy og nødvendig kjøkkenutstyr. ▪ Boligkontoret sjekker at bolig er klar for innflytting og gir beskjed til boveileder. Brenn av plater og stekeovn. Kjør ett skylleprogram på vaskemaskinen. Sjekk at kjøleskapet er på. Monter seng. Re opp senga. Gardiner på soverom og evt. bad. ▪ Vurderer sammen med programveileder behov for andre innkjøp og montering. ▪ Sett navn på postkasse. ▪ Ordne transport fra flyplass til bolig.
Unntak:	
Delegasjon:	Programveileder, Boveileder
Bemerkninger:	
Vedlegg:	7 Vedlegg a) Sjekkliste forberedelse før bosetting.doc
Lovhjemmel:	Lov om sosiale tjenester i NAV §18 og §20

Prinsipp	Etablering
Anvendelses område:	Etableringsfasen varer fra bosettingsdato i kommunen og inntil 3 mnd.
Hovedregel:	Programveileder og Miljøarbeider gjennomfører i denne perioden en rekke samtaler med flyktningen. Samtalene kan deles i ulike faser og hver fase kan fordeles over flere møter.
	Programveileders oppgaver: ▪ Gjennomgå kort NAV sine oppgaver generelt og Intro sine oppgaver spesielt. Avklaring av forventninger og roller. ▪ Etableringsvedtaket/søke om sosialhjelp og garanti for depositum. ▪ Bruk skjema «Bekreftelse på gjennomgått og forstått søknad om sosialhjelp» ved søknad om sosialhjelp. Søknaden scannes. ▪ Søknad, etableringsvedtak og bekreftelse legges til arkivering. ▪ Søknad om garanti for depositum oversendes Seksjon økonomi og velferd til avgjørelse. Kopi legges til arkivering. ▪ Gi informasjon om Lov om Introduksjonsordning og Lov om sosiale tjenester. ▪ Samtykkeerklæring. ▪ Innhent kopi av oppholdstillatelse. ▪ Evt. Søknad barnehage. Søknadsskjema leveres i Feyersgt. 7. http://www.larvik.kommune.no/Populare-linker/Skjema#barnehage Søknad om redusert foreldrebetaling ved behov. ▪ Påse at det søkes fastlege. Fastlege registreres i fagsystem under kontakter. ▪ Bestill eventuelt time hos smittevernlegen v/helsesøster. ▪ Gi melding til Familiesenter/helsesøster ved behov. Journalnotat. ▪ Tannhelse - gi informasjon om gratis offentlig tannhelsetjeneste inntil 18 år og 75 % reduksjon i pris inntil 21 år ved behov. Påse at det bestilles time ved behov. ▪ Avklar trygderettigheter ▪ Ordbok ▪ Gi skriftlig beskjed til Service og økonomi, ved ansvarlig for søknad om integreringstilskudd, om faktisk bosettingsdato, slik at søknad om integreringstilskudd blir sendt. Meldingen skal inneholde DUFnr, navn, fødselsdato og bosettingsdato.

Prinsipp	Etablering
	Miljøarbeiders oppgaver: ▪ Gi praktisk boveiledning ved behov, med tolk. For eksempel bruk av elektriske utstyr, søppelsortering, vask og vedlikehold av bolig. ▪ Bistå med flyttemelding til folkeregisteret. Flytting fra mottak i Norge: Skatt Sør, Larvik Flytting fra utland: Skatt Sør, Tønsberg ▪ Bistå med adresseendring på posten. ▪ Påse at plikten til å gi melding til politi innen 7 dager etter ankomst til landet overholdes. ▪ Ved bosetting møtes leietaker , boveileder og saksbehandler på Boligkontoret i boligen for å skrive husleiekontrakt, gjennomgå denne og boligen. Kopi av husleiekontrakt leveres programveileder. ▪ Bistå med å søke bostøtte ▪ Bistå med å tegne innboforsikring ▪ Innhente kopi av vedtak om oppholdstillatelse ved behov. Kopi leveres programveileder. ▪ Gi grunnleggende informasjon om Larvik. ▪ Bistå med praktisk hjelp ved innflytting.
	Service og økonomi sine oppgaver: Arkivere: Samtykkeerklæring Søknad om sosialhjelp og etableringsvedtak Bekreftelse på gjennomgått og forstått søknad om sosialhjelp Sjekkliste etablering Kopi av oppholdstillatelse Kopi av husleiekontrakt Søke integreringstilskudd
Unntak:	
Delegasjon:	Programveileder og Boveileder
Bemerkninger:	
Vedlegg:	7 Vedlegg e) Bekreftelse på mottatt og forstått informasjon.doc 7 Vedlegg d) Samtykkeerklæring.doc 7 Vedlegg b) Sjekkliste etablering.doc
Lovhjemmel:	Lov om sosiale tjenester i NAV §18 og §20

Samarbeid med boligkontoret

NAV samarbeider med Boligkontoret om å skaffe boliger til de flyktningene som skal bosettes:

Når NAV mottar vedtak om bosetting fra IMDi informeres Boligkontoret om sammensetning av gruppen som skal bosettes, slik at de kan starte søk etter egnet bolig.

Programveileder, som er ansvarlig koordinerende veileder for deltakere i introduksjonsordningen sender søknad om bolig for de personene vedkommende skal bosette.

Boliger tildeles i Tildelingsutvalget. NAV er representert i utvalget ved boveileder som følger opp introdeltakere.

Vedtak om tildeling av bolig sendes Programveileder ved NAV, ikke til den som skal bosettes.

Boligkontoret klargjør boligen i henhold til vedlagte liste «Minste Standard på leiligheter».

Unntak: Ved hastebosetting kan boveileder bistå med å klargjøre boligen.

Boligkontoret tar bilder før innflytting.

Boligkontoret leser av strømmen og setter abonnementet over på ny leietaker. Bestill Fjordkraft slik at vi unngår ventetakst.

Boveileder gir beskjed om bosettingstidspunkt. Saksbehandler på Boligkontoret møter leietaker og boveileder i boligen for å skrive kontrakt og gi informasjon om boligen. Det skal være tolk tilstede ved behov.

Etter innflytting er leietaker ansvarlig for løpende vedlikehold. Boveileder gir veiledning ved behov. Ved skade og mangler ved boligen kontaktes boligkontoret.

Når leietaker henvender seg på Boligkontoret angående løpende vedlikehold gis det beskjed til boveileder.

Boveileder deltar i restanseutvalget. I utvalget samarbeider Boligkontoret, Barnevernet, NAV og Namsmannen for tidlig å gripe inn når personer i utleieboliger får husleierestanser.

Sjekkliste forberedelse før bosetting

Navn: _____

F. nr.: _____

PV	Avtalt bosettingstidspunkt		
PV	Sjekk behov for tolk/tolkespråk		
PV	Avklar behov for innbo		
PV	Avklar inntekt – innhent kontoutskrift		
PV	Kontonummer		
PV	Siste utbetaling fra mottak		
PV	Kartlegging ved mottak		
PV	Registrering i fagsystemet		
PV	Etableringsvedtak		
PV	Innmelding til Larvik læringssenter		

PV	Innmelding til Verdensmesteren		
PV	Søke barnehageplass		
MA	Avtal møte med Boligkontoret		
MA	Hvitevarer		
MA	Navn på postkasse		
MA	Avklar med Boligkontoret at boligen er innflyttingsklar		
Service og Økonomi	Personmappe opprettes.		

	OVERFØRINGSFLYKTNINGER – I TILLEGG		
PV	Vedtak med utbetaling på kronekort		
MA	Etableringspakke		
MA	Transport fra flyplass		
MA	Kontakt personer i samme nasjonalgruppe		

	FAMILIEGJENFORENING		
PV	Samtale med herboende om familiegjenforenings problematikk		
PV	<u>Informasjon til herboende om</u>: Introduksjonsordningen Skole Barnehage Melding til politi 7 dager etter ankomst Smittevern Skatt Sør, Tønsberg		

Sjekkliste etablering

Navn: _____

F. nr.: _____

MA/PV	Kopi av opphold/arbeidstillatelse til PM		
PV	Kopi av vedtak om bosettingskommune til PM		
PV	Gjennomgått tjenestebeskrivelsen		
PV	Gjennomgått etableringsvedtaket med tolk		
PV	Søknad om sosialhjelp		
PV	Søknad om garanti for depositum		
PV	Informasjon om Introduksjonsordningen		
PV	Informasjon om Lov om sosiale tjenester og bekreftelse på at innhold er forstått		
PV	Samtykkeerklæring		
PV/MA	Husleiekontrakt med Boligkontoret		
MA	Flyttemelding folkeregisteret		
MA	Skattekort		
MA	Flyttemelding		
MA	Søke personnummer		
MA	Søke fastlege		
MA	Melding til helsestasjonen		
PV	Tannhelsesjekk		
PV/MA	Egenmelding helse til smittevernlegen		
PV/MA	Trygderettigheter		
PV	Søke barnehage		
PV	Ordbok		

PV	Noter bosettingsdato i Bosettingsperm		
PV	Ankomstmelding UDI med kopi IMDi (overførings- flyktninger)		
PV	Bostøtte		
PV/MA	Innboforsikring		

Plan for bosetting 2013

Januar	Februar	Mars	April	Mai	Juni
8	6	3	3	3	2
Juli	August	September	Oktober	November	Desember
0	2	4	4	3	0

9. Oppsummering

- Bolig er utfordringen og Bolig er alltid utgangspunktet for hvor mange vi kan ta imot.
- Vedtak om bosetting av flyktninger må følges opp av vedtak om innkjøp eller opprustning av boligmassen.
- Partnerskapsavtalen mellom IMDI og Larvik kommune gjør Bosettingsarbeidet mer forutsigbart, men det er liten forutsigbarhet på bosettingsfeltet.
- Kampen om de kommunale boligene og prioriteringene rundt disse er en kilde til frustrasjon.
- Det ønskes flere boliger til enslige
- Det ønskes boliger til store familier
- Flere kommunale utleieboliger og færre innleide boliger fra private aktører.
- Bo oppfølging og veiledning.
- Fortsette det Boligsosiale arbeidet i kommunen med kompetanseutvikling.
- Organisere Bo team som samler Bo oppfølging i helhetlige kommunale team.

Larvik kommune

Prosjekt NAV 18–24
Larvik kommune

PROSJEKTBESKRIVELSE

Prosjekt NAV 18–24 deler sin erfaring fra arbeid med vanskeligstilt ungdom til Boligsosialt utviklingsprogram

Prosjekt NAV 18–24
Larvik kommune

PROSJEKTBESKRIVELSE 2010–2014

Innhold

1. Innledning **7**

1.1. Hensikt med prosjektbeskrivelsen 7

1.2. Bakgrunn for prosjektet 7

2. Prosjektmandat **8**

3. Referanser **9**

4. Organisering av prosjektet **10**

4.1. Organisering 10

5. Prosjektplan/arbeidsplan **11**

5.1. Problemstillinger 11

5.2. Mål prosjekt NAV 18–24 12

5.3. Etikk 12

6. Gjennomføring **13**

6.1. Utvikle metoden for oppgaveløsning internt i NAV Larvik 13

6.2. Utvikle og vedlikeholde kompetente medarbeidere 15

6.3. Etablere forpliktende samarbeid med andre hjelpeinstanser 16

6.4. Være en tydeligere samfunnsaktør inn mot næringsliv og utdanningssystem 17

6.5. Utvikle og følge opp arbeidsrettede tiltak 8

6.6. Få flere unge i gang med arbeid og utdanning 19

7. Boligperspektiv **20**

8. Klienthistorier **21**

9. Boligsosial kompetanse/aktivitet **23**

1. Innledning

1.1. Hensikt med prosjektbeskrivelsen

Hensikten med dette dokumentet er å gi en beskrivelse av det arbeidet NAV Larvik gjør mot ungdom. Dokumentet skal beskrive den erfaring NAV Larvik har fra arbeid med vanskeligstilt ungdom og denne erfaringen deler de inn mot Boligsosialt utviklingsprogram. Prosjektet skal beskrive oppdraget mellom bestiller og prosjektleder og angir hvorfor prosjektet skal gjennomføres, hva som skal gjøres, når det skal være fullført og hvilke ressurser som stilles til disposisjon.

NAV Larvik vil og må satse på å få ungdommer til å bli selvforsørgende. Det gjelder også de som er i ferd med og som allerede er blitt avhengig av NAV og andre instanser sin hjelp.

Utviklingen er skremmende i henhold til at flere unge mennesker går direkte fra skolegang til uføre pensjon. Hvorfor dette skjer er sammensatt og krever både tettere og mer forpliktende samarbeid over etatsgrenser og forenkling av rutiner og regelverk.

NAV Larvik har bygd videre på kommunal og statlig erfaring med å jobbe konsentrert med ungdom. Resultater fra dette arbeidet er utviklet og er en del av den daglige jobben og organisering som vi har startet med i nåværende fase i NAV Larvik.

Vi ønsker å videreutvikle dette arbeidet, da vi mener at nåværende oppgaveløsning ikke er optimal.

Vi vil jobbe med forbedringer på følgende områder:

- Utvikle metoden for oppgaveløsning internt i NAV Larvik
- Utvikle og vedlikeholde kompetente medarbeidere
- Etablere forpliktende samarbeid med andre hjelpeinstanser
- Være en tydeligere samfunnsaktør inn mot næringsliv og utdanningssystem
- Utvikle og følge opp arbeidsrettede tiltak
- Få flere unge i gang med arbeid og utdanning

Overordnet med målsetting for satsningen er:

Få flere unge i gang med arbeid og påbegynne og fullføre utdanning

1.2. Bakgrunn for prosjektet

Bakgrunn for prosjektet er at det var et ønske fra styringsgruppen for Boligsosialt utviklingsprogram om NAV Larvik kunne dele sin erfaring fra arbeid med vanskeligstilt ungdom gjennom prosjektet NAV 18 – 24.

Et ungdomsutvalg står sentralt i prosjektet, og ble etablert som et fora for utveksling av erfaring og faglige anbefalinger for medarbeidere i 4 ulike virksomheter. NAV, Larvik kommune, vgs/OT og iFokus.

Et ordnet boforhold, arbeid og arbeidsrettet aktivitet, utdanning, fritid og familie, inngår som basis i arbeidet med å sikre bedre levekår.

Å jobbe med ungdom er jobb nr 1

Vi må få flere ungdommer i prosess, mot arbeid eller utdanning.

Utdanningsstatistikk viser at Larvik fortsatt har lavere utdanningsgrad enn andre byer i regionen. Det er mangel på egne arbeidsplasser, netto utpendling er større enn for nabobyene.

2. Prosjektmandat

Prosjekt NAV 18 – 24 deler sin erfaring fra arbeid med vanskeligstilt ungdom, til Boligsosialt utviklingsprogram.

Boligperspektiv!

- Bedre levekår for vanskeligstilte unge ved en bedre samordning av tiltak (Bolig, arbeid/utdanning/aktivisering og fritid/familie)
- Å jobbe med ungdom er jobb nr 1
- Få flere ungdommer i prosess mot arbeid eller utdanning

Ungdomsutvalget skal:

- Sikre rett ytelse
- Hurtig igangsetting av hensiktsmessige prosesser
- Fordeling av ansvar og oppgaver for å få flyt mellom fagmiljøene
- Identifisere funn på systemnivå som bør endres
- Øke kunnskapen om hverandres fagfelt for bedre oversikt over tiltak og muligheter
- Utvikle ny praksis for samhandling mellom NAV, kommunale tjenester, andre aktører og 2. linjetjeneste
- Klienthistorier beskrives.

Mange ungdommer trenger bistand fra flere «hjelpere» samtidig

- Tverrfaglig samhandling gir bedre treff på gode planer, som skal føre til at ungdommen er gjort istand til å klare seg selv
- Erfaringsdeling

3. Referanser

Følgende styrende dokumenter gjelder:
Boligsosialt utviklingsprogram.

4. Organisering av prosjektet

4.1. Organisering

Boligsosialt utviklingsprogram ønsker erfaringsdeling fra NAV

Prosjektansvarlig/bestiller:
Styringsgruppen i Boligsosialt utviklingsprogram

Prosjektansvarlig inn mot Boligsosialt utviklingsprogram:
Asbjørn Talset

Ressurspersoner i NAV:
Ilirjana Neziri og Hilde Haugum

Prosjekteier:	NAV leder : Ulf Pedersen
Prosjektansvarlig:	NAV leder: Ulf Pedersen
Prosjektleder:	Hilde Haugum Rapporterer direkte til NAV leder Har det faglige ansvaret for utvikling, drifting og ressursbruken i prosjektet
Prosjektdeltakere:	Terje Egrem, Kjetil Espeseth, Siv Kari Hanssen, Abdirahman Hassan, Kristin Sletten Jacobsen, Ilirjana Neziri, Heidi Nordkvelle, og Asbjørn Talset. Rapporterer faglig til prosjektleder. Asbjørn er bindeledd inn mot Boligsosialt arbeid i Larvik kommune/BASIS programmet.
Styringsgruppe:	NAV leder, Strategisk ledergruppe
Organisering internt i NAV	Prosjektgruppe: ▪ Egen gruppe som følger opp helhetlig ungdom ▪ Egen prosjektleder og utvikler i opprettelsen og igangsetting av gruppen ▪ Samle alle brukere under 25 år (betyr brukere med kvp, sosialhjelp, dagpenger, aap, sykepenger, introdeltaker – mot slutten) på situasjonsbasert og spesiell innsats. ▪ Ikke økonomi vedtak inn i gruppen. Uføre og sosialhjelpsvedtak i Service og økonomi seksjonen, unntak er § 18 og §19 som tas i NAV 1824. AAP/KVP vedtak gjøres i Oppfølging og Samfunn seksjonen. ▪ Oppfølging av standard innsats ligger i seksjon for oppfølging og samfunn ▪ Oppfølging av hver enkelt ungdom er individuelt tilpasset etter behov basert etter prinsippet en kontaktperson ▪ Systematisere hvilke brukere vi kan følge opp og hva som er tilbudet til dem. Egen mottaksrutine som sikrer rask iverksetting av bistand og tiltak og som sikrer tverrfaglig vurdering av hvilke muligheter som på best måte kan bistå ungdommen. Må skje i samarbeid med seksjonene ▪ Utvikle NAV faglig kartleggingsmetodikk og oppfølgingsmetodikk. For eksempel utvikle type "klart jeg kan" kurs som kartleggingsmetodikk ▪ Inntill videre tas sm i bedrift laget. ▪ Hvilket grensesnitt skal vi følge vedr intro ungdommer?
Referansegruppe	Nav Leder, Seksjonsledere og prosjektleder- veiledning og avsjekk for å få helhetlig utvikling og avstemte prosesser
Samarbeidspartnere	Kommunalt perspektiv: Resultat og styringsmål som er viktig for prosjektet, forankres i Larvik kommunes strategi dokument. Systematisk samarbeid: Etablere faste nettverk som NAV har behov for i oppfølgingsarbeidet ▪ Type "Ungdomsutvalg» for å få avklart ansvarsforhold til andre samarbeidsparter, med brukers behov i sentrum. ▪ Samtykke erklæring og kontrakt med alle parter

5. Prosjektplan

5.1. Problemstillinger

Noen nøkkeltall:

Alle tall pr 060411

	Antall
Aktiv oppfølgingssak i arena	549 stk
Standard innsats	154 stk
Situasjonsbestemt innsats	175 stk
Spesiell innsats	208 stk
Arbeidssøker med invandrerbakgrunn	73 stk (av 549)

På bruker nivå:

- For mange passive og innelåste brukere
- Sosiale problemer
- Mye skjult rus og psykiatri
- Dårlig økonomi
- Dårlig arbeidsrettet kompetanse
- Dårlig helse
- Dårlig boforhold – mangler bolig

På system nivå:

- Bolig
  - Knapphet på boliger
  - Utfordringer ved bosetting av bostedsløse
  - Beboer har husleierestanse
  - Beboer har ikke tilstrekkelig penger til livsopphold
  - Beboer har opparbeidet gjeld; i det ordinære marked og i det illegale
  - Beboer har ikke stabil boligadresse og da utløses ikke bostøtte
  - Bruker er ikke berettiget bostøtte
  - Bruker som ikke ønsker oppfølging
  - Yte tilstrekkelig oppfølging
  - Renhold og vedlikehold av bolig
  - Hygiene
  - Ernæring
- Sammensatte saker, stort bistands behov for samtidige ulike tjenester
- Stort frafall pr år fra vgs Larvik
- Vi har gode tiltak for ungdom, men utnytter vi dem godt nok og kvalitetssikrer vi bestillingene og leveransene godt nok?
- Bruker for lang tid på å kartlegge alt rundt bruker som igjen fører til passivisering av bruker og/eller for lang tid i tiltak før man kommer i arbeid
- Vilkårs vurdering blir satt uten at det blir kvalitetssikret opp mot oppfølging av vilkåret.
- Vi har mange nettverk mot samarbeidspartnere, men ikke systematisert. Hver medarbeider har sin metode og sitt nettverk. Vi internt sitter med for lite kompetanse ift å vurdere muligheter mot ulike diagnoser og problemstillinger.
- Vi driver ikke systematisk forebyggende arbeid mot å hindre utstøting fra skole og arbeidsliv.
- Vi har manglende dokumentasjon som kan si noe om hva som virker: *At brukere/ungdom kommer varig ut av NAV køen.*

5.2. Mål NAV 18-24

I tillegg til prosjektets sine definerte mål vil også styringssignaler og resultatkrav fra den statlig og kommunalt linjen ha fokus i den daglige driften.

Hovedmål:

- VI SKAL BISTÅ SLIK AT ALLE SOM KAN OG VIL, SKAL I ARBEID PÅ KORT ELLER LANG SIKT.
- BEDRE LEVEKÅR FOR VANSKELIGSTILTE UNGE, VED EN BEDRE SAMORDNING AV TILTAK (Bolig, arbeid/utdanning/aktivisering og fritid/familie.)
- GI NØDVENDIG OPPFØLGING

Delmål:

På brukernivå:

- Få flere ungdommer i arbeid eller utdanning
- Få flere ungdommer i prosess mot arbeid eller utdanning

På systemnivå:

- Redusere utgiftene til økonomisk sosialhjelp
- Etablere rutiner og systemer som gjør jobbingen rundt ungdom forutsigbar
- Utvikle en metodikk som er overførbar til andre målgrupper
- Redusere den totale mengden med unge brukere i NAV
- Skape eierskap til resultatoppnåelse blant de ansatte, slik at gode resultater gir mestrings opplevelse
- Gi mulighet for *nødvendig* oppfølging
- Etablere nye grensesnitt og utvikle nye og eksisterende samarbeidsarenaer, med andre tjenesteytere. Ungdomsutvalg.

5.3. Etikk i planarbeidet

- Verdisett som bygger på troen om at det er den som eier problemet som også sitter med løsningen
- Alle mennesker har ressurser og er motivert
- Våge å tro på mulighetsrommet
- Ingen vits i å hjelpe noen, med noe de ikke vil ha hjelp til
- Bygge på styrker og ressurser
- Sikre tilgang til samfunnet
- Gi rett til å bestemme over eget liv
- Sikrer aktiv deltakelse i prosessen
- Gir eierforhold til egen livssituasjon
- Løsningsbasert
- Nettverksbasert
- BRUKERMEDVIRKNING ER MÅL OG METODE

6. Gjennomføring

6.1. Utvikle metoden for oppgaveløsning internt i NAV Larvik

Når vi startet opp prosjektet så var vi klar over at vi hadde mange utfordringer, både internt og eksternt.

Våre medarbeideres kompetanse *(formal, uformal arbeidsstruktur mm)* og organisasjonens evne til å fokusere på og operasjonalisere utvikling i alle ledd var helt avgjørende for om vi kunne klare å oppnå målsetningene.

Skulle vi klare å gå løs på mange av de oppgavene som vi hadde ambisjoner om, så måtte vi finne bedre arbeidsmetoder for fordeling og oppfølging av saker.

Ved etablering av NAV Larvik hadde vi organisert oppfølging av bruker etter bla følgende prinsipp: Alle brukere skulle bli fulgt opp mot arbeid uavhengig av ytelsen bruker hadde rettigheter til.

Teamet skulle følge opp ungdommer som var behovsavklart til å ha situasjonsbestemt- eller spesiell innsats.

Teamet var organisert ved oppstart, slik at en ressurs fulgte opp brukere som kunne ha resultater mot: *arbeid eller uføreytelser*.

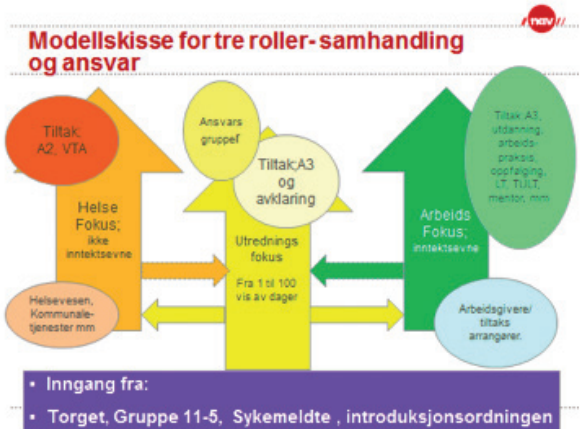
Vi analyserte hva og hvordan vi prioriterte og hva som ble prioritert for oss. Vi erfarte at de med helsemessige og sammensatte utfordringer tok både tid og ressurs. Vi hadde liten tid og ressurs til å følge opp de som trengte og hadde størst potensiale mot arbeids-løsninger.

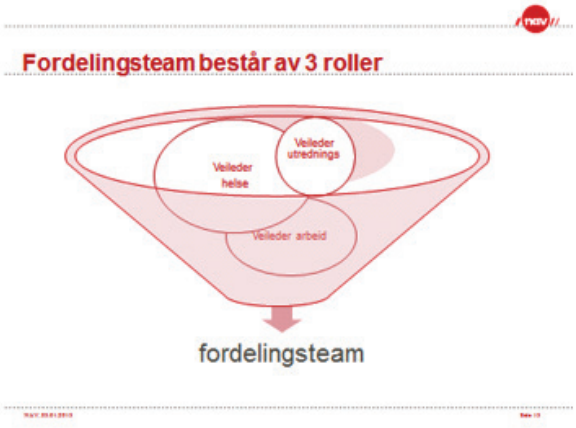
Tid er en meget kritisk faktor på flere måter. For å være attraktiv i arbeidsmarkedet, så bør man ikke være lenge ute av dette før det blir store utfordringer med å komme inn på igjen. Ungdommer har erfaringsmessig også liten eller ingen kompetanse til bruk i arbeidslivet slik at det er særlig kritisk hvis det går for lang tid utenfor før man kommer innenfor.

Det ble derfor viktig å få organisert oss slik at både mengdeutfordring var mulig å håndtere og at man fikk større grad av faglig mestring av jobben, for den enkelte veiledere. Fikk vi bedre løsninger på dette hadde vi stor tro på at vi kunne ha både kraft og tid til å løse våre oppgaver på en mye smartere måte.

Vi besluttet etter en kort prosess at veileder oppfølging skulle splittes opp i tre ulike veileder roller i hvert team:

- Veileder utredning
- Veileder arbeid
- Veileder helse





Vi igangsatte denne organiseringen fom 010512. Vi har fordelt saker og bygger kompetanse, mens vi utvikler rollene nå og fremover. Veilederne har gitt sine tilbakemeldinger så langt og her er noen:

- Vi er absolutt på rett spor! Det har tatt litt tid å føre over oppgaver til rette veileder, men nå er mye gjort.
- Lettere å holde fokus på arbeid når jeg forholder meg til den kategorien. Lettere da å danne seg bilde på hva skal til for å få folk ut i arbeid – hvordan jobbe best mulig for å nå målet – bygge en slags kompetanse på dette og få erfaring. Prioritere er lettere – hvem kommer jeg i mål med forholdsvis fort og hvem som må vente.
- Det positive er at vi «får unna» de nye fortere når noen er dedikerte på utredning. Det er en utfordring å vurdere hvor de skal videre, men det er noe som blir lettere med mer erfaring.
- Ift arbeidsoppgaver så er det vel ikke mindre for noen av oss, men jeg tror vi blir bedre på det vi gjør fordi vi får lov til å gjøre det oftere. Og resultatet av det bør jo bli at vi er på rett spor.
- Synes dette er en ålreit måte å dele oss inn på.

Vi har sett viktigheten av å kunne måle vår innsats og hvilke brukere som har behov for hva. Et regneark som veileder utredning har ansvar for er utviklet og som vi begynner å få noen erfaringer og resultater med.

Etter kort tid har vi opplevelsen av at denne organiseringen gir ledere og medarbeidere:

- Raskere kontroll over brukermengdens behov
- Fordele ressurs etter prioritet
- Identifisere og utvikle kompetanse hos medarbeidere.

Fordelingsoversikt pr 02-11-12	Fordelt på rollene:			Sum
	Utredning	Arbeid	Helse	
TE			22	22
SKH	9	69	16	94
KJ	35	3	48	86
AH		87		87
KE	47	11	26	84
HNO	17	69	1	87
Totalt	108	239	113	**460**

Fordelingsoversikt pr 07-01-13	Utredning	Arbeid	Helse	Sum
TE			21	21
SKH		80	8	88
KJ	30	4	63	97
AH		90		90
KE	35	5	48	88
HNO	33	70	1	104
Totalt	98	249	141	**488**

Resultater etter ny fordeling og organisering:

Av de 100 vi har skrevet ut av oppfølging så er ca 52% til arbeid og utdanningsløsninger. Dette tolker vi som meget positive resultater.

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N
1	Måned/År	Antall saker inn	Ant. dager Utredn. (snitt)	Laveste ant.dg. Utredn.	Høyste dg. Utredn.	Antall saker ut av 1824	Antall dager Arbeid (snitt)	Laveste antall dager Arbeid	Høyeste antall dager Arbeid	Antall til Jobb	Antall til Utdann.	Antall til Varig nedsatt	Antall over 25 år	Antall til ukjent
2	Mai 2011	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3	Juni 2011	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4	Juli 2011	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5	Aug. 2011	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6	Sept. 2011	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7	Okt. 2011	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8	Nov. 2011	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
9	Des. 2011	3	191	191	191	0	0	0	0	0	0	0	0	0
10	Jan. 2012	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
11	Feb. 2012	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
12	Mars 2012	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
13	Apr. 2012	1	0	0	25	0	0	0	0	0	0	0	0	0
14	Mai 2012	4	71	71	71	0	0	0	0	0	0	0	0	0
15	Juni 2012	26	43	1	92	4	1	1	1	3	1	0	0	0
16	Juli 2012	18	23	1	88	10	12	12	12	3	2	0	0	5
17	Aug. 2012	45	16	1	66	24	6	1	16	6	9	0	0	9
18	Sept. 2012	50	9	1	42	9	18	3	36	1	1	0	0	7
19	Okt. 2012	33	5	1	25	30	24	7	71	9	0	0	3	17
20	Nov. 2012	47	7	1	21	19	53	3	98	12	1	0	0	5
21	Des. 2012	27	1	1	1	4	28	1	61	3	1	0	0	0
22	Jan. 2013	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
23	Feb. 2013	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
24	Mars 2013	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
25	Apr. 2013	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

6.2. Utvikle og vedlikeholde kompetente medarbeidere

Dette kulepunktet er viktig inn i alle de kulepunktene vi har satt opp. Læring skjer mens vi gjør. Hele prosessen har vært med sterk deltakelse og engasjement som har gitt god mulighet for læring og utvikling. Vi har hatt sterkt fokus på å løfte vårt kunnskapsnivå vedr. veiledning og opprettelse av kompetansehevende tiltak. Brukergruppen har liten eller ingen fullført arbeidsrettet kompetanse slik at dette med å kartlegge og veilede på hva som skal til for å være attraktiv på arbeidsmarkedet er helt avgjørende for å kunne legge gode planer med mål om arbeid.

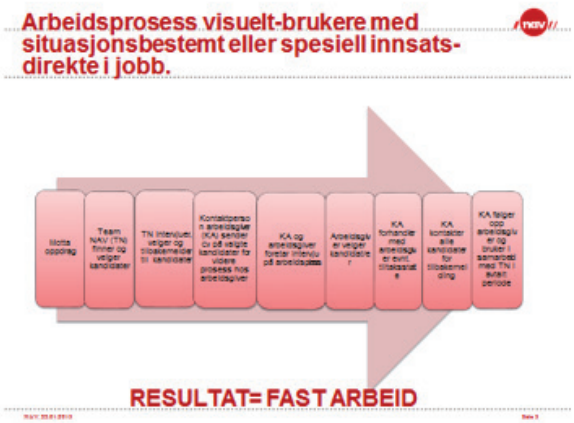
Vi har brukt mye veiledning på reelle case løpende i teamet. Hver veileder har lagt inn problemstillinger til prosjektleder løpende og vi har visualisert dem via fremviser for gruppen til veiledning. Våre fagsystemer arena og gosys samt regler mm via navet har vært verktøy i dette. Vi har delt både erfaringer og problemstillinger helt åpent i gruppen. Brukerne er fordelt på den enkelte veileder, men teamet har ansvaret for hele brukergruppen.

Vi har etter ny fordeling og spesialisering kommet godt i gang med å bygge ny og utvikle kompetanse inn mot de 3 rollene.

Vi startet med veileder utredningsrollen. De tre som har denne rollen jobber tett sammen både i faste møter for å ta opp problemstillinger og finne løsninger og i løpende drift ved at de sitter i landskap skjer mye overføring direkte daglig. Det er en som har hovedansvar veileder utredning og denne rollen har også koordinering av bla rapportering og tar et særlig ansvar for å utvikle rollen.

Vi er også godt i gang med veileder arbeidsrollen. Her har vi gjort to tiltak:

1. Mentor fra ALS.
   a. ALS (arbeidslivssenter) har en ressurs som vi bruker som mentor inn mot en av veiledere arbeidsrollen. De har et fokus på bedriftsbesøk og oppfølging av arbeidsgiver og arbeidstaker.
2. Rekruttering av unge til produksjonsjobber.
   a. Vi har knyttet kontakt med flere produksjonsbedrifter i tett samarbeid med kontaktperson i NAV Larvik for sykefraværsoppfølging.
   b. Disse har gitt oss oppdrag med å levere arbeidskraft til både faste og sesong jobber.
   c. Vi drar først på bedriftsbesøk til aktuell arbeidsgiver for å kartlegge hva som kreves i aktuelle jobber.
   d. Vi har en kontaktperson inn mot bedriften så lenge oppdraget varer.
   e. De tre som bekler rollen veileder arbeid jobber som et team for å finne kandidater.
   f. Se visualisering av prosessen nedenfor.



6.3. Etablere forpliktende samarbeid med andre hjelpeinstanser

I utviklingsfasen i prosjektet fikk vi informasjon ved å observere et henvisningsutvalgsmøte i Drammen og vi deltok på et erfaringsseminar i Drammen. Vi var spesielt interessert i å lære mer om hva prosjektet P1824 hadde erfart og igangsatt for bedre samhandling og med mål om å redusere sosialhjelpsmottakere for ungdom. Drammen hadde etablert flere tverrfaglig veiledningsarenaer, men deres «henvisningsutvalg» valgte vi å se nærmere på.

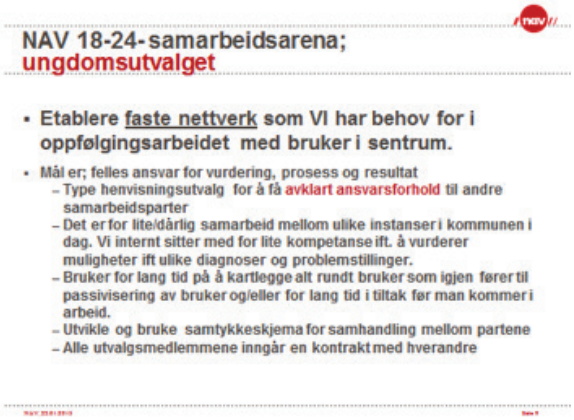
Dette var et utvalg som fikk oversendt nye sosialsøknadsaker og alle medlemmene kartla om søker hadde en historie som ble delt i utvalget. Utvalget hadde møter hver uke. Erfaringene var meget positive, særlig læring om hverandres tjenester og ansvarsområdet. Videre fikk bruker mer riktig bistand med en gang utifra å dele både suksekriterier og hva som var av tidligere tiltak og bistand som man kunne bygge videre på. Mer informasjon om prosjektet finnes på Drammen kommune sine hjemmesider ved å søke opp P1824.

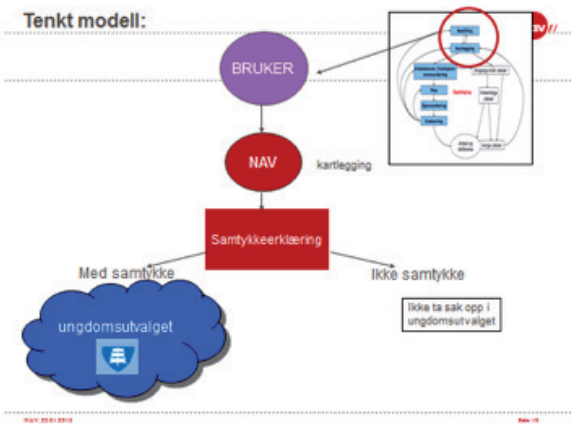
Vi i Larvik hadde erfaring med at hver og en av teammedlemmene hadde sine nettverk som de samhandlet med. Det var ikke noe struktur på dette samarbeidet.

Utifra de erfaringene vi nå hadde innhentet fra Drammen og det vi hadde fått via prosjektet: «ny giv», innkalte vi til et møte med potensielle enheter/tjenester/bedrifter. Møtet ble gjennomført 12 oktober2011. Følgende ble invitert:

- Larvik kommune
  OMFU (Omsorgstjenesten for funksjonshemmede)
  OMRoP (Omsorgstjenesten for rus og psykisk helse)
  Barnevern
  Larvik Læringssenter
  Oppvekst
  Barne og ungdomstjenester
- iFokus (attføringsbedrift)
- DPS (Furubakken)
- Thor Heyerdal VGS
- Oppfølgingstjenesten i videregående skole

Følgende budskap hadde vi på dette møtet:





Vi gikk i gang med første utvalg 6 desember 2011, med deltakere fra alle enheter vi hadde invitert. DPS reserverte seg, men ville ved behov delta.

Vi har etablert ungdomsutvalg og dette har utviklet seg til å bli en arena for erfaringsutveksling og læring med bruker i sentrum. NAV har ansvar for å koordinere og lede møtene.

Evaluering av utvalget i mai 2012 ga oss noen av disse svarene:

- Mange ulike situasjoner og personer som vi bør løse individuelt. Vi skaper relasjoner mellom fagpersoner opp mot person som har behov for hjelp.
- Min helhetlig vurdering av utvalget er meget bra tiltak inn mot de unge som har behov for hjelp til å få "noe mer orden på livet sitt". Forebyggende tiltak som muligens gjør at den unge blir fanget opp tidlig og får hjelp slik at han/hun får bedre livskvalitet
- Oppfølging/status på saker som har blitt tatt opp i utvalget. Det bør legges inn som en del av møtene.
- Møtestruktur:
- Ukentlige møter i denne oppstarten har vært fornuftig for å sette gruppen.
- Vi blir mer samkjørte nå og kan øke antall saker.
- Du leder møtene godt, har god oversikt og en god struktur på å maile ut sakene i forkant.
- For oss har utbyttet vært godt så langt.
- Det er veldig nyttig å bli kjent med de andre instansene og de deltakerne som kommer til oss har ofte vært i kontakt med flere av dem.
- Vi vil fortsatt prioritere å delta på møtene ut fra formen og innholdet slik det er i dag.
- Vi mener at det er viktig at barnevernet fortsetter å delta i utvalget. Barnevernet besitter nyttig informasjon i de saker de har vært involvert i tidligere, informasjon som er til stor hjelp for andre virksomheter i kommunen som brukeren får/trenger å få tjenester fra for å klare seg. Også med tanke på ettervern er det viktig at barnevernet er med i utvalget.
- Være mer aktive ift å melde inn saker til utvalget.
- Stole på at samtykkeerklæringen er god nok.
- Veldig positive resultater. Det er dyktige deltagere i ungdomsutvalget som er flinke til å komme med råd og veiledning både ift å kartlegge brukerens livssituasjon men også ift hvilke tiltak det er hensiktsmessig å iverksette for at brukeren skal få best mulig hjelp. Informasjon som de andre deltagerne kommer med bidrar til å gjøre min jobb/vår jobb enklere.
- Hensikten med ungdomsutvalget er veldig bra. Vi ser allerede gode resultater. Utvalget er en arena som vi kan bruke til å samordne tiltak eller tjenester for brukeren, tiltak eller tjenester som brukeren har behov for og/eller krav på. Brukeren får raskere hjelp. Det er tidsbesparende for involverte instanser/enheter/virksomheter. Aktuelle instanser/enheter/virksomheter får lik informasjon. På den måten kan vi i samtale med bruker fokusere på løsninger og veien videre fremfor å ha for mye fokus på avklaring og kartlegging. Brukeren slipper tapsfølelsen. Brukeren blir ikke en kasteball. Utvalget er også en bra arena for nettverksbygging. Sammen gjør vi hverandre gode.
- For få saker blir meldt inn noe som er en utfordring. Vi tror også at koordinert tverrfaglig samarbeid kan være samfunnsøkonomisk lønnsomt.

Etter evaluering så har det siste halvåret 2012 vært gjennomført med flere innsøkte saker og deltakelsen har vært høy. Utvalget gjennomføres 2 g pr mnd a ca 2 timer. Ungdomssutvalget er nå i god drift og oppleves som en svært nyttig samhandlingsarena i Larvik.

6.4. Være en tydeligere samfunnsaktør inn mot næringsliv og utdanningssystem

Vi har både tall og analyser av ungdom som er registrert med behov for oppfølging. Vi besitter også i NAV kunnskap om at det er behov for arbeidskraft på en rekke områder. I oppfølging av ungdom ut mot muligheter på arbeidsmarkedet så må vi se dette opp mot de krav som stilles fra arbeidsgivere. Det er jobbet meget godt i videregående skole for å hindre at ungdom dropper

ut slik at det er i de siste årene færre som slutter før de er ferdig. Men det er fortsatt stort frafall fra håndtverksfagene eller de oppnår ikke lærlingkontrakt. Norge importerer mange håndtverkere fra særlig europa og vi utdanner for få.

Det er derfor ikke samsvar mellom hva vi har av ledige ressurser inn på arbeidsmarkedet og hva som etterspørres; vi mangler kvalifisert arbeidskraft.

Vi bestemte oss derfor for å tilby skolene et samarbeid hvor vi kunne være en aktør inn mot faget «utdanningsvalg» i ungdomskolen.

Vi etablerte et samarbeid for å se om vi kunne bistå i informasjonsarbeidet inn mot 10 klasse, elever og foreldre.

Hedrum u skole, Mellomhagen u skole og Thor Heyerdahl vgs var svært positive og vi etablerte et jobbvalg konsept.

NAV var ute i begge skolene med 30 min informasjon/dialog bolk i hver klasse; 8 stk.

NAV deltok i etterkant av dette på elev/foreldre informasjonsmøte på Thor Heyerdahl vgs. Rådgiver holdt sammen med NAV representant informasjon om alle utdanningsprogrammene opp mot fremtidens arbeidsmuligheter.

Tilbakemeldingene fra samarbeidspart og foreldre på vår deltakelse i dette har vært udelt positiv. NAV kan innta en helt annen rolle med arbeidsmarkedskompetanse som er vanskelig å inneha for personell i skolen. Dette samarbeidet har gitt NAV også mye kunnskap om utdanningssystemer som er svært nyttig i oppfølging av den enkelte bruker.

30 min tema i den enkelte klasse vises i følgende bilde:

Vi kommer til å ha et samarbeidsmøte med u-skolene og vgs våren 2013 for å evaluere og vurdere behovet for videre bistand i dette arbeidet.

6.5. Utvikle og følge opp arbeidsrettede tiltak

Ungdom som trenger bistand til å komme ut i arbeid må vi kartlegge med henblikk i å gjøre dem attraktive i arbeidsmarkedet. Det å ha gode tiltak å bruke i denne sammen heng er svært viktig for at ungdom skal få realistiske og gode planer mot jobb. I Larvik har vi i lang tid utviklet arbeidsrettede tiltak som er tilpasser ungdommers behov. De fleste tiltak er individuelt innrettet.

Ifokus er en attføringsbedrift som har drevet godt utviklingsarbeid med henblikk på å møte den enkelte ungdoms behov. Vi har hatt prosjekter i gang på dette feltet siden 2008.

Vi har i dag et tiltak for ca 60 ungdommer som vi ikke har ventetid til. Dette er en sammenslåing av tiltakene: avklaring i skjermet virksomhet, arbeidstrening i skjermet virksomhet og arbeid med bistand. Metoden er å bruke arbeidplasser i ordinært arbeidsmarked som trenings og kvalifiseringsplasser. Dette gir muligheter til arbeid og utdanning mye raskere enn tidligere tiltaksstruktur. Gjennomløpstiden er også halvert ved å innrette tiltaket etter brukers behov og ved bruke av reele arbeidsplasser.

De som står lengere unna arbeidsmuligheter og som det knytter seg mye usikkert mhp helse, evne og kompetanse har vi et eget tiltak for. Dette er en sammenslåing av avklaring i skjermet virksomhet, arbeidstrening i skjermet virksomhet til et tiltak, hvor gjennomføringstiden i tiltaket kan være av noe lengere varighet. Tiltaket er tyngere på kartleggingmetodikk og utprøving av inntektsevnen. Arbeidsrettingen er allikevel tydelig i tiltaket.

Vi har også satset mye på å veilede brukere mot kompetansehevende tiltak. Utdanningstiltak og individ amo er arbeidsrettede tiltak som vi har hatt en kraftig økning på. Dette har vært en målsetting utifra at hoveddelen av nye ungdommer inn i NAV ikke har noen fullført videregående skole.

Lun.no er en aktør som både fasiliterer og kan tilby nettstudier med veiledning. Denne aktøren er en viktig tiltakarrangør for NAV Larvik, da mange ungdommer mangler litt på å fullføre videregående skole. Dette kan også være et godt tilrettelagt og tilpasset opplæringsopplegg for å få en god start og mulighet for mestring. Vi har flere gode erfaringer med dette.

Vi har fått mange flere ungdommer til å gå i gang med kompetansehevende tiltak. Noen resultater viser dette:

- Januar 2011 utdanning= 13 stk
- November 2012 utdanning= 34 stk
- Individ amo 2011 = 1 stk
- Individ amo 2013= 8 stk

Totalt kompetanseheving er nå 42 mot 14 i 2011.

6.6. Få flere unge i gang med arbeid og utdanning

Vi har i hele prosjektperioden hatt arbeid og utdannings-retting som førende i alle tiltak, prosjekter, organisering og oppfølging av den enkelte bruker. Ungdommer som har hatt behov for nav 1824 bistand har fått et «arbeidsrettetprogram» som følger NAV sin standard for arbeidsrettet oppfølging.

Organisering av teamet på spesialiserte roller mener vi også vil føre til at vi får ungdom raskere og mer riktigere i gang med en god plan mot arbeid/utdanning.

Ungdomsutvalget er også en etablert arena som er en god metode i vårt arbeide.

Samhandling med utdanningssystemet er viktig å satse videre på.

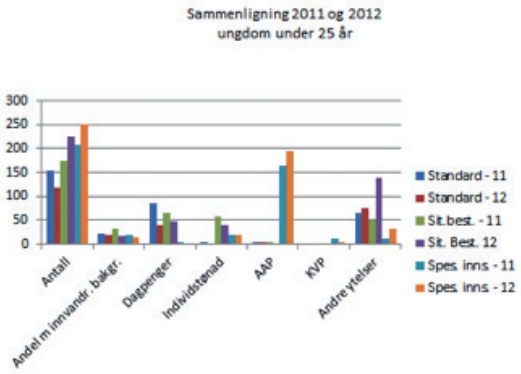
Arbeidsgiverkontakt må bare videreutvikles. Etablert samarbeid med produksjonsbedriftene i Larvik har ført til 3 ansettelser nå i januar 2013 i en av bedriftene.

Vi har ikke hatt fokus på ytelsen til den enkelte i oppfølging mot arbeid eller utdanning.

Men vi har redusert ungdom som mottar sosialhjelp som hovedinntektskilde. Det er svært mange ungdommer som har helsemessige utfordringer og dermed kvalifiserer til arbeidsavklaringspenger. En del av disse har også supplerende sosialhjelp.

Tabellen nedenfor er en totaloversikt over bevegelsen vi har hatt i denne perioden, både brukers oppfølgingsbehov og ytelse. Dette er tall basert på statlige ytelser. Sosialstønad ligger i andre ytelser.

Vi ser at gruppen som trenger spesiell innsats har økt. Dette betyr at vi har nå etter skikkelig kvalitetsarbeid et mer riktig bilde av oppfølgingsbehovet enn ved inngang i prosjektet. Vi har en reduksjon av unge på dagpenger og dette skyldes bla at finanskrisen var mer synlig i 2011 tall enn nå i 2012 hvor det er lettere å få seg jobb, særlig hvis man har praksis/kompetanse, noe denne gruppen hadde. Vi ser en økning av aap og det er isolert sett ikke noen god utvikling men vi har erfart at vi har fått raskere og bedre dokumentasjon som tilsier at man også raskere får de rettighetene man har. Vi har nedgang i ungdom med innvandrer bakgrunn. Det kan forklares med at vi får færre ungdommer som flyktninger og at videregående skole sammen med Larvik læringssenter gjør en god jobb med å gi disse kompetanse som de kan bygge videre på både i utdanningsløp og arbeidsløp.



Avslutningsvis så er det mange gode erfaringer som er gjort i denne prosjektperioden og det er etablert og igangsatt mye positivt. Utfordringene med å få flere unge over i arbeid/utdanning vil være der i lang tid, men vi er bedre istand til å være raskere på og kunne tilby både kvalitativ og god bistand enkeltvis og i samarbeid med andre.

7. Boligperspektiv

Bolig bidrar til en betydelig egenmotivasjon til å ta fatt på andre utfordringer i eget liv.

Boligproblemene står ofte i tett sammenheng med andre utfordringer.

- Økonomi
- Kunnskap
- Motivasjon

Motivasjonen for å gjennomgå rehabilitering og å skape en god bosituasjon er sterkt knyttet til det å ha en egnet bolig.

Boligen er dermed en forutsetning for rehabilitering og komplekse oppgaver knyttet til mestring av eget liv. (Ulfrstad)

Boligen bidrar til en betydelig egenmotivasjon til å ta fatt på andre utfordringer i eget liv.

8. Klienthistorier

Klienthistorie 1:

Ung gutt født i 1994. Brukeren tar kontakt med NAV Larvik første gang 13.februar 2012 for å søke om hjelp til etablering i egen bolig. På det tidspunkt er han fortsatt under 18 år. Brukeren har vært i kontakt med Barnevernet frem til fylte 18 år. Brukeren har også hatt verge frem til fylte 18 år. Barnevernet plasserte brukeren i fosterhjem. Brukeren valgte å flytte fra fosterfamilien etter 1 måned. Før det bodde han på hybel men det fungerte ikke særlig bra å bo alene. Per februar 2012 bor brukeren sammen med sin kjæreste hos hennes foreldre. Brukeren har lite jobberfaring. Brukeren har droppet ut av videregående skole. Brukeren har planer om å begynne på skole til høsten 2012. Da han fortsatt er under 18 år bes han ta kontakt med Barnevernet. Brukeren blir også oppfordret til å ta kontakt med Barnevernet i forhold til ettervern. Brukeren fyller 18 år om noen dager og kan ha krav på ettervern. Vergen hans kontaktes også. Vergen kjører til NAV Larvik og kommer til møte. Vergen setter opp timeavtale med Barnevernet om noen dager. Brukeren sammen med vergen forlater NAV Larvik.

Brukeren tar kontakt med NAV igjen 22.03.2012. Denne gangen søker brukeren om midlertidig botilbud, da han er bostedsløs. Brukeren har brent sine broer mot Barnevernet og forsterfamilie. Brukeren ønsker heller ikke ettervern. Brukeren får oppfølging via Oppfølgingstjenesten i Larvik. Foreldrene hans bor i Sverige og ønsker ikke å ha kontakt med han. Brukeren blir plassert på nød bolig. Brukeren bes ta kontakt med Boligkontoret i Larvik for å søke om kommunal bolig. Dette gjør han. Brukeren får tildelt kommunal bolig. Søker om økonomisk sosialhjelp til dekning av utgifter i forbindelse med førstegangsetablering i egen bolig, samt hjelp til dekning av utgifter til livsopphold, husleie og strøm, og får dette innvilget.

15.05.2012 flytter brukeren inn i tildelt bolig.

Klienthistorie 2:

Ung gutt født i 1989. Brukeren har vært i kontakt med NAV Larvik siden han fylte 18 år i 2007. I februar 2007 bodde brukeren hos sin far. Før det hadde han bodd i fosterhjem i ca. 2 år i en annen kommune utenfor Vestfold. Far er psykisk syk. I 2007 var det mistanke om at bruker brukte narkotika. I mars 2007 blir brukeren fengslet. Fengselsoppholdet varer til 09.04.2007.

I mai 2007 tar brukeren kontakt med NAV Larvik igjen for å undersøke muligheter for å få hjelp til etablering i egen bolig. Brukeren møter til en timeavtale, men så forsvinner han. Den 29.06.2012 tar brukeren kontakt med NAV Larvik for å informere om at han soner en dom på 6 måneder. Videre opplyser brukeren om at han venter på svar for enda en dom. Brukeren soner dom i Larvik fengsel i perioden juni.2007 til og med mars 2008. Brukeren tar kontakt med NAV Larvik under soning og forteller at han ønsker å flytte til den kommunen fosterforeldrene bor i. Brukeren lykkes ikke med å finne bolig i denne kommunen. Brukeren blir derfor boende i Larvik.

I perioden april 2008 til og med oktober 2008 soner brukeren ny dom. Denne gangen ved Sem fengsel. Løslatelsesdato er 17.10.2008. Brukeren er bostedsløs når han kommer ut av fengselet. Brukeren tar kontakt med NAV Larvik for å søke om midlertidig botilbud. Brukeren bor på nød bolig i perioden 17.10.2008 til og med 19.12.2008. Brukeren søker på nytt om kommunal bolig. Får tildelt kommunal bolig med innflytningsdato 22.12.2008. Brukeren flytter aldri inn i leiligheten.

I romjula i 2008 stjeler brukeren en bil og blir fengslet atter en gang. Brukeren ble også tatt med hasj. Brukeren sonet ny dom ved Sem fengsel frem til april 2009. Brukeren løslates 29.04.2009. I perioden romjula 2008 og til og med april 2009 dekket NAV Larvik husleie og strøm for den kommunale boligen brukeren fikk tildelt men som han aldri flyttet inn i. På den måten sørget NAV Larvik at bruker hadde et sted å bo etter endt soning.

05.08.2009 blir brukeren fengslet igjen og må sone ny dom på ca. 1 år. Brukeren mister leiligheten, da han soner en lengre dom. Brukeren løslates 27.07.2010. Brukeren er bostedsløs når han kommer ut av fengsel. Brukeren tar kontakt med NAV Larvik for å søke om midlertidig botilbud. Brukeren bor på nød bolig i perioden 27.07.2010 til og med 22.12.2010.

Brukeren varetektsfengsles på nytt fra 22.12.2010. Sitter i fengsel frem til 28.02.2011. Brukeren tar kontakt med NAV Larvik for å søke om midlertidig botilbud. Bor på nød bolig i perioden 03.03.2011 til og med 18.03.2011.

Brukeren varetektsfengsles på nytt 18.03.2011. Soner ny dom frem til 02.12.2011 som er løslatelsesdato. I november 2011 blir det oppdaget noe som ligner på ondartet lungekreft. Brukeren undersøkes nærmere i forhold til dette. I mellomtiden blir brukeren også søkt inn til Samtun. Planen er at brukeren skal legges inn 02.12.2011. Brukeren startet ikke behandlingen på Samtun fordi han ble mer og mer syk og har hatt flere sykehusopphold etter at han løslates 02.12.2011.

I januar 2012 blir det påvist at brukeren har lungekreft og må opereres. Brukeren opereres 21.02.2012. Brukeren skrives ut av Rikshospitalet 07.03.2012. Brukeren tar kontakt med NAV Larvik for å søke om midlertidig botilbud. Brukeren søker for tredje gang om kommunal bolig. Brukeren får tildelt kommunal bolig. Innflytningsdato er 01.06.2012. Brukeren flytter aldri inn i tildelt bolig. Dette fordi han blir fremstilt for varetekt 24.05.2012. Brukeren er per 12.06.2012 fortsatt varetektsfengslet ved Ringerike fengsel. NAV Larvik har senere ikke vært i kontakt med brukeren.

Klienthistorie 3:

Ung dame født i 1989. Brukeren har vært i kontakt med Barnevernet siden hun var 13 år gammel. Brukeren begynte å ruse seg som 13 åring. Brukeren har en datter som per november 2007 er 6 måneder gammel. Brukeren mister omsorgen for barnet i september 2007. I november 2007 overfører barnevernet brukeren til NAV Larvik. Brukeren hadde ikke fullført videregående skole. Brukeren ønsker å etablere seg i egen bolig. Brukeren har funnet leilighet på egen hånd. Denne leiligheten fikk hun ikke. Uklart hvorfor hun ikke fikk denne leiligheten. Brukeren søkte ikke om økonomisk støtte til dekning av boutgifter i denne perioden. Det er ukjent for NAV Larvik hvor brukeren har bodd i perioden 28.11.2007 til og med 26.09.2007.

29.09.2008 tar brukeren kontakt med NAV Larvik for å søke om nød midlertidig botilbud. Bor på nød bolig i perioden 29.09.2008 til og med 20.10.2008. Brukeren skaffer seg bolig på egenhånd og kan flytte inn i oktober 2008.

11.11.2008 brenner boligen hun leide. Brukeren blir bostedsløs. Brukeren bor hos venner og bekjente i 3 dager.

14.11.2008 tar brukeren kontakt med NAV Larvik for å søke om midlertidig botilbud. Brukeren bor på nød bolig frem til 26.11.2008.

13.11.2008 velger brukeren å flytte fra nød boligen og hjem til sin far. Hun bor hos far frem til 13.11.2009. I perioden 13.11.2009 til og med 01.04.2010 bor hun rundt omkring hos venner og bekjente. Hun leier egen leilighet fra 01.04.2010. I juli 2010 mister brukeren ytelsen (attføring) på grunn av soning. Brukeren søker om gjenopptak etter endt soning og får dette innvilget. Brukeren begynner å motta arbeidsavklaringspenger i august 2010.

I mai 2011 flytter hun fra leiligheten. Brukeren bestemmer seg for å flytte hjem til mor. I september 2011 søkes hun inn til avrusning ved Samtun. I september er hun bostedsløs og bor rundt omkring hos venner. Brukeren møter ikke til avtaler med Samtun. Brukeren tar kontakt med NAV Larvik for å opplyse om at hun ikke ønsker behandling allikevel.

I oktober 2011 informerer brukeren om at hun har flyttet til Stokke. Brukeren sier at hun ønsker å etablere seg i Stokke. I november 2011 tar hun kontakt med NAV Larvik igjen for å informerer om at hun blir boende i Larvik. Brukeren ønsker ikke å flytte fra Larvik allikevel. Hun bor hos venner og bekjente frem til januar 2012.

I januar 2012 tar brukeren kontakt med NAV Larvik for å søke om midlertidig botilbud. Brukeren får time litt senere på dagen hos veileder ved NAV Larvik som jobber med midlertidig botilbud. Brukeren møter ikke til oppsatt time. Brukeren tar kontakt igjen noen dager senere. Brukeren er fortsatt bostedsløs og må søke om midlertidig botilbud. Brukeren bor en periode på nød bolig. NAV Larvik har senere ikke kontakt med brukeren.

9. Bolig sosial kompetanse/ aktivitet

Saksbehandlere i NAV har økt sin kompetanse og forståelse av boligens betydning for helse, utdanning og arbeidsmarkedstilknytning.

- NAV har etablert 3 særskilte fokusgrupper for kompetansearbeid
- Ansatte har deltatt på relevante boligkonferanser
- NAV rapporterer om økt boligfokus i arbeid med sine brukere
- NAV Larvik har klare positive resultater innenfor området økonomisk sosialhjelp og restansearbeid

- Klienthistorier som er beskrevet, viser tydelig at egnet bolig og booppfølging må få en mer sentral rolle for å lykkes i arbeidet.

- Å ta ansvar for eget liv må en også lære å mestre og ta ansvar for egen bolig og boligsituasjon

- Boligsosialt arbeid er å bistå individene i å erverve nødvendige ressurser og redusere hindringene i boligsituasjonen, slik at flest mulig kan skaffe og opprettholde en bolig og en god boligsituasjon.

- Skal man lykkes med det boligsosiale arbeidet, forutsetter dette en koordinert eller enhetlig tilnærming på tvers av forvaltningsområder og -nivåer og på tvers av ansvarsområder og organisatoriske grenser. (Ulfrstad)

- Boligsosialt arbeid handler også om mellommenneskelige relasjoner, bistand og kompetanseutvikling – oppfølging
- Brukere har behov for ulik grad av oppfølging
- Noen har behov for omfattende oppfølging
  - Booppfølging
    - » Privat økonomi
    - » Ordne opp i gjeld
    - » Planlegge innkjøp
    - » Betale husleie og strøm
    - » Hjelp til å mestre egen bolig
  - Botrening
    - » Mestre praktiske ferdigheter
    - » Mestre boligsituasjonen
    - » Husleiekontrakten
    - » Normer og forventninger fra naboer
    - » Fellesoppgaver som trappevask m.m.
    - » Renhold og hygiene
    - » Kosthold
    - » Orden på papirer
    - » Holde avtaler
    - » Ivaretakelse av boligen

  - Motivasjons –og støttearbeid
    - » Bygge opp gode rutiner i samarbeid med bruker
    - » En snuoperasjon bort fra rus
    - » Bryte ensomheten
    - » Formidle håp, muligheter og alternative handlingsmønstre
    - » Hjelp til å kunne ta bedre valg
    - » Bidra til å skape orden og forutsigbarhet
    - » Respekt
    - » Tilstedeværelse
    - » Verdighet
    - » Fellesskap

Vi ønsker en styrking av booppfølging av ungdom med sammensatte komplekse problemer velkommen.

Boligsosialt utviklingsprogram skal arbeide med å opprette en ny stilling som Boveileder og organisering av booppfølging i Larvik kommune.

Boligsosialt arbeid forutsetter samarbeid på tvers av fag og kompetanseområder for at det boligsosiale arbeidet skal være vellykket.

Boteam er en arbeidsform som samler booppfølging i helhetlige, kommunale team.

På bakgrunn av gode erfaringer med «ungdomsutvalget» vil vi anbefale å organisere all booppfølging i et eget BOTEAM.

Takk til NAV Larvik
v/Ilirjana Neziri og Hilde Haugum
for hyggelig samarbeid!

Larvik kommune

Boligsosial oppfølging
Larvik kommune

PROSJEKTBESKRIVELSE

Prosjektbeskrivelse

Delprosjektet skal belyse en helhetlig tankegang rundt den aktuelle brukergruppen. Prosjektet vil også fokusere på viktigheten av kartlegging, fokus på gode vedtak og tiltaksbeskrivelser, utøvd praksis og dokumentasjon.

Dette skal vises som et sammenhengende løp mot et planlagt, helhetlig og målrettet miljøarbeid. Delprosjektet skal kort belyse hvordan den boligsosiale praksisen har vært fram til nå og hvordan den i framtiden optimalt bør være.

Det boligsosiale arbeidet foregår på ulike arenaer – ambulant ut mot befolkningen i private hjem og i samlokaliserte boliger med tjenesteoppfølging.

Boligsosial oppfølging av ungdom med rusvansker og dårlig psykisk helse

Larvik kommune

PROSJEKTBESKRIVELSE 2010–2014

Innhold

1. Innledning **6**

1.1. Hensikt med prosjektbeskrivelsen 6

1.2. Bakgrunn for prosjektet 6

2. Prosjektmandat **7**

3. Referanser **9**

4. Definisjoner **10**

5. Organisering av prosjektet **11**

5.1. Organisering 11

5.2. Ansvar og arbeidsoppgaver 11

5.3. Ressurser/bemanning 11

5.3.1. Tidsbruk i prosjektet 11

6. Prosjektplan **12**

6.1. Målbeskrivelse 12

6.1.1. Mål 1: Bruker har ordnet økonomi som sikrer bo-utgifter 12

6.1.2. Mål 2: Bruker har økt boferdighet 12

6.1.3. Mål 3: Bruker har god helse 13

7. Faser og aktiviteter **15**

7.1. Prosjektets faser og aktiviteter 15

7.2. Fremdriftsplan 15

8. Økonomi **16**

9. Gjennomføring **17**
9.1. Kvalitetssikring av prosjektet – prosjektavvik 17

10. Rapportering – evaluering – implementering **18**
10.1. Sluttrapport/evaluering 18
10.2. Implementering – gjennomføring av prosjektresultatet etter prosjektperioden 18

1. Innledning

1.1. Hensikt med prosjektbeskrivelsen

Hensikten med dette dokumentet er å gi de overordnede retningslinjer for arbeidet med prosjektet. Prosjektbeskrivelsen skal beskrive oppdraget mellom bestiller og prosjektleder og angir hvorfor prosjektet skal gjennomføres, hva som skal gjøres, når det skal være fullført og hvilke ressurser som stilles til disposisjon.

Alle medlemmer av prosjektgruppa har et ansvar for å være oppdatert på de styrende dokumenter som gjelder for prosjektet.

1.2. Bakgrunn for prosjektet

Gi en oppsummering av kommunens behov og utfordringer knyttet til tjenesteproduksjon mot personer med samtidig alvorlig psykisk lidelse og rusmiddelavhengighet. Prosjektet skal også belyse hvordan kommunen bedre kan samordne sitt eget boligsosiale arbeid og hvordan det best mulig bør koordineres med tanke på tverrfaglig og tverrenhetlig samarbeid.

Et ordnet boforhold inngår som basis i arbeidet med å sikre gode levekår.

Det er en utfordring å sikre en god tiltakskjede fra definering av boligbehov, anskaffelse av bolig, drift av bolig og oppfølging av individuelle tiltak i tjenesteproduksjon mot bedre boligsosiale ferdigheter for brukerne.

Det boligsosiale arbeidet har vært fragmentert og tilfeldig, samt manglet nødvendig kompetanse og målrettet fokus.

2. Prosjektmandat

Bestiller:	Prosjektleder Boligsosialt utviklingsprogram
Prosjektleder:	Nina Ekeli Reiersen
Tidsrom:	2010-2014
Prosjektnavn:	Boligsosialt utviklingsprogram (BASIS) – Boligsosial oppfølging av ungdom med rusvansker og dårlig psykisk helse
Prosjektmål:	1. Bruker har ordnet økonomi som sikrer bo-utgifter a. Restanse b. Livsopphold c. Fravikelse d. Gjeld e. Stabil bostedsadresse f. Tilpassede husleiekontrakter Punktene a – f vil også være aktuelle for prosjekter i Nav/boligkontoret – hensikten i dette mandatet er å beskrive hvordan boligpersonell bidrar for å bedre tilstanden i de ulike punktene, og om det er noen rutiner som skal beskrives. Delprosjektet skal få frem hvordan disse rutinene blir ivaretatt i dag – og hvordan de best bør tilpasses driften framover. 2. Bruker har økt boferdighet a. Rett oppfølging / kompetanse b. Renhold/vedlikehold c. Hygiene d. Ernæring e. Aktivitet f. Nabolag 3. Bruker har god helse(eller økt følelse av god helse) Punkt 2 og 3 bør få fram en helhetlig tankegang rundt tjenesteyting mot bruker og bør beskrive en rød tråd fra kartleggingsfase, vedtak, tiltak, dokumentering og utøvd praksis. Aktuelle referanser vil være: Målrettet miljøarbeid, tiltaksplaner og metoder for tilnærming.

Prosjektbeskrivelse:	1. Arbeidsgruppen skal beskrive nåværende praksis og belyse hva som må til for å øke kvaliteten på det boligsosiale arbeidet. a. Hva lykkes vi med i dag b. Hvordan jobber vi – tilnærming, omfang av bistand m.m. c. Hvor og når går det ikke bra – årsaker, sammenhenger d. Hva er ikke optimalt i dag 2. Beskrive det vi anser som beste praksis a. Hva skal til av ulike metoder og tilnærmingsmåter / intervenering for å møte de sammensatte bistandsbehovene? » Beskrive samhandlingsmønster b. Hvilken kompetanse vil enheten ha behov for – hva må ansatte kunne, styrkes på? c. Hvilke behov / krav stilles det til tverrfaglig og tverrenhetlig samarbeid? d. Hva kan vi forbedre uten videre tiltak pr d.d. – dette setter vi ut i praksis og beskriver det i prosjektet
Fullmakter:	▪ Innenfor de gitte rammer i prosjektplanen ha ansvar for og lede delprosjektet. ▪ Skaffe til veie nødvendige ressurser og kompetanse for at prosjektet skal få den fremdrift som er forutsatt ▪ Initiere deltakere i arbeidsgruppen overfor prosjektleder, BASIS. ▪ Alle økonomiske forhold avklares med prosjektleder BASIS på forhånd
Spesielle forhold:	▪ Sikre fremdriftsplaner for delprosjektet ▪ Milepælplan fremskaffes for å sikre kontinuitet i arbeidet
Rapportering:	▪ Rapportering skal foregå til Cato Isdahl Pedersen, som rapporterer videre til prosjektleder i Boligsosialt Utviklingsprogram (BASIS) og Re-leder Åse Heibø
Prosjektdeltakere:	▪ Nina Ekeli Reiersen, Gunnar Skuggedal, Marita Kvam og Keramat Keshavarzy. Øvrige personer i andre enheter ved behov

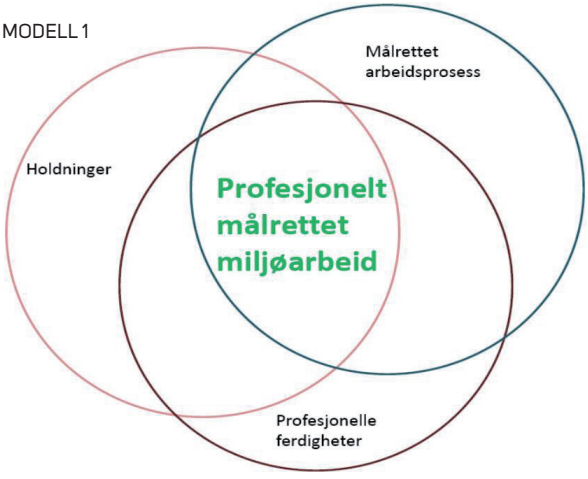
3. Referanser

Følgende styrende dokumenter gjelder:
Larvik kommunes kvalitetssystem, spesielt kap. 5.14
Prosjektstyring.

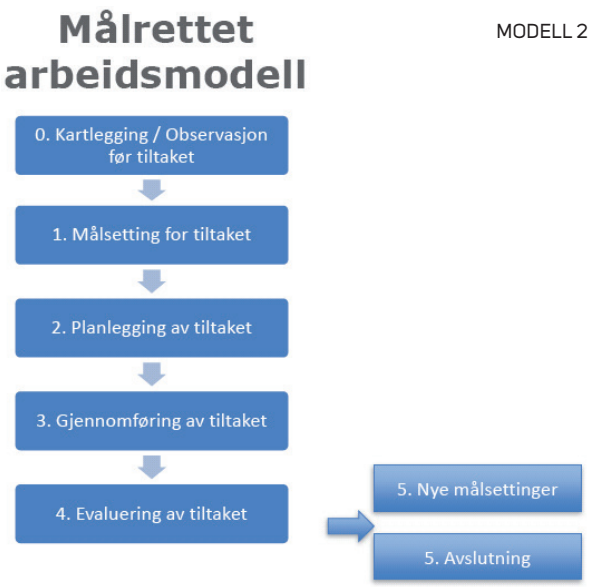
4. Definisjoner

- Målgruppen av brukere er beskrevet som ungdom. På grunn av enkelte brukeres kognitive ferdigheter og sosiale kompetanse har vi angitt aldersspennet til å gjelde fra ca 18 – 35 år.
- Målrettet miljøarbeid er betegnelsen på en arbeidsprosess.
  - Denne prosessen skal lede frem til endringer i retning av et bedre liv for dem som mottar tjenester.
  - I denne sammenheng brukes betegnelsen om å følge en spesifikk prosess som skal fremme varig endring i atferd hos tjenestemottager.
  - Kjennskap til arbeidsprosessen, kompetanse og gode holdninger hos personalet er en forutsetning for å lykkes (se modell 1).

MODELL 1



MODELL 2



- Målrettet miljøarbeid angir ingen spesifikk faglig forankring, men beskriver hvordan det boligsosiale arbeidet kan jobbes målrettet med som en prosess, og hvilke delområdet man må forankre arbeidet i – for eksempel «tiltakskjeden» (modell 2).

5. Organisering av prosjektet

5.1. Organisering

Arbeidet er delegert delprosjektleder Nina Ekeli Reiersen, som har ansvar for å holde arbeidsgruppen i gang, sikre framdrift og delegere oppgaver til deltakerne i gruppen. Delprosjektleder samarbeider med hovedprosjektgruppas medlem Cato Isdahl Pedersen.

Det rapporteres underveis til hovedprosjektgruppa, samtidig som prosjektgruppa holder styringsgruppa orientert.

Delprosjektet er ikke ment å stå helt selvstendig slik det leveres til prosjektgruppa, men skal sees på sammen med øvrige delprosjekt for å finne ut om det er krysspunkter mellom disse som kan påvirke oppgavene i drift ved tjenesteproduksjon.

Allikevel settes forbedringer som utredes underveis i prosjektjobbingen ut i praksis for å bedre tilbudet til brukergruppen.

5.2. Ansvar og arbeidsoppgaver

Det henvises til generell beskrivelse i rutinen 5.14.1 Prosjektstyring.

Delprosjektleder samarbeider om utførelse og gjennomføring av prosjektbeskrivelsen. Prosjektdeltakere deltar etter oppsatt møteplan og bistår med nødvendig skrivearbeid underveis.

Delprosjektleder rapporterer og samarbeider med deltaker fra hovedprosjektgruppa som er ansvarlig for at prosjektet endelig kommer i mål.

5.3. Ressurser / bemanning

Prosjektorganisasjonen består av følgende personer:

Prosjektansvarlig/bestiller: Cato Isdahl Pedersen/Per Olaf Skogshagen

Prosjektleder: Nina Ekeli Reiersen

Prosjektgruppe: Nina Ekeli Reiersen, Marita Kvam, Gunnar Skuggedal, Keramat Keshavarzy,

5.3.1 Tidsbruk i prosjektet:

Prosjektleder vil bruke nødvendig tid i prosjektet i den tiden prosjektet varer. Prosjektgruppemedlemmene må regne med å tilpasse arbeidstiden i egen stilling til prosjekt-arbeidet, og det må fra respektiv enhets ledelse gis tilsvarende fritak for andre oppgaver.

6. Prosjektplan

6.1. Målbeskrivelse

Brukergruppen er personer med sammensatte bistandsbehov og har ofte lav bo-evne. Mange er utsatt for press fra rusmiljøet og vil ha behov for å skjermes i perioder. Beskrivelsene av målene i prosjektet skal beskrive hvordan dette kan foregå på best mulig måte.

6.1.1. Mål 1: Bruker har ordnet økonomi som sikrer bo-utgifter

Målgruppen i prosjektet har variable ferdigheter i forhold til å håndtere privatøkonomi. Enkelte vil ha behov for detaljert styring i det daglige, mens andre har behov for hjelpeverge og en mer overordnet styring for å sikre betaling av nødvendige utgifter.

For å sikre at brukere unngår opphopning av gjeld og restanser, vil det for noen være nødvendig å få til samtykke til direkte trekk i trygd. Dette er en utfordring for de som ikke ønsker dette, eller som det ikke lar seg motivere for samtykke. I tillegg til å fortsette å motivere bruker til trekk i trygd, må personalet også informere om konsekvenser ved restanser.

Der hvor det er fast bemanning rundt bruker vil det lettere oppdages når økonomien ikke strekker til, eller den er blitt feildisponert. Da vil personalets kompetanse i forhold til kjennskap til bruker, opparbeidet relasjon og tillit være viktige faktorer for å få til en økonomiavtale.

Enheten skal ha økonomirutiner for hvordan legge til rette for ordnet økonomi for de med størst hjelpebehov på området.

For noen få brukere vil det være nødvendig å inngå avtale om trekk i trygd allerede før kontraktskriving. Rutinen vil sikre at husleie blir trukket i tide og at bruker har en forutsigbar økonomi som vil være lettere å holde stabil med tilpasset veiledning.

Stabil økonomi er viktig for stabil bostedsadresse og for å unngå fravikelse.

Boligkontoret i Larvik kommune vil være en viktig samarbeidspartner i økonomi- og husleiekontrakt spørsmål. Ved enkelte trygdeutbetalinger ser vi at husleien trekkes den 20, mens trygden – som f.eks i desember - utbetales den 12. i måneden. Dette fører til at flere brukere har tatt ut pengene og ikke kan sikre betaling av boutgifter.

Andre faktorer for å sikre stabil bostedsadresse vil være at personalet er tett på de med dårligst boevne, bryr seg og er aktivt pågående når det går dårlig og bryr seg enda mer når det går bra. Det å bruke tid og kompetanse til å bli kjent med bruker og skape nødvendig relasjon og tillit er en suksessfaktor i det boligsosiale arbeidet, og i tjenesteproduksjonen generelt.

6.1.2. Mål 2: Bruker har økt boferdighet

I en tidlig fase av det kommunale arbeidet rettet mot boligsosial kompetanse, kan arbeidet sies å ha vært tilfeldig, avviksorientert, faglig fragmentert, personlig og privat involverende og omsorgsfullt. I noe grad har arbeidet gjort brukerne lært hjelpavhengige.

Arbeidet vi legger opp til i dag er preget av bedre struktur, økt faglig kompetanse, større fokus på mål, høyere grad av brukermedvirkning og involvering av bruker.

Det boligsosiale arbeidet har allikevel en vei å gå før det er ytterligere optimalt med tanke på å bidra til økt mestringsfølelse, selvstendiggjøring og ansvarliggjøring av bruker. Arbeidet bør i tillegg bli bedre systematisert med god ledelse, målrettet miljøarbeid og økt grad av samarbeid og koordinering av tjenestene.

God kunnskap om kartlegging, målsetting, beskrivelse av tiltak samt hvordan iverksette dette og godt evalueringsarbeid blir kjerneord i målrettet miljøarbeid.

For å sikre et godt faglig arbeid er det viktig med klare og definerte mål.

Målene må i første rekke være tydeliggjort fra ledelsen. Hva skal tjenesten utføre, og hva satser vi på.

Personalet som skal yte tjenestene, og da spesielt primærkontakter og koordinatorer må ha kunnskap om å jobbe målrettet og strukturert. De må også ha kunnskap om hva som bidrar til tillit hos bruker og hva som bidrar til god relasjon mellom seg og bruker. Personalet må være bevisst på å få fram brukers egne mål, slik at bruker blir ansvarliggjort i arbeidet med rehabilitering og habilitering. I dette arbeidet inngår generelle ADL-ferdigheter som hygiene, rydde og vaske leilighet, kle seg adekvat i forhold til vær og sosiale anledninger.

Veiledning i slike situasjoner vil være en fornuftig tilnærming, da brukerne er myndige personer med rett til å bestemme over eget liv. Allikevel vil det i mange tilfeller være slik at man strekker seg langt for å påvirke brukerne til å endre atferd og følge samfunnets normer og regler i hverdagen. Personalet må i slike vanskelige situasjoner har gode pedagogiske ferdigheter, gode fagkunnskaper og kreativitet til å få til best mulig løsning på utfordringen man står overfor.

Målrettet miljøarbeid og tiltakskjeden som modeller kan i så måte være enkle hjelpemiddler i prosessen for å nå dit bruker vil (se modell 1. og 2. over).

Modellen innebærer forutsetninger om at personalet har gode profesjonelle fagkunnskaper, gode holdninger og kan jobbe strukturert og planlagt. Tiltakskjeden kan i så måte være ett hjelpemiddel for å holde orden og struktur på framgangen, og belyser tydelig hvilke områder man må ha på plass før man iverksetter tiltak. Den viser også til at evaluering av arbeidet man utfører er viktig – slik at det ikke kun blir synsing.

Målrettet miljøarbeid må gjøres skriftlig. Det vil si at observasjoner, kartlegginger, beskrivelse av mål og tiltak må dokumenteres i fagsystemet og skrives slik at involverte parter i arbeidet har lik forståelse for utøvelsen. Likeså må evalueringer av mål og tiltak skriftlig gjøres for å kunne vise til effekt av disse.

Dette som et grunnlag for å se om man er på rett vei, og synliggjøre overfor kollegaer og/eller samarbeidsparter i kommunen hvilken jobb som er utført.

I samlokaliserte boliger vil denne praksisen være enda viktigere å spre forståelse for ved at personalet jobber etter samme prinsipper og er lojale overfor tiltak og planer. Dette for at bruker skal oppleve trygghet og forutsigbarhet.

Her vil også poenget om å være lojal til tiltakene spille en stor rolle for å sikre riktig evalueringsgrunnlag.

I samlokaliserte boliger vil også organiseringen av arbeidet spille en rolle. Teaminndeling for å tilrettelegge for diskusjoner av faglige spørsmål, definering av den enkeltes rolle og ansvar i boligen, hvem som har ansvar for oppfølging av hvilke brukere osv. Strukturen vil være en av pilarene for å få til godt faglig arbeid, dette i tillegg til å ha fokus på etikk, holdninger, mellommenneskelig forhold – og arbeidsmiljø generelt.

For å få til framgang hos bruker i det boligsosiale arbeidet, så må oppgavene trenes på slik at ferdighetene blir bedre. På en slik måte kan man hjelpe brukerne til et bedre og selvstendig liv med økt følelse av mestring. Dette vil igjen bidra til at enkelte kan komme til en hverdag med lavere omsorgsnivå.

6.1.3. Mål 3: Bruker har god helse

Ved god kjennskap til bruker og med opparbeidet god tillit og relasjon, vil tjenesteyter i langt større grad kunne klare å få med seg bruker til nødvendige aktiviteter som påvirker helsen. Fysiske aktiviteter kan være et eksempel, fysisk arbeid – eller arbeidsaktivitet generelt vil kunne bidra til bedre helse og er forhold som må på plass for at bruker skal ha en meningsfull hverdag. Dette kan bidra til at bruker holder seg til positive aktiviteter i større grad enn dersom man ikke klarer å tilrettelegge for dette.

Dersom tjenesteyter også har et godt fokus på mål-arbeid rundt brukers behov generelt, vil det være enklere å komme i posisjon ved f.eks legebesøk og andre nødvendige undersøkelser. Det å være tett på bruker over tid gir større påvirkningskraft ved at man er bedre kjent, vet bedre hvordan man skal påvirke bruker til å delta.

Personalets innsats for å bidra til økt følelse av god helse fordrer også at de samarbeider godt med nødvendige instanser. Det kan være sykehus, hjemmetjeneste, KPR generelt,

rehab.pol./døgn m.m.

Planer som kan trygge bruker vil være kriseplan og individuell plan. Kriseplanen utarbeides i samarbeid med bruker og vil fortelle både bruker og tjenesteyter hva som skal til for å forhindre dårlige perioder, og hva som må til for å sikre en skånsom innleggelse dersom nødvendig. Slike planer vil også fortelle hvor man skal henvende seg sett ut i fra type problem bruker har.

Individuell plan kan være verktøyet som gir bruker nødvendig oversikt over aktuelle tjenester og iverksatte tiltak og mål. Det vil også kunne være med å ansvarliggjøre bruker i hva denne skal foreta seg for å nå egne mål, samtidig som tjenesteapparatets ansatte blir ansvarliggjort på ulike områder i planens oppsatte mål.

Enkelte brukere må sees på som spesielt innsatskrevende, og vil ha behov for enda tettere oppfølging og koordinering over tid. Eksempler på dette er brukere som har en alvorlig psykisk lidelse og en alvorlig rusmiddelavhengighet.

I slike saker krever det mer enn vanlig oppfølging i hjemmet for å sikre god helse og ordinær boligsosial oppfølging.

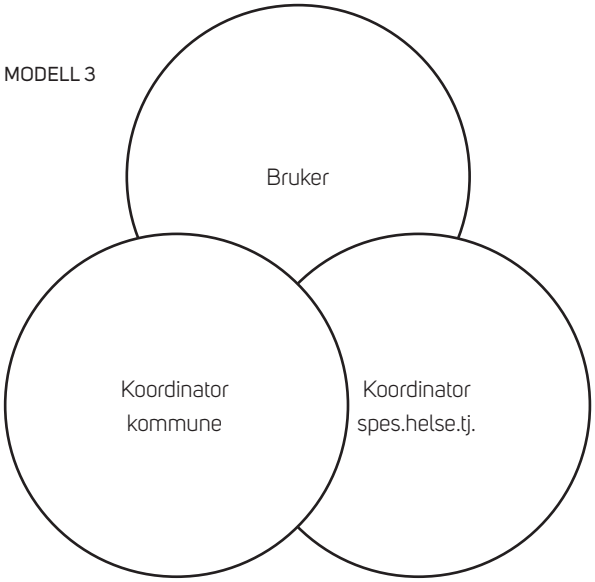
Brukerne er ofte ikke å treffe hjemme og må oppsøkes på andre arenaer. Noen er uten fast bopel og må kanskje oppsøkes hos venner før man kommer i posisjon til å bistå bruker i å skaffe egen bolig.

I tillegg til tett oppfølging vil det være behov for å synliggjøre ansvar i den enkelte enhet og instans på en enda tydeligere måte. Det må tilrettelegges for kort tjenestevei mellom 1. og 2. linjetjenester og klargjøre hvem som er kontaktperson i begge ledd.

En slik kontrakt mellom bruker og koordinator i kommunen og spesialisthelsetjenesten må avklare hvem som gjør hva i ulike situasjoner og hvem som har hovedansvar for faste oppgaver.

Modellen vil være et trekantsamarbeid mellom bruker, koordinator i kommunen og koordinator på spesialisttjeneste nivå.

MODELL 3



7. Faser og aktiviteter

7.1. Prosjektets faser og aktiviteter

Prosjektgruppen møtes etter planlagte møter. Arbeidet er fordelt etter prosjektmandatets innhold som samkjøres ved hvert prosjektmøte.

Prosjektet inngår som en del av prosjektdeltakernes stillinger og vil måtte tilpasses ordinær drift

7.2. Fremdriftsplan

Fremdriften kvalitetssikres ved avtalte møter et halvt år fram av gangen. Innkallingen skjer via Outlook.

Mandatet med fastsatte mål er veiviser for prosjektet og framgangen.

8. Økonomi

Prosjektet inngår i ordinær drift. Enkelte møter og seminarer dekkes av prosjektkontoen til hovedprosjektgruppa. Ved behov for ekstraordinære møter der det må leies inn for drift av tjenesten, dekker prosjektet enkelte innleide vakter.

9. Gjennomføring

Prosjektet gjennomføres med diskusjoner i gruppa, og hvor det skriftlige arbeidet fordeles etter tema og/eller kompetanse. Skriftlig utført arbeid tas med til samlingen etter og systematiseres og samles i prosjektplanen underveis.

9.1. Kvalitetssikring av prosjektet – prosjektavvik

Avtalte møter har vært vanskelig å stille på for enkelte i delprosjektgruppa. Grunnen til dette er at driftsoppgaver i tjenesteproduksjonen har måttet gå foran. Dette var et kritisk punkt vi var klar over i utgangspunktet. Det har allikevel vært framdrift i prosjektet og måloppnåelse om ferdigstillelse etter utvidet frist er holdt.

Ingen i prosjektet har satt av egen tid til arbeidet, men har tatt dette inni mellom annet arbeid. Det har gjort arbeidet sårbart med hensyn til progresjon i prosjektet, og har vist seg ved at leveringen av prosjektet har blir utsatt to ganger. Ikke avsatt tid preger også kontinuiteten i arbeidet.

10. Rapportering – evaluering – implementering

Det er rapportert regelmessig vedrørende prosjektets framgang til både hovedprosjektleder og Re-leder. I tillegg rapporterer hovedprosjektleder til Husbanken i halvårsrapporter. Evalueringen av arbeidet har blir gjort fortløpende, og nødvendige justeringer er gjort underveis i prosessen.

Implementering av tjenesteforbedringer man har kommet fram til i prosjektet har blitt gjort fortløpende – noe ved nye rutinebeskrivelser og prosedyrer. Noe av praksisen som også skal justeres i drift vil ta noe lenger tid å komme i mål med da dette innebærer både strukturelle og kulturelle endringer for tjenesteytere.

10.1. Sluttrapport / evaluering

Delprosjektgruppa har svart på målene i mandatet og har implementert deler av dette i praksis allerede.

Arbeidet med prosjektet har vært interessant og lærerikt, da vi har fått bedre innsikt i hverandres arbeidsfelt, også utover egen enhet.

Skrivingen av prosjektet har gått parallelt med implementeringen av prosjektresultatene, og dette har gitt en utfordring med å vite om man faktisk har kommet fram til noe helt nytt eller om prosjektet har tatt til seg justeringer som har vært gjort i praksis først. På denne måten har fokuset på prosjektet framskyndet tankevirksomhet og kreativitet i fagfeltet og bidratt til endringsvilje i praksis utover det prosjektet alene har bidratt med.

Hvorvidt delprosjektet har kommet fram til endelig «beste praksis» er vanskelig å si, men vi ser at dette er en kontinuerlig prosess som vil bidra til å justere praksisen til det bedre ut ifra hvordan samfunnet og brukergruppene endrer seg. Sett ut i fra dette perspektivet har prosjektgruppa kommet langt på vei til å bidra til et bedre boligsosialt arbeid med alt det innebærer.

Prosjektgruppa har sjelden hatt alle medlemmene tilstede samtidig. Dette har gjort at ikke alle er hørt i alle spørsmål. Samtidig har leder for prosjektet kallet inn nødvendig kompetanse for å sikre framgang. Det har vært en utfordring å sikre god kontinuitet og progresjon på grunn av faste driftsoppgaver i tjenesten. Når gruppa først har vært samlet, har engasjementet vist at dette er et meget aktuelt tema å jobbe videre med.

10.2. Implementering – gjennomføring av prosjektresultatet etter prosjektperioden

I prosjektets framgang hvor forbedringsområder avdekkes, vil tiltak rettet mot økt kvalitet i tjenesteproduksjonen implementeres i driften.

Arbeidet rundt boligsosialt arbeid er en kontinuerlig prosess og vil ha fokus på økt kvalitet i tjenesteproduksjonen i årene som kommer. Bakgrunnen for denne pågående prosessen er endringer i brukergrupper, individuelle forskjeller hos brukere og et fagfelt som er i utvikling.

Boligsosialt arbeid, fra leie til eie

Larvik kommune

Larvik kommune

PROSJEKTBESKRIVELSE

Boligsosialt arbeid, fra leie til eie

Larvik kommune

PROSJEKTBESKRIVELSE 01.02.2012–01.011.2012

Innhold

1. Innledning **6**

1.1. Hensikt med prosjektbeskrivelsen 6

1.2. Bakgrunn for prosjektet 6

2. Prosjektmandat **7**

3. Referanser **8**

4. Definisjoner **9**

5. Arbeidsplan **10**

5.1. Organisering 10

5.2. Ressurser/bemanning 10

6. Prosjektplan/arbeidsplan **11**

6.1. Målbeskrivelse 11

6.2. Prosjektets faser og aktiviteter 11

6.2.1. Hvordan rekrutteres søkere (via bank, venner, familie, ansatte, gjennomgang boligsøkere) 11

6.2.2. Dagens praksis ved tildeling av lån/tilskudd
(Hvilke grupper/hvem får lån/tilskudd – antall i hver gruppe i 2011(2010) 12

6.2.3–
6.2.4 Beskrivelse av hva som vurderes før det gis lån/tilskudd til ulike grupper (økonomi, standard, beliggenhet)
og beskrivelse av hva som gjøres i tillegg til å gi lån/tilskudd ved kjøp, tilpasning, utbedring og refinansiering.
(pkt. 3 og 4 i prosjektmandatet) 12

6.2.5 Beskrive hva som må til for å dekke løpende utgifter (bostøtte m.v.) 16

6.2.6 Hva skal til for at flere kan eie sin egen bolig (bl.a. utrede fordeler/ulemper for kommunalt kjøp
med mulighet for overtagelse av leietaker) 18

6.2.7 Eventuelle utfordringer 18

6.2.8 Om arbeidet skal beskrives i en rutine i kvalitetssystemet 19

6.3. Fremdriftsplan 19

7. Økonomi 20

8. Suksessfaktorer for arbeidet 21

9. Rapportering – evaluering – implementering 22

9.1. Sluttrapport/valuering 22

9.2. Implementering – gjennomføring av prosjektresultatet etter prosjektperioden 22

1. Innledning

1.1. Hensikt med prosjektbeskrivelsen

Hensikten med dette dokumentet er å gi en enkel beskrivelse av arbeidet med delprosjektet eller arbeidsgruppens arbeid. Dokumentet skal beskrive oppdraget mellom bestiller og prosjektleder og angir hvorfor prosjektet skal gjennomføres, hva som skal gjøres, når det skal være fullført og hvilke ressurser som stilles til disposisjon.

Prosjektbeskrivelsen for «Boligsosialt arbeid – fra leie til eie» er:

1. **Arbeidsgruppen skal beskrive nåværende praksis og beskrive/påpeke hva som må til for å øke kvaliteten i det boligsosiale arbeidet ved boligkontoret.**
   - Hva lykkes vi med
   - Hvordan jobber vi – tilnærming, omfang av bistand m.m
   - Hvor og når går det ikke bra – årsaker, sammenhenger
   - Hva er ikke optimalt i dag
   - Hvilke utfordringer har vi i arbeidet med lån og tilskudd sett fra vår side.

2. **Beskrive det vi anser som beste praksis**
   - Hva skal til for å imøtekomme brukeres og samarbeidspartneres behov?
   - Hvilke behov/krav stilles det til tverrenhetlig og tverrfaglig samarbeid?
   - Hvilke kompetanse vil enheten ha behov for – hva må ansatte kunne, styrkes på?
   - Hva kan forbedres uten videre tiltak pr. d.d. – dette setter vi ut i praksis og beskriver det i prosjektet

1.2. Bakgrunn for prosjektet

Bakgrunn for prosjektet er at det var ønskelig fra styringsgruppen som er nedsatt i forbindelse med Husbankprosjektet Basis at boligkontorets boligsosiale oppgaver skulle tydeliggjøres.

2. Mandat

Bo trygt og godt i egen, eid bolig

Beskriv dagens praksis:

1. Hvordan rekrutteres søkere (via bank, venner, familie, ansatte, gjennomgang boligsøkere)
2. Dagens praksis ved tildeling av lån/tilskudd (Hvilke grupper/hvem får lån/tilskudd – antall i hver gruppe i 2011(2010))
3. Beskrive hva som vurderes før det gis lån/tilskudd til ulike grupper (økonomi, standard, beliggenhet)
4. Beskrive hva som gjøres i tillegg til å gi lån/tilskudd ved kjøp, tilpasning, utbedring og refinansiering
5. Beskrive hva som må til for å dekke løpende utgifter (bo-støtte m.v.)

Vurder og foreslå:

6. Hva skal til for at flere kan eie sin egen bolig (bl.a. utrede fordeler/ulemper for kommunalt kjøp med mulighet for overtagelse av leietaker)
7. Eventuelle utfordringer
8. Om arbeidet skal beskrives i en rutine i kvalitetssystemet Implementere eventuell ny praksis

3. Referanser

Følgende styrende dokumenter gjelder:

- Retningslinjer for tildeling av startlån
- Retningslinjer for startlån fra Husbanken
- Husbankens retningslinjer om tilskudd til etablering og tilpasning av bolig
- Finansavtaleloven
- Finanstilsynets retningslinjer for forsvarlig utlånspraksis for lån til boligformål
- Kommunale – og regionaldepartementets presisering etter finanstilsynets tilrådning

Tildelingsutvalget for husbanksaker har vedtatt et delegasjonsreglement samt prinsippvedtak når det gjelder søkere som er omfattet av gjeldsordning og når det gjelder innvandrere fra EØS-området. Disse gjengis her:

Tildeling av startlån og boligtilskudd – delegasjonsreglement

Søknader om lån og tilskudd behandles av tildelingsutvalget for husbanksaker nedsatt av rådmannen. Følgende saker delegeres til leder av samfunnskontakt, med mulighet for videredelegasjon:

1. Det kan gis lån til kjøp av bolig/ toppfinansiering og lån/ toppfinansiering ved oppføring av bolig begrenset oppad til kr. 1 mill. For kjøp eller oppføring av bolig kan det gis avdragstid med inntil 25 år, og for toppfinansiering inntil 20 år.
2. Boligtilskudd til etablering kan gis med inntil 15% av kjøpesum inkl. omkostninger eller 15 % av totale oppføringskostnader.
3. Boligtilskudd til tilpasning delegeres når det gis kr. 40.000,- pr. søker eller inntil 20% av totalkostnaden for utbedringen.

Forutsetningen for delegeringen er at retningslinjenes pkt. 3 a, b, c, d, 4, 5, 7 og 10 er oppfylt.

Prinsippvedtak av tildelingsutvalget

- Innvandrere fra EØS-området
- De skal ha vært i Norge i minimum 2 år og ha faste inntekter.
- De skal ikke komme innunder tilskuddsordningen

Søkere under gjeldsordning

Forutsetningen for at søkere som har fått en godkjent gjeldsordning skal innvilges startlån, er at en ikke bryter vilkårene i gjeldsordningen ved å gi lån.

For øvrig gjelder følgende:

Gjeldsordningens gjenværende periode må ikke overstige 2 år. Den avdragsfrie perioden for startlånet kan ikke overstige den gjenværende gjeldsordningsperioden. Renta det beregnes etter skal tilsvare den kalkulasjonsrente Husbanken til en hver tid har fastsatt.

4. Definisjoner

Startlån:
Startlån tildeles kommuner for videre utlån, og skal bidra til å skaffe og sikre egnede boliger for unge og vanskeligstilte på boligmarkedet. Lånet skal være et finansieringstilbud for boligtiltak som vanligvis ikke gis lån i ordinære kredittinstitusjoner. (Fra Husbankens retningslinjer)

Utbedringslån:
Kommunene kan gi lån til utbedringer. (Fra Husbankens retningslinjer)

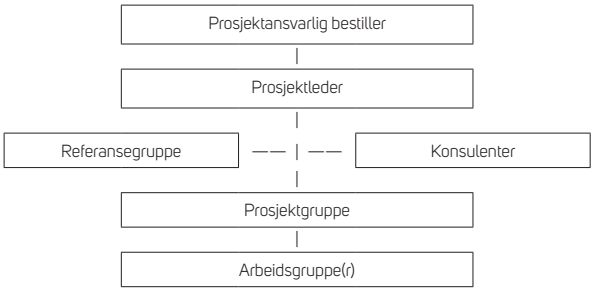
Boligtilskudd til etablering og boligtilskudd til tilpasning:
Tilskudd som skal bidra til etablering i egen bolig og til å sikre egnede boliger for vanskeligstilte på boligmarkedet. Med vanskeligstilte menes blant annet bostedsløse, rusmiddelavhengige, flyktninger og personer med nedsatt funksjonsevne. Tilskuddet har også som formål å bidra til at husstander som har skaffet seg en nøktern bolig, settes i stand til å beholde denne gjennom nødvendige tilpasninger og eventuelt refinansiering. (Fra Husbankens retningslinjer)

SEF-skjema:
Standardiserte europeiske opplysninger om forbrukerkreditt

5. Organisering av prosjektet

5.1. Organisering

Her settes opp organisasjonskartet. Dere skriver inn hvem som deltar konkret. Er det vanskelig med organisasjonskartet, så utelater dere det og skriver dere bare inn personer og eventuelle roller i kap. 5.2.(Klikk på kartet så er det bare å redigere).



5.2. Ressurser/bemanning

Prosjektansvarlig/bestiller:
Boligsosialt utviklingsprogram ved styringsgruppen

Prosjektleder/Arbeidsgruppeleder:
Janne Fevang

Prosjektgruppe/Arbeidsgruppe:
Tove Lisbeth Vasvik, Helge Strand, Jimmy Helgesen

6. Prosjektplan/arbeidsplan

6.1. Målbeskrivelse

Målet med prosjektet er å beskrive dagens praksis når det gjelder tildeling av startlån og tilskudd, samt komme med eventuelle forslag til ny praksis.

6.2. Prosjektets faser og aktiviteter

6.2.1. Hvordan rekrutteres søkere (via bank, venner, familie, ansatte, gjennomgang boligsøkere)

Søkere til startlån rekrutteres på ulike måter. Her nevnes de fleste:

Personer som søker startlån på eget initiativ

Mange kunder tar kontakt selv for å søke lån ved personlig frammøte på boligkontoret. En del ringer og ber om opplysninger, noe de får, og blir bedt om å møte på boligkontoret.

En del kunder sender skriftlig søknad uten å ha vært i kontakt med boligkontoret på forhånd. De har ofte vært inne på Husbankens sider på nettet eller ringt direkte til Husbanken og fått opplysninger der om hvordan de kan henvende seg. Disse kundene blir kontaktet enten skriftlig eller på telefon for å be om mer dokumentasjon i saken eller de blir bedt om å komme til boligkontoret da man i hovedsak ønsker å snakke ansikt til ansikt med potensielle lånekunder. Dette skyldes et ønske om å høre søkeres egenvurdering av sin økonomiske situasjon, ha mulighet til å stille spørsmål og forklare hvorfor Larvik kommune ikke gir forhåndsgodkjenning av startlån, kun til konkret bolig.

Søkere til kommunal bolig som kan eie sin egen bolig

Søkere til kommunal utleiebolig blir informert om muligheten til å kjøpe i stedet for å leie dersom dokumentasjonen som følger søknaden viser at de har anledning til å kjøpe bolig i stedet for å leie. Denne informasjonen får de når de oppsøker boligkontoret for å søke om kommunal bolig eller er innkalt hit i forbindelse med forlengelse av leiekontrakt.

Dette gjelder også de som søker forlengelse av husleiekontrakt i kommunal bolig. For mange kommunale leietakere kan jo situasjonen ha forandret seg i løpet av leieperioden. De kan ha fått seg faste inntekter i form av ordinært arbeid eller faste trygdeytelser som gjør dem i stand til å kunne gå fra leie til å eie. Dette gjør noe med selvfølelsen til de det gjelder, mange blir tydelig stolte når de innser de kan eie sin egen bolig.

Søkere som henvises fra bank

Lokale banker tar kontakt med boligkontoret enten på telefon eller mail med ønske om samfinansiering når deres kunder ikke har tilstrekkelig egenkapital.

Bankene sender også kunder ned på boligkontoret for å høre om mulighet for samfinansiering eller full finansiering. Kundene har da med seg finansieringsbevis fra den aktuelle banken som går på et oppsett de ser for seg hvordan de og kommunen kan bidra sammen for at kundene skal kunne komme seg inn på boligmarkedet. I mange tilfeller har kunden allerede med seg

salgsoppgave og man ser da på om denne er aktuell å se på /gå på visning i forhold til de økonomiske vurderinger banken har gjort og hva de mener er forsvarlig for kunden å låne ved en samfinansiering.

I de tilfellene hvor fullfinansiering kan være aktuelt, har bankene vurdert at kunden/ene har for lave inntekter til at de ønsker å være med på en finansiering og henviser da til kommunen. Lånekunden/ene har som oftest med seg et skriv eller et avslag som begrunner hvorfor banken ikke ser seg i stand til å hjelpe med finansiering, begrunnelsen går ofte på lave inntekter og at denne kommer til å vare over tid. Bankens definisjon av lave inntektsgrupper er de som har uføretrygd og enslige forsørgere /enslige etter samlivsbrudd med en årsinntekt på 300.000,- . Selv med noe egenkapital blir disse gruppene sendt til kommunen. Denne gruppen er forholdsvis stor og da Larvik fremdeles har boligpriser som er overkommelige, kan startlån i kombinasjon med tilskudd gjøre at de enten kan kjøpe en nøktern bolig eller beholde den boligen de allerede bor i.

Andre enheters brukere

Ansatte i andre enheter tar kontakt for sine brukere med tanke på kjøp av bolig, og man tilbyr da avtaler hvor man ser på ulike muligheter.

Personer som er tildelt omsorgsbolig blir informert av omsorgstjenesten om muligheten for å søke startlån dersom de ikke har tilstrekkelig egenkapital til innskuddet.

Pårørende / foresatte som ønsker lån til sine barn

Mange foreldre tar kontakt for å lufte muligheten for barna sine med tanke på kjøp. Barna er ofte unge uføre og har da en varig trygdeytelse som muliggjør kjøp.

6.2.2. Dagens praksis ved tildeling av lån/tilskudd (Hvilke grupper/hvem får lån/tilskudd – antall i hver gruppe i 2011(2010))

De fleste som innvilges lån hører inn under følgende grupper:

Unge i etableringsfasen. Disse søker fullfinansiering eller toppfinansiering til kjøp av bolig. Mange av disse mangler 15% egenkapital, men kan betjene 100% lån uten problemer.

Enslige forsørgere som skal overta felles bolig etter samlivsbrudd eller ønsker å kjøpe etter å ha leid bolig en periode.

Enslige etter samlivsbrudd som trenger en mindre bolig.

Unge uføre som ønsker å kjøpe sin egen bolig. De har ofte leid kommunal bolig eller de flytter ut fra foreldrehjemmet.

Flyktninger som er i fast jobb med en inntekt som setter dem i stand til å kjøpe.

Eldre uten egenkapital. De er som oftest tildelt en omsorgsbolig i borettslag.

Unge uføre. Disse har en varig inntekt som gjør at mange er i stand til å eie sin egen bolig.

Økonomisk vanskeligstilte som eier sin egen bolig, men som trenger å refinansiere sine lån for å beholde den, gjelder da ofte forbrukslån, og kan la seg gjøre hvis det er ledig pant på boligen

Økonomisk vanskeligstilte med forholdsvis lav inntekt, der bank ikke vil gi lån, men som kan betjene et startlån hvis de får et boligtilskudd til etablering.

Søkere som bor i kommunal utleiebolig, og som har økonomi til å kjøpe i stedet for å leie.

Søkerne med funksjonsnedsettelse som trenger å utbedre/tilpasse bolig

Gruppe	Antall 2010	Antall 2011	Antall pr 01.11.2012	Sum
Unge i etableringsfasen	25	23	15	63
Enslige forsørgere	10	8	5	23
Enslige etter samlivsbrudd	5	5	10	20
Unge uføre	11	16	5	32
Flyktninger	2	5	3	10
Eldre uten egenkapital	15	10	16	41
Økonomisk vanskeligstilte/ refinansiering	30	29	31	90
Søkere som bor i kommunal utleiebolig *	5	12	11	28
Søkerne til kommunal bolig som har fått lån	4	9	6	19
Søkere av utbedringslån	3	2	7	12

* Flere av gruppene er tellet 2 ganger, da de hører hjemme begge steder.

Dette gjelder for unge uføre som har bodd i en kommunal utleiebolig fram til de har fått startlån/tilskudd til å kjøpe og eie.

Unge i etableringsfasen, enslige forsørgere og enslige etter samlivsbrudd og refinansiering, er også økonomisk vanskeligstilte og en del av disse får ikke lån i bank, men full finansiering med starlån og eventuelt tilskudd gjør at de enten får kommet seg inn på boligmarkedet eller kan beholde den boligen de allerede har.

Det samme gjelder også for dem som søker i utbedring/tilpasning .En del av dem har en ok bolig, men ser at boligen ikke er spesielt egnet når de får en sykdom /blir funksjonshemmet og hvor de ikke har økonomi til å koste hele utbedringen selv. Ved å gi utbedringslån/tilskudd til enkle tilrettelegginger /utbedringer/tilpasninger, kan de fortsatt bo i sin egen bolig.

6.2.3 og 6.2.4 Beskrivelse av hva som vurderes før det gis lån/tilskudd til ulike grupper (økonomi, standard, beliggenhet) og beskrivelse av hva som gjøres i tillegg til å gi lån/tilskudd ved kjøp, tilpasning, utbedring og refinansiering. (pkt. 3 og 4 i prosjektmandatet)

Generell informasjon om startlånordningen

Larvik kommune har hatt ordningen med startlån i mange år, og i de siste årene har kommunestyret vedtatt et årlig låneopptak i husbanken på 70 mill. kroner til videreutlån. Samlet utlån er nå ca. 360 millioner.

Det har vært stor pågang i de siste åra og årsaken til det er at flere og flere blir informert om ordningen, samt at bankene har blitt mer restriktive til at alle må ha 15% egenkapital og derfor henviser lånesøkere til kommunen.

Vi går ikke selv ut og reklamerer, men Husbanken gjør det på vegne av alle kommunene som er med i ordningen, men likevel er det fortsatt en del som blir forundret når de får greie på at kommunene driver med utlån.

Lånesøkere som er innvilget lån markedsfører ordningen til en viss grad.

I Larvik kommune har boligkontoret tatt kontakt med alle byens banker, blitt invitert, eller invitert oss selv til møter og kommet med informasjon om ordningen. Vi opplever at det er blitt positivt mottatt.

Søkere som trenger refinansiering hjelper vi med å få kontakt med kommunes gjeldsrådgivere, som er et gratis tilbud og som hjelper folk til å finne løsninger slik at de kan bli boende. Søknadene saksbehandles av boligkontoret.

Det har kommet et skriv til alle landets banker fra Finansnæringens Fellesorganisasjon som i samarbeid med Husbanken informerer om startlånsordningen og hvordan de ser at denne kan brukes i samfinansiering med bankene i forhold til tilrådningen fra Finanstilsynet om krav til 15% egenkapital ved boligkjøp.

Vi er også underlagt Finansavtaleloven og har derfor en enighet om at 3 ganger brutto inntekt er det vi har som hovedregel når kundene spør hvor mye de kan låne – det er det vi mener er forsvarlig utlån. Mange banker ser ikke like strengt på dette rådet, men vi er opptatt av at vi ikke bare skal hjelpe søkere til å eie sin egenbolig, men også til å beholde den

Ingen skal behøve å få så mye lån at de blir gjeldsslaver – dette ser man jo mye av ellers i Europa!!

Men, mange ganger tar vi i bruk tilskudd og det gjør at vi kan gå høyere med hensyn til totalpris på bolig, slik at flere får anledning til å eie sin egen bolig.

Individuell informasjon til potensielle lånekunder

- Økonomien til boligsøkere gjennomgås for å se om de har mulighet til kjøp i stedet for leie ved at vi:
  - Beregner låneutgifter
  - Beregner hva som må til for å dekke løpende livsoppholdsutgifter
  - Viser kunden hva det lånet de ønsker koster
  - Brukeren motiveres til å kjøpe dersom det er aktuelt

- Dersom om økonomien tillater kjøp:
  - Søkeren motiveres til å kjøpe ved at vi viser at dette er noe de vil klare
  - Søkeren får beskjed om hvor mye han kan låne. Vi setter opp regnestykke sammen med søker slik at de ser hva som skal betales hver måned med hensyn til fellesutgifter, renter og avdrag på lån, forsikring, kommunale avgifter, strøm, vedlikholdsutgifter m.m.
  - Det gis informasjon om hvor høyt brukeren kan gå i en budrunde (evnt. ved hjelp av tilskudd i tillegg til lån)
  - Det forsøkes å skape forståelse for at det er lurt å kjøpe borettslagsleilighet kontra selveid i forhold til utgifter til vedlikehold, forsikring, tv, kommunale avgifter. Det å slippe utvedning vedlikehold er viktig for mange av våre søkere.

- Sammen med søker går vi gjennom følgende hvis det er behov for det:
  - Rominndeling , kan det være en mulighet med enkle grep for å få til en mer praktisk løsning? Det finansieres i så fall ofte med tilskuddsmidler.
  - Baderom - er det fukt, råte, kan det koste lånetakeren dyrt på sikt, men hvis det kun dreier som om å sette inn et dusjkabinett for å forhindre framtidlige fuktskader, gjøres dette med tilskuddsmidler før innflytting

- Om nødvendig gis det følgende tilleggsinformasjon:
  - Det gis veiledning i å finne aktuelle salgsoppgaver
  - Søker vises hvordan en finner aktuelle boliger på finn.no
  - Vi gjennomgår salgsoppgaver og tilstandsrapport med søker
  - Vi finner eksempler på aktuelle boliger sammen med søkeren
  - Vi forklare hva det vil si å gå på visning
  - Vi går i gjennom aktuelle salgsoppgaver og tilstandsrapporter sammen med søker
  - Vi forklarer hva som eventuelt må påregnes å reparere ut fra takseringsrapporten og anslår hva det vil koste
  - Vi gir informasjon om hvor høyt brukeren kan gå i en budrunde (evnt. ved hjelp av tilskudd i tillegg til lån)

Samarbeid med andre instanser

NAV

Boligkontoret samarbeider nært med gjeldsrådgiverne i kommunen i saker som går på refinansiering, ofte for å forhindre tvangssalg.

Som regel er det bedre at søkerne blir boende i den boligen de allerede eier.

Helse og rehabilitering
Det samarbeides nært med kommunens ergoterapeuter når søkere trenger å få tilpasset sin bolig for fortsatt å kunne bo der. Boligkontorets ansatte med håndverkbakgrunn befarer boligen og kommer med forslag til hva som kan gjøres på rimeligst mulig måte.

Ofte er også hjelpemiddelsentralen med i samarbeidet.

Regnskapskontoret
Vi har opparbeidet oss rutiner sammen med regnskapskontoret når det gjelder ubetalte kommunale avgifter for eiendommer finansiert med startlån.

Da kan vi komme oss rakt på banen, ta kontakt med de det gjelder å prøve og komme til en ordning slik at begjæring om tvangssalg kan unngås.

Larvik boligbyggelag
Det er utarbeidet en rutine der Larvik boligbyggelag gir boligkontoret melding hvis noen av våre lånekunder skylder fellesutgifter i borettslaget.

Det er viktig å komme inn så fort som mulig, da skyldige fellesutgifter har prioritet før kommunens pant , og er det høye fellesutgifter og man unnlater å betale over en tid, kan dette føre til tap på startlånet for kommunens vedkommende hvis det skulle føre til tvanggsalg.

Kreditorer
Vi forhandler med kreditorer/Labo direkte for å forhindre tvangssalg

Banker
Vi forhandler med banker ang. fordeling av lån/rentebetingelser for at kundene skal få best tilbud

Advokater
Samarbeider med advokater i saker som gjelder samlivsbrudd - ser om den enkelte kan få lån til å beholde nåværende felles bolig eller om de kan få lån til kjøp av noe annet

Samarbeider med advokater som er hjelpeverge for unge uføre.

Eiendomsmeglere
Meglere tar kontakt for å få bekreftet finansiering. Når de får forståelsen av at det er behov for det hjelper de til med budgivingen. De tar ofte spesielt vare på en del av våre låntakere, bl.a. ved å kjøre dem på forskjellige visninger, da de sjelden disponerer bil.

De hjelper også til når lånetakerne våre har fått lånedokumentene fra DNB Bank ASA, Låneforvaltning. Vi ber da låntaker ta med seg dokumentene til megler, og der får de hjelp til utfylling og de er vitner ved undertegning av lånedokumenter, samt sørger for at dokumentene kommer hurtigst mulig tilbake til forvalter slik at lånet raskt kan utbetales. Dette gjelder i de tilfellene hvor overtagelse av bolig er fremskyndet og overtagelsesdato gjerne er dagen etter.

Saksbehandling

Vurderinger som gjøres under saksbehandlingen
Har søker har fast, varig inntekt vurderes det om løpende inntekt er høy nok til å betjene det lånet som må til for at søker skal kunne skaffe seg en egnet bolig. Er betalingsevnen noe lav på søkertidspunktet, vurderes det om den kommer til øke i overskuelig framtid. Eksempelvis kan en i husstanden være under utdanning med store muligheter for arbeid etterpå. Det kan da vurderes å gi avdragsfrihet på lånet en periode.

Ønsker søker å kjøpe enborettslagsleilighet, må fellesutgiftene til borettslaget ses isammenheng med låneutgiftene. Søker må ha økonomi til å betale begge deler.

For selveide bolig, enebolig eller tomannsbolig, gjennomgås tilstandsrapporten av en av boligkontorets ansatte med håndverkbakgrunn. Dette gjøres for å se om det må regnes med store utbedringskostnader i løpet avkort tid. Søker har som oftest ikke økonomi til større utbedringsarbeider.

Dersom det er behov for en større bolig enn husstanden egentlig har økonomi til, vurderes om det er mulig ved hjelp av tilskudd.

Om nødvendig gis det større tilskudd hvis boligen det søkes lån og tilskudd til er i et område som gjør at søkerne kan gå til-jobb og slipper å ha to biler. Det samme gjelder hvis det er viktig at barn kan fortsette på den skolen de går.

Det vurderes om boligen er egnet for husstanden. Noen søker lån til for store boliger.

Boligen det søkes lån til kan ha behov for utbedring, men likevel være egnet for søker. Det vurderes da å gi høyere lån eller tilskudd til utbedring for at kjøpet likevel skal være fornuftig.

For søkere med spesielle behov p.g.a. funksjonsnedsettelse vurderes det å gi høyere lån eller tilskudd tiltilpasning slik at boligen blir funksjonell.

Søkes det om refinansiering av forholdsvis beskjedne beløp uten at søker har mulighet til å betjene høyere lån, vurderes muligheten til å gi tilskudd.

Krav om søknad og dokumentasjon
Alle må søke skriftlig på eget skjema og legge ved nødvendig dokumentasjon: siste selvangivelse, de 2 siste lønnslipper/trygdeutbetalinger, arbeidsavtaler (hvis det er nødvendig) , oversikt over annen gjeld og hvor mye den påfører lånetaker av utgifter hver måned, oversikt over nedbetalt gjeld hvis man mener at den gjelden som står på selvangivelsen er nedbetalt, bekreftelse på annen finansiering /egenkapital og gyldig legitimasjon

Hvis det er søknad om utbedringslån/tilskudd, må det i tillegg vedlegges legeattest eller skriv fra ergoterapeut og det må hentes inn anbud på det som skal utbedres.

Har man funnet en leilighet/hus når man kommer til boligkontoret og ønsker å søke lån til et bestemt prospekt, må det i tillegg til salgsoppgave foreligge takst/tilstandsrapport. Det skyldes at mange ønsker å kjøpe større bolig enn de har økonomi til, og derfor velger "rimelige" boliger som nærmest kan karakteriseres som renoveringsobjekter. Dette har de ikke økonomi til.

Søker man lån til å bygge, må det også legges med tegninger, anbud, kontrakt og oversikt over de totale kostnadene.

Ved samlivsbrudd må det innleveres skifteavtale/fordelingsavtale.

I de tilfeller hvor det mangler dokumentasjon, blir det sendt skriftlig brev til søkerne hvor de blir bedt om å komme med det som mangler.

Selve saksbehandlingen

Alle søknader legges inn i kommunens saksbehandlingssystem – Web-sak. I de fleste tilfeller er søknadene gjennomgått på forhånd, slik at all dokumentasjon som må foreligge er innhentet og søknaden kan behandles.

Alle saker er unntatt offentlighet, da de inneholder personsensitiv informasjon.

Saksbehandlingen foregår på to måter, enten ved at det skrives en delegert sak eller ved at det skrives en sak som behandles av tildelingsutvalget for husbanksaker

Delegert sak

Saksbehandler lager et saksframlegg hvor alle opplysninger vedrørende søkerne, ders økonomi og vurdering/konklusjon er lagt inn og hvor dette bidrar til at vedtak kan fattes. I saken er både SIFO-sats og sosialhjelpssats lagt til grunn for å se på hvordan kunden vil klare sine forpliktelser og man lander som regel på en sats midt i mellom disse. Begrunnelsen for dette er at SIFO satsen er høy, og mange får ikke ta opp lån hvis denne satsen brukes slavisk. I tildelingsutvalget har man aksept for å legge seg på sosialhjelpssatsen dersom det er viktig at søker eier sin egenbolig.?

Når vedtaket er ferdig, sendes et brev med lånetilsagn og eventuelt tilsagn om tilskudd.

I dette brevet blir lånekunden/ene informert om lånebeløp, løpetid, sikkerhet og til hvilken rente. Videre informeres de om etableringskostnader, andre forutsetninger (det er en betingelse for lånet at kunden undertegner avtale om avtalegiro), hvem som forvalter lånet på vegne av Larvik kommune og hvem som er kontaktperson.

Så følger rentevilkår, hvilke gebyrer som kommer på og som kan komme på hvis lånebetingelsene endrer seg. Det informeres også om hva som vil skje dersom lånet misligholdes.

I enkelte tilfeller frarådes søker å ta opp lånet i henhold til Finansavtalelovens § 47. Dette gjøres noen ganger overfor økonomisk vanskeligstilte for å sikre at kommunen ikke får et erstatningsansvar hvis låntaker ikke klarer sine forpliktelser. En av KS jurister har anbefalt oss å gjøre dette.

Låntaker forplikter seg til å framskaffe forsikringsattest i de tilfelles hvor lånetaker kjøper selveid bolig, eiendommen må være fullverdiforsikret , hvis ikke vil kommunen kreve lånet innfridd. Dette gjelder ikke ved kjøp av borettslag fordi fellesutgiftene som betales til borettslaget innbefatter bygningsforsikring.

Med tilsagnet følger en aksept som lånekundene ene må skrive under før lånet skal effektueres.

DNB låneforvaltning er kommunens forvalter, og det er de som sender SEF-skjema til låntaker.

Det er klageadgang på alle vedtak og lånekunden/ene blir gjort oppmerksom på dette i tilsagnsbrevet. Klagefristen er 3 uker fra mottatt tilsagn og klagen skal rettes skriftlig til Larvik kommune ved boligkontoret.

Klager behandles av klagenemda i Larvik kommune som er nedsatt av kommunestyret.

Startlånet overføres direkte til megler. I de tilfellene hvor startlån brukes til refinansiering, overføres lånet direkte til de kreditorene som har pant i bolig.

En del søkere får boligtilskudd, enten kun tilskudd eller som tillegg til lån. I de tilfellene lages det også tilsagn om tilskudd.

Tilsagn om boligtilskudd til etablering/tilpasning inneholder tilskuddsbeløp og hva tilskuddet gjelder. Ved etablering gjelder det gjerne toppfinansiering til kjøp av bolig, ved tilpasning gjelder det ombygging, tilrettelegging/tilpasning , utbedring for funksjonshemmede eller økonomisk vanskeligstilte.

Det følger med en tilskuddsavtale som sier noe om sikkerhet for tilskuddet og hvilke plikter tilskudds- mottakeren har i forhold til å holde eiendommen vedlike slik at kommunens pantsikkerhet ikke blir redusert. Videre at det er en forutsetning for tilskuddet at tilskuddsmottakeren/ene bor i boligen i minst 20 år (gjelder tilskudd til etablering) eller i 10 år (gjelder boligtilskudd til tilpasning). Boligtilskudd til etablering avskrives derfor med 5% pr. fullført år beregnet fra utbetalingsdato , mens boligtilskudd til tilpasning avskrives med 10% pr. fullført år beregnet fra utbetalingsdato. Dersom boligen overdrag/selges til andre eller tas i bruk til et annet formål enn forutsatt, kan den avskrevne delen av tilskuddet kreves tilbakebetalt eller i særlige tilfelles, omgjøres til et rente- og avdragsfritt lån. Det opplyses også om at man vil kreve full innfrielse av hele tilskuddet straks, dersom det er gitt uriktige eller ufullstendige opplysninger, det samme gjelder i dersom eiendommen går tapt eller blir skadet, dette i forhold til at pantsikkerheten ikke skal bli forringet.

Tilskudd til etablering blir overført direkte til megler – fra DNB Bank ASA, Låneforvaltning. Tilskudd til tilpasning blir utbetalt etter regning som sendes DNB Bank ASA, Låneforvaltning for utbetaling..

Alle saker som gjelder boligtilskudd til tilpasning opp til kr.

40.000,-, pantsettes ikke i bolig. I disse sakene utbetaler regnskapskontoret i kommunen etter anvisning fra boligkontoret når regninger fra godkjente håndverkere er oversendt boligkontoret. Tilsagnsbrevet som gjelder disse sakene sendes også over til regnskapskontoret.

Etter at tilsagnsbrevene er ferdige og lånekundene har undertegnet, blir det sendt «Melding om bevilgning av nytt lån (nedbetalingskreditt) og tilskudd, hvis det er innvilget, til DNB, Bank ASA, Låneforvaltning i Oslo. De forvalter kredittordningen på vegne av Larvik kommune.

Dette brevet/skrivet inneholder opplysninger om lånekunden/kredittkunden, opplysninger om lånet/nedbetalingskreditten og opplysninger om sikkerhet.

Tilsagnsbrevet ang. startlån ligger som vedlegg og er det tilskudd, ligger tilskuddsavtalen i originalversjon med, undertegnet av kunden/ene

Saker som behandles av tildelingsutvalget

Saksbehandler lager her saksframstilling som inneholder mye av det samme som gjelder for delegert sak. Unntaket er at man i tillegg lager et sammendrag av saken i saksframlegget og at alle skriv fra gjeldsrådgiver, kreditorer, takst, utskrift fra eiendomsregisteret, borettslagsregisteret (hvis det er borettslag), legeattest, skriv fra ergoterapeut m.m. følger saken. Dette sammendraget er viktig for at alle ting skal være skikkelig belyst, slik at medlemmene i utvalget lettere kan ta stilling i saken.

Saksbehandler lager så forslag til vedtak og lager saksliste og møteinnkalling. Tildelingsutvalget for Husbanksaker har satt av faste møter hver 3 uke og er det ikke saker, så bortfaller møtet eller hvis det er saker som haster, så tar man hensyn til det og kommer sammen på kort varsel.

Møteinnkallingen sendes medlemmene noen dager før møtet.

Gjelder saken refinansiering, møter gjerne gjeldsrådgiver under behandlingen, selv om saken ofte inneholder et vedlegg fra dem. Det er ofte gull verdt at de møter, da de kan komme med synspunkter og formidle dem for utvalget, da det er de som kjenner kunden best.

Verken saksbehandler eller gjeldsrådgiver er med på å ta beslutning i saken. Saksbehandler er sekretær for utvalget. Gjelsrådgiver forlater møte når beslutningen skal tas.

Når møtet er ferdig og alle sakene er gjennomgått og fått et vedtak, enten man har fulgt forslaget fra saksbehandler eller kommet med et omforent forslag til vedtak, lages møteprotokoll.

Etter det blir det laget tilsagnsbrev. I de tilfellene hvor det er tilskudd, enten til etablering/tilpasning, blir det laget tilsagn om tilskudd , samt en tilskuddsavtalen og så blir disse sendt, sammen med oversendelesbrevet til DNB Bank ASA – som er vår forvalter (dette er den samme prosedyren som for delegert sak).

6.2.5 Beskrive hva som må til for å dekke løpende utgifter (bostøtte m.v.)

For å få Startlån i Larvik kommune er det at krav at søker har faste inntekter. De kan bestå i lønn, uføretrygd eller alderspensjon. Det gis ikke lån til søkere med midlertidige inntekter. Dette skyldes at målet ikke bare er at søker skal skaffe seg eiet bolig, men søker skal også med rimelig sikkerhet kunne beholde den.

Noen søkere kan betjene et lån ved at de får Husbankens bostøtte. Dette gjelder i hovedsak de som er trygdet som unge uføre, andre med uføretrygd og alderspensjonister med minstepensjon. At det ikke bidrar til at flere kan hjelpes til å betjene lån ved hjelp av ordningen skyldes at inntektsgrensen for bostøtte er svært lave. Eksempelvis kan en en persons husstand ikke ha høyere bruttoinntekt enn 191.000 i 2012. Dette gjør at søkere med lønnsinntekt svært sjelden har rett til bostøtte. Dersom låntakere har misligholdt sine lån og det kan være aktuelt med tvangssalg, kan bostøtte overføres direkte til betaling av renter og avdrag på startlånet

Bostøtte i omsorgsbolig er en kommunal ordning som gjelder de som er tildelt omsorgsbolig i borettslag og unge uføre som leier kommunalt disponert bolig. Kommunestyret har vedtatt at disse skal sitte igjen med 1 G tillivsopphold når boutgiftene er betalt. Dette gjør at noen eldre er i stand til å kjøpe en omsorgsbolig de ellers ikke har økonomi til. Pr. dags dato er det 18 personer som mottar bostøtte fra denne ordningen. I 2011 ble det utbetalt 350.000 kr. til dette.

I enkelte tilfeller der lånet misligholdes, inngås det avtale med låntaker om trekk i løpende trygdeytelser for å unngå tvangssalg.

Har låntaker midlertidige betalingsproblemer, gis avdragsfrihet i en periode. Ved varige betalingsproblemer benyttes i noen tilfeller overgang fra flytende rente til fastrente på lånet.

I enkelte tilfeller gis lånet som et lån med fastrente for at en skal sikre at låntaker skal være i stand til å betjene lånet. Dette benyttes med varsomhet, da det binder låntakerne over lang tid og kan føre til utgifter for låntaker dersom lånet skal innfris til overkurs.

Hva lykkes vi med

Tilgjengelighet

Vi er tilgjengelige i hele åpningstida, ingen trenger å bestille eller vente på time. Ønsker lånesøker å avtale tid, får de selvfølgelig det når det måtte passe for søker.

Veiledning

Vi tar oss tid med søkerne slik at de skal forstå hva det vil si å skulle ta opp lån, betale renter/avdrag og kanskje fellesutgifter/kommunale avgifter, forsikring m.m. hver måned. Vi viser søker hva et lån vil koste ved hjelp av Husbankens lånekalkulator.

Ved at vi kun gir lån til konkrete boliger etter gjennomgang av takseringsrapport og ikke gir forhåndstilsagn, sikrer vi at låntaker ikke får store, uforutsette kostnader til utbedringer. Det er

de færreste låntakerne som har økonomi til større utbedringer rett etter et boligkjøp.

Vi finner gode løsninger i sammen med søker, enten det er i forhold til låneutmåling, budrunder, nedbetalingsplan m.m.

De fleste av søkerne har aldri eid bolig før, og har følgelig ingen erfaring med å finne egnet bolig, gi bud eller delta i budrunder. Vi viser dem hvordan de kan søke på finn.no, ber dem kontakte meglere eller hjelper til med å finne egnede boliger i forskjellige boområder.

Tilbyr lån

Søkere til kommunal bolig eller forlengelse av leiekontrakt i kommunal bolig med økonomi til å kjøpe bolig tilbys startlån. De fleste blir da veldig stolte og vil gjerne kjøpe.

Pårørende til mennesker som er trygdet som unge uføre og som oppsøker boligkontoret for å orientere seg om hva slags boligtilbud som finnes for deres sønn eller datter, blir tilbudt lån dersom de kun skal ha en ordinær bolig. Dette gjelder unge uføre som bor sammen med sine foreldre.

Satsning på de som ikke får lån i bank

Bankene ha blitt mer restriktive i sin utlånspraksis. Enslige forsørgere med egenkapital etter samlivsbrudd, men med forholdsvis lav arbeidsinntekt, oppsøker boligkontoret etter å ha mottatt avslag på sin lånesøknad i bank. De har høy nok inntekt til å betjene et startlån, og ved å gi søker lån og eventuelt et tilskudd kan de enten overta felles bolig etter skifteoppgjøret eller de kan kjøpe en annen bolig.

Unge uføre som bor i kommunal, bemannet bolig, har tatt kontakt sammen med familie og hjelpeapparat for å søke lån, da de ikke lenger trenger en bemannet bolig. Som oftest ender det med at det innvilges lån og tilskudd til etablering.

Kommunale leietakere som har vært under legemiddelassistert rehabilitering ei tid blir tilbudt lån til kjøp av bolig. 3 par og 2 enslige menn har fått lån og tilskudd til kjøp av sin egen bolig. Alle disse forteller oss at livet har fått en ny mening og styrket selvtillit fordi de opplever å bli behandlet som "vanlige mennesker" – deres egne ord.

Mange fra andre verdensdeler som har fått Larvik som oppholdskommune, går noen år på introduksjonsstønad, lærer norsk, kommer seg ut i arbeidslivet og er da klar for sin egen bolig. Noen av disse søker lån på eget initiativ, andre får tilbud om det når de søker fornyelse av leiekontrakt. Dersom inntektene strekker til for å betjene lån, innvilges de lån og som oftest tilskudd. Å eie bolig, særlig i borettslag, fører til en bedre integrering, da det er samarbeid om en del felles ting som angår borettslaget. I noen tilfeller er det flere i en familie som ønsker å kjøpe bolig sammen uten at de er gifte eller samboere. Vi har akseptert at de kommer fra kulturer der det er mer vanlig at flere generasjoner eller søsken bor sammen enn i vår kultur, og de innvilges lån.

Omsorgsbolig blir tildelt ut fra søkerne helse og de behov de har for tilrettelagt bolig. Noen av disse har ikke egenkapital til innskuddet. Disse innvilges startlån.

De aller, aller fleste av de gruppene som er omtalt her er i tillegg økonomisk vanskeligstilte. Enten får de ikke lån i bank, eller de har ikke 15% av kjøpesummen i egenkapital.

Oppfølging

Larvik kommune bruker DNB Bank ASA, Låneforvaltning som forvalter av kommunale lån/tilskudd. Hver måned får boligkontoret en rapport med oversikt over de som har ubetalte terminbeløp på lånet. Denne rapporten gås grundig igjennom av saksbehandler og gjeldsrådgiver. Sakene det er viktige å gjøre noe med, de som er i faresonen for å miste boligen, fordeles og det tas kontakt med de lånekundene det gjelder. Vi kan da tilby ulike alternativer, som avdragsutsettelse, forlengelse av løpetid, kanskje refinansiere hvis de har kommet skjevt ut både med tanke på ubetalte fellesutgifter i borettslag og heller ikke har betalt på lånet. Ved refinansiering er det en forutsetning av det er ledig pant på boligen.

Samarbeid

Gode rutiner og samarbeid med andre instanser gjør at vi når flere søkere som kan kjøpe bolig og forhindrer tvangssalg av boligen til låntakere.

Lite tap

Larvik kommune har lite tap på sine utlån. De siste tre årene er det bokført 6 saker med tilsammen kr. 403.000,- som tap. I hovedsak skyldes tapene at låntakerne har dødd forholdsvis kort tid etter låneopptaket, og det gjelder som oftest lån til innskudd i omsorgsbolig.

Tapene dekkes av tapsfondet og fører ikke til utgifter for Larvik kommune. Tapsfondet inneholder midler som ble avsatt i perioden 2003 – 2006. Da kunne kommunene sette av inntil 20 % av det tilskuddet de ble tildelt av Husbanken. Ordingen ble stoppet fordi mange kommuner bygde opp fond uten at de hadde tilsvarende tap på sine utlån. Husbanken har imidlertid opplyst at dersom en kommune får store tap kan det søkes om å avsette midler igjen. Tapsfondet i Larvik kommune er i dag ca. 3 mill. kroner. Det er kun lån som er gitt etter 1996, da ordningen med startlån ble innført, som kan dekkes med midler fra tapsfondet.

Årsaken til at det er lite tap skyldes i hovedsak at det nesten aldri gis lån som er større enn tre ganger husstandens brutto inntekt og at restanser følges opp.

Låntakere blir boende eller kjøper større bolig

Vi har hatt sett på hvordan det går med de som har fått startlån, enten ved samfinansiering med bank, fullfinansiering (ofte kombinasjon startlån og tilskudd) eller til refinansiering for å beholde bolig. De fleste bor fremdeles i den boligen de fikk finansiering til.

Vi har snakket med mange av låntakerne og de sier at det gir trygghet å eie sin egen bolig. Det er ofte slitsomt å leie og måtte flytte fra sted til sted.De som har barn i husstanden opplever at det går særlig utover barna når de må bytte barnehage eller skole og forlate venner. Den tryggheten de har i nærmiljøet blir borte når de må flytte. Det at de kan få eie sin egne bolig, ha stabile rammer, se at ungene trives og har det bra, oppleves som svært verdifullt.

Noen sier at de er kjempefornøyd med å ha fått en start og har etter noen år valgt å kjøpe seg noe annet, og har da innfridd startlån og eventuelt tilskudd. De har da fått en liten egenkapital og kan kjøpe noe større eller gå fra borettslag til selveid bolig ved hjelp av banklån.

Konklusjon

Startlån og tilskudd er med på å gi mennesker muligheter hvis de selv er villig til å gripe dem.

Hvor og når går det ikke bra? – årsaker, sammenhenger?

I nesten alle gruppene finnes det noen som ikke ønsker å eie.

Noen ønsker å leie av kommunen fordi det er praktisk, behagelig og rimeligere å leie enn å eie. De synes at de fungerer godt i nabolaget, ungene har venner og skole, jobb ligger i nærområdet. De ønsker ikke å flytte hvis det ikke finnes boliger i en prisklasse de har råd til i området der de bor.

Noen oppgir at de av religiøse årsaker ikke vil betale renter. Dette gjelder enkelte muslimer som sier at det å betale renter er forbudt når de skal følge det som står i Koranen. Dermed hindres en ofte økonomisk vanskeligstilt gruppe i å benytte seg av startlån selv om de har betlingsevne til å betjene et lån. Det ligger en artikkel å Husbankens hjemmeside med dette temaet, Religion og renter og vi vil drøfte dette med NAV intro for å se om det kan være mulig å gjøre noe med dette.

Når det gjelder kjøp av omsorgsbolig, er det de som ikke ønsker å kjøpe fordi de ikke vil bruke av formuen sin, det kan være oppsparte midler eller midler ved salg av nåværende bolig, til innskudd i en omsorgsbolig. De vil heller gi bort formuen sin. Det er også arvinger som ønsker å få forskudd på arv, og da går disse ønskene foran foreldrenes velferd. De tildeles ofte leiebolig av omsorgstjenesten.

Selv med grundige forklaringer, både muntlig og skriftlig, er det ikke alltid lånesøker forstår hvorfor det ikke kan gis lån. De sender da inn en klagesak. Klagenemda har hittil ikke gitt klager medhold.

Vurder og foreslå:
6.2.6 Hva skal til for at flere kan eie sin egen bolig (bl.a. utrede fordeler/ulemper for kommunalt kjøp med mulighet for overtagelse av leietaker)

Kjøp av kommunal utleiebolig

Noen kommuner tilbyr kommunale leietakere å kjøpe den boligen de leier. Larvik kommune har ikke praktisert dette. En slik ordning har både fordeler og ulemper. Blant fordelene er at husstanden fortsatt kan bo der de bor, i det området de er kjent. For noen vil dette være positivt. De får kjøpt boligen til takst, og det må antas at det vil være rimeligere enn å delta i en budrunde, men det vites ikke med sikkerhet.

Noen av ulempene er:

Låntakerne får ikke velge hvilken bolig de skal kjøpe. Kjøp av bolig er for de fleste den største, og noen ganger eneste store, investeringen de gjør i livet. Dette å gå på visning, velge hvor de vil bo og hva de skal kjøpe er for de fleste av stor betydning. De aller fleste ønsker i tillegg å flytte et annet sted enn der deres kommunale utleiebolig ligger.

Flere boligkjøpere har fortalt oss at det å bli likestilt med andre, få beskjed om at de er i stand til å klare seg selv, har de vokst mye på og blitt veldig stolte. Det oppleves som at de er likeverdige med andre boligkjøpere når de får finansiering, går på visning og gir bud som alle andre. Dette er en viktig faktor, og er etter vår oppfatning et viktig element for at forpliktelsene blir overholdt. Låntakerne setter sin ære i å betjene sine lån, og sier ifra hvis de har perioder med problemer.

Boligkjøpere avgjør selv hvor høyt de vil gå i en budrunde innenfor den finansieringsrammen de har til rådighet. Det betyr at de selv har ansvaret hvis et fall i boligprisene gjør at de taper ved eventuelt salg av boligen. Kjøpere av kommunal utleiebolig har ikke denne valgfriheten, og vil kunne oppleve det som kommunens ansvar dersom de taper penger ved fall i boligprisene.

Ca. 80 % av boligene Larvik kommunale eiendom KF eier er borettslagsleiligheter. Disse befinner seg i all hovedsak i eldre borettslag. Det er helt vanlig at eldre borettslag ønsker utbedringer som finansieres gjennom låneopptak, noe som fører til høyere fellesutgifter som låntaker får problemer med å betjene.

Med bakgrunn i dette anbefales det ikke å innføre en ordning der leietakere får kjøpt sin kommunalt leide bolig.

Øvrige tiltak som kan føre til at flere kan eie sin egen bolig:

Dagens praksis er at den ikke gis lån høyere enn tre ganger brutto inntekt. Banker går ofte høyere hvis de innvilger lån. For husstander med lav inntekt er det ikke å anbefale, men er inntekten noe høyere, kan det være forsvarlig å gi høyere lån dersom det er det som skal til for å kunne eie. Særlig for unge i etableringsfasen som kan forvente høyere inntekt i framtiden kan det være aktuelt. Dette vil bli vurdert i hvert enkelt tilfelle.

6.2.7 Eventuelle utfordringer

En mer liberal praksis når det gjelder låneutmåling i forhold til inntekt kan føre til noe større tap for kommunen. Dette kan igjen føre til at det ikke tas opp så store lån til videreutlån, noe som vil være svært uheldig. Leiemarkedet i Larvik er svært stramt, og en er avhenig av at flest mulig eier sin egen bolig for å dekke behovet.

6.2.8 Arbeidet er beskrevet som en hovedprosess i kvalitetssystemet.

6.3. Fremdriftsplan

Prosjektbeskrivelsen skal leveres styringsgruppen i Basis innen 01.11.2012.

7. Økonomi

Prosjektbeskrivelsen skrives av ansatt på boligkontoret innenfor normal arbeidstid og medfører ingen ekstra lønnskostnader

8. Suksessfaktorer for arbeidet

Tilgjengelighet er svært viktig i arbeidet med lån og tilskudd. Det gjør at det kan gis god veiledning når lånesøker trenger det. Dette kan eksempelvis gjelde gjennomgang av takseringsrapporten eller før og etter en visning.

At det gis lån til konkrete boliger og ikke forhåndstilsagn gjør at lånsøker får hjelp til gjennomgang av kvaliteten på boligen, og slipper kostbare utbedringer rett etter kjøp. Ved denne praksisen er det også flere som får lån og kjøper bolig da midlene ikke bindes opp uten å vite om og når de blir brukt.

Mange lånsøkere oppsøker boligkontoret når boligen de ønsker å kjøpe er lagt ut for salg. Dette medfører at saksbehandling må være rask. Saksbehandlingen må om nødvendig være fullført i løpet av en arbeidsdag.

Saksbehandlerkompetanse som omfatter økonomi og kunnskap om offentlig forvaltning er en forutsetningen for å behandle søknader. Boligkontoret innehar denne kompetansen i dag.

For å dekke etterspørselen etter startlån må det være nok midler tilgjengelig. Administrativ og politisk ledelse har valgt å satse på ordningen med startlån, og har i de årlige budsjettvedtakene tatt opp betydelige lån til videreutlån. I vedtakene står det i tillegg at det kan fremmes nye kommunestyresaker om økt låneopptak dersom det er behov for det. Dette er veldig positivt og viktig også i framtiden.

9. Rapportering – evaluering – implementering

9.1. Sluttrapport/evaluering

Prosjektmålet er nådd og tids- og kostnadsrammene er overholdt.

9.2. Implementering - gjennomføring av prosjektresultatet etter prosjektperioden

Prosjektet overleveres styringsgruppen i Basis. Eventuell videreføring av prosjektet avgjøres av dem.

Larvik kommune

Boligsosialt arbeid, fra leie til eie

Larvik kommune

SAKSBEHANDLERMAL FOR BOLIGKONTORET

Boligsosialt arbeid, fra leie til eie

Larvik kommune

SAKSBEHANDLERMAL FOR BOLIGKONTORET

Innhold

1. Innledning **6**

1.1. Hensikt med prosjektbeskrivelsen 6

1.2. Bakgrunn for prosjektet 6

2. Mandat **7**

3. Referanser **8**

4. Definisjoner **9**

5. Arbeidsplan **10**

5.1. Målbeskrivelse 10

5.2. Arbeidets faser og aktiviteter 10

5.2.1. Hvordan rekrutteres søkere (via bank, venner, familie, ansatte, gjennomgang boligsøkere) 10

5.2.2. Dagens praksis ved tildeling av lån/tilskudd
(Hvilke grupper/hvem får lån/tilskudd – antall i hver gruppe i 2011(2010) 11

5.2.3.–

5.2.4. Beskrivelse av hva som vurderes før det gis lån/tilskudd til ulike gruppe økonomi, standard, beliggenhet)
og beskrivelse av hva som gjøres i tillegg til å gi lån/tilskudd ved kjøp, tilpasning, utbedring og refinansiering.
(pkt. 3 og 4 i prosjektmandatet) 12

5.2.5. Beskrive hva som må til for å dekke løpende utgifter (bostøtte m.v.) 15

5.2.6. Hva skal til for at flere kan eie sin egen bolig (bl.a. utrede fordeler/ulemper for kommunalt kjøp
med mulighet for overtagelse av leietaker) 17

5.2.7. Eventuelle utfordringer 18

5.2.8. Om arbeidet skal beskrives i en rutine i kvalitetssystemet 18

6. Organisering av arbeidet **19**

7. Suksessfaktorer for arbeidet **20**

1. Innledning

1.1. Hensikt med arbeidet

Hensikten med dette dokumentet er å gi en enkel beskrivelse av arbeidet med delprosjektet eller arbeidsgruppens arbeid. Dokumentet skal beskrive oppdraget mellom bestiller og prosjektleder og angir hvorfor prosjektet skal gjennomføres, hva som skal gjøres, når det skal være fullført og hvilke ressurser som stilles til disposisjon.

Prosjektbeskrivelsen for «Boligsosialt arbeid – fra leie til eie» er:

1. **Arbeidsgruppen skal beskrive nåværende praksis og beskrive/påpeke hva som må til for å øke kvaliteten i det boligsosiale arbeidet ved boligkontoret.**
   - Hva lykkes vi med
   - Hvordan jobber vi – tilnærming, omfang av bistand m.m
   - Hvor og når går det ikke bra – årsaker, sammenhenger
   - Hva er ikke optimalt i dag
   - Hvilke utfordringer har vi i arbeidet med lån og tilskudd sett fra vår side.

2. **Beskrive det vi anser som beste praksis**
   - Hva skal til for å imøtekomme brukeres og samarbeidspartneres behov?
   - Hvilke behov/krav stilles det til tverrenhetlig og tverrfaglig samarbeid?
   - Hvilke kompetanse vil enheten ha behov for – hva må ansatte kunne, styrkes på?
   - Hva kan forbedres uten videre tiltak pr. d.d. – dette setter vi ut i praksis og beskriver det i prosjektet

1.2. Bakgrunn for prosjektet

Bakgrunn for prosjektet er at det var ønskelig fra styringsgruppen som er nedsatt i forbindelse med Husbankprosjektet Basis at boligkontorets boligsosiale oppgaver skulle tydeliggjøres.

2. Mandat

Bo trygt og godt i egen, eid bolig

Beskriv dagens praksis:

1. Hvordan rekrutteres søkere (via bank, venner, familie, ansatte, gjennomgang boligsøkere)
2. Dagens praksis ved tildeling av lån/tilskudd (Hvilke grupper/hvem får lån/tilskudd – antall i hver gruppe i 2011(2010))
3. Beskrive hva som vurderes før det gis lån/tilskudd til ulike grupper (økonomi, standard, beliggenhet)
4. Beskrive hva som gjøres i tillegg til å gi lån/tilskudd ved kjøp, tilpasning, utbedring og refinansiering
5. Beskrive hva som må til for å dekke løpende utgifter (bo-støtte m.v.)

Vurder og foreslå:

6. Hva skal til for at flere kan eie sin egen bolig (bl.a. utrede fordeler/ulemper for kommunalt kjøp med mulighet for overtagelse av leietaker)
7. Eventuelle utfordringer
8. Om arbeidet skal beskrives i en rutine i kvalitetssystemet Implementere eventuell ny praksis

3. Referanser

Følgende styrende dokumenter gjelder:

- Retningslinjer for tildeling av startlån
- Retningslinjer for startlån fra Husbanken
- Husbankens retningslinjer om tilskudd til etablering og tilpasning av bolig
- Finansavtaleloven
- Finanstilsynets retningslinjer for forsvarlig utlånspraksis for lån til boligformål
- Kommunale – og regionaldepartementets presisering etter finanstilsynets tilrådning

Tildelingsutvalget for husbanksaker har vedtatt et delegasjonsreglement samt prinsippvedtak når det gjelder søkere som er omfattet av gjeldsordning og når det gjelder innvandrere fra EØS-området. Disse gjengis her:

Tildeling av startlån og boligtilskudd – delegasjonsreglement

Søknader om lån og tilskudd behandles av tildelingsutvalget for husbanksaker nedsatt av rådmannen. Følgende saker delegeres til leder av samfunnskontakt, med mulighet for videredelegasjon:

1. Det kan gis lån til kjøp av bolig/ toppfinansiering og lån/ toppfinansiering ved oppføring av bolig begrenset oppad til kr. 1 mill. For kjøp eller oppføring av bolig kan det gis avdragstid med inntil 25 år, og for toppfinansiering inntil 20 år.
2. Boligtilskudd til etablering kan gis med inntil 15% av kjøpesum inkl. omkostninger eller 15 % av totale oppføringskostnader.
3. Boligtilskudd til tilpasning delegeres når det gis kr. 40.000,- pr. søker eller inntil 20% av totalkostnaden for utbedringen.

Forutsetningen for delegeringen er at retningslinjenes pkt. 3 a, b, c, d, 4, 5, 7 og 10 er oppfylt.

Prinsippvedtak av tildelingsutvalget

- Innvandrere fra EØS-området
- De skal ha vært i Norge i minimum 2 år og ha faste inntekter.
- De skal ikke komme innunder tilskuddsordningen

Søkere under gjeldsordning

Forutsetningen for at søkere som har fått en godkjent gjeldsordning skal innvilges startlån, er at en ikke bryter vilkårene i gjeldsordningen ved å gi lån.

For øvrig gjelder følgende:

Gjeldsordningens gjenværende periode må ikke overstige 2 år.

Den avdragsfrie perioden for startlånet kan ikke overstige den gjenværende gjeldsordningsperioden.

Renta det beregnes etter skal tilsvare den kalkulasjonsrente Husbanken til en hver tid har fastsatt.

4. Definisjoner

Startlån:
Startlån tildeles kommuner for videre utlån, og skal bidra til å skaffe og sikre egnede boliger for unge og vanskeligstilte på boligmarkedet. Lånet skal være et finansieringstilbud for boligtiltak som vanligvis ikke gis lån i ordinære kredittinstitusjoner. (Fra Husbankens retningslinjer)

Utbedringslån:
Kommunene kan gi lån til utbedringer. (Fra Husbankens retningslinjer)

Boligtilskudd til etablering og boligtilskudd til tilpasning:
Tilskudd som skal bidra til etablering i egen bolig og til å sikre egnede boliger for vanskeligstilte på boligmarkedet. Med vanskeligstilte menes blant annet bostedsløse, rusmiddelavhengige, flyktninger og personer med nedsatt funksjonsevne. Tilskuddet har også som formål å bidra til at husstander som har skaffet seg en nøktern bolig, settes i stand til å beholde denne gjennom nødvendige tilpasninger og eventuelt refinansiering. (Fra Husbankens retningslinjer)

SEF-skjema:
Standardiserte europeiske opplysninger om forbrukerkreditt

5. Arbeidsplan

5.1. Målbeskrivelse

Målet med arbeidet er å beskrive dagens praksis når det gjelder tildeling av startlån og tilskudd, samt komme med eventuelle forslag til ny praksis.

5.2. Arbeidets faser og aktiviteter

5.2.1. Hvordan rekrutteres søkere (via bank, venner, familie, ansatte, gjennomgang boligsøkere)

Søkere til startlån rekrutteres på ulike måter. Her nevnes de fleste:

Personer som søker startlån på eget initiativ

Mange kunder tar kontakt selv for å søke lån ved personlig frammøte på boligkontoret.

En del ringer og ber om opplysninger, noe de får, og blir bedt om å møte på boligkontoret.

En del kunder sender skriftlig søknad uten å ha vært i kontakt med boligkontoret på forhånd. De har ofte vært inne på Husbankens sider på nettet eller ringt direkte til Husbanken og fått opplysninger der om hvordan de kan henvende seg. Disse kundene blir kontaktet enten skriftlig eller på telefon for å be om mer dokumentasjon i saken eller de blir bedt om å komme til boligkontoret da man i hovedsak ønsker å snakke ansikt til ansikt med potensielle lånekunder. Dette skyldes et ønske om å høre søkeres egenvurdering av sin økonomiske situasjon, ha mulighet til å stille spørsmål og forklare hvorfor Larvik kommune ikke gir forhåndsgodkjenning av startlån, kun til konkret bolig.

Søkere til kommunal bolig som kan eie sin egen bolig

Søkere til kommunal utleiebolig blir informert om muligheten til å kjøpe i stedet for å leie dersom dokumentasjonen som følger søknaden viser at de har anledning til å kjøpe bolig i stedet for å leie. Denne informasjonen får de når de oppsøker boligkontoret for å søke om kommunal bolig eller er innkalt hit i forbindelse med forlengelse av leiekontrakt.

Dette gjelder også de som søker forlengelse av husleiekontrakt i kommunal bolig. For mange kommunale leietakere kan jo situasjonen ha forandret seg i løpet av leieperioden. De kan ha fått seg faste inntekter i form av ordinært arbeid eller faste trygdeytelser som gjør dem i stand til å kunne gå fra leie til å eie. Dette gjør noe med selvfølelsen til de det gjelder, mange blir tydelig stolte når de innser de kan eie sin egen bolig.

Søkere som henvises fra bank

Lokale banker tar kontakt med boligkontoret enten på telefon eller mail med ønske om samfinansiering når deres kunder ikke har tilstrekkelig egenkapital.

Bankene sender også kunder ned på boligkontoret for å høre om mulighet for samfinansiering eller full finansiering. Kundene har da med seg finansieringsbevis fra den aktuelle banken som går på et oppsett de ser for seg hvordan de og kommunen kan bidra sammen for at kundene skal kunne komme seg inn på boligmarkedet. I mange tilfeller har kunden allerede med seg salgsoppgave og man ser da på om denne er aktuell å se på/

gå på visning i forhold til de økonomiske vurderinger banken har gjort og hva de mener er forsvarlig for kunden å låne ved en samfinansiering.

I de tilfellene hvor fullfinansiering kan være aktuelt, har bankene vurdert at kunden/ene har for lave inntekter til at de ønsker å være med på en finansiering og henviser da til kommunen. Lånekunden/ene har som oftest med seg et skriv eller et avslag som begrunner hvorfor banken ikke ser seg i stand til å hjelpe med finansiering, begrunnelsen går ofte på lave inntekter og at denne kommer til å vare over tid. Bankens definisjon av lave inntektsgrupper er de som har uføretrygd og enslige forsørgere /enslige etter samlivsbrudd med en årsinntekt på 300.000,- .

Selv med noe egenkapital blir disse gruppene sendt til kommunen. Denne gruppen er forholdsvis stor og da Larvik fremdeles har boligpriser som er overkommelige, kan startlån i kombinasjon med tilskudd gjøre at de enten kan kjøpe en nøktern bolig eller beholde den boligen de allerede bor i.

Andre enheters brukere

Ansatte i andre enheter tar kontakt for sine brukere med tanke på kjøp av bolig, og man tilbyr da avtaler hvor man ser på ulike muligheter.

Personer som er tildelt omsorgsbolig blir informert av omsorgstjenesten om muligheten for å søke startlån dersom de ikke har tilstrekkelig egenkapital til innskuddet.

Pårørende/foresatte som ønsker lån til sine barn

Mange foreldre tar kontakt for å lufte muligheten for barna sine med tanke på kjøp. Barna er ofte unge uføre og har da en varig trygdeytelse som muliggjør kjøp.

5.2.2. Dagens praksis ved tildeling av lån/tilskudd (Hvilke grupper/hvem får lån/tilskudd – antall i hver gruppe i 2011(2010))

De fleste som innvilges lån hører inn under følgende grupper:

Unge i etableringsfasen. Disse søker fullfinansiering eller toppfinansiering til kjøp av bolig.

Mange av disse mangler 15% egenkapital, men kan betjene 100% lån uten problemer.

Enslige forsørgere som skal overta felles bolig etter samlivsbrudd eller ønsker å kjøpe etter å ha leid bolig en periode.

Enslige etter samlivsbrudd som trenger en mindre bolig.

Unge uføre som ønsker å kjøpe sin egen bolig. De har ofte leid kommunal bolig eller de flytter ut fra foreldrehjemmet.

Flyktninger som er i fast jobb med en inntekt som setter dem i stand til å kjøpe.

Eldre uten egenkapital. De er som oftest tildelt en omsorgsbolig i borettslag.

Unge uføre. Disse har en varig inntekt som gjør at mange er i stand til å eie sin egen bolig.

Økonomisk vanskeligstilte som eier sin egen bolig, men som trenger å refinansiere sine lån for å beholde den, gjelder da ofte forbrukslån, og kan la seg gjøre hvis det er ledig pant på boligen

Økonomisk vanskeligstilte med forholdsvis lav inntekt, der bank ikke vil gi lån, men som kan betjene et startlån hvis de får et boligtilskudd til etablering.

Søkere som bor i kommunal utleiebolig, og som har økonomi til å kjøpe i stedet for å leie.

Søkerne med funksjonsnedsettelse som trenger å utbedre/tilpasse bolig.

Gruppe	Antall 2010	Antall 2011	Antall pr 01.11.2012	Sum
Unge i etableringsfasen	25	23	15	63
Enslige forsørgere	10	8	5	23
Enslige etter samlivsbrudd	5	5	10	20
Unge uføre	11	16	5	32
Flyktninger	2	5	3	10
Eldre uten egenkapital	15	10	16	41
Økonomisk vanskeligstilte/ refinansiering	30	29	31	90
Søkere som bor i kommunal utleiebolig *	5	12	11	28
Søkerne til kommunal bolig som har fått lån	4	9	6	19
Søkere av utbedringslån	3	2	7	12

* Flere av gruppene er tellet 2 ganger, da de hører hjemme begge steder.

Dette gjelder for unge uføre som har bodd i en kommunal utleiebolig fram til de har fått startlån/tilskudd til å kjøpe og eie.

Unge i etableringsfasen, enslige forsørgere og enslige etter samlivsbrudd og refinansiering, er også økonomisk vanskeligstilte og en del av disse får ikke lån i bank, men full finansiering med starlån og eventuelt tilskudd gjør at de enten får kommet seg inn på boligmarkedet eller kan beholde den boligen de allerede har.

Det samme gjelder også for dem som søker i utbedring/tilpasning .En del av dem har en ok bolig, men ser at boligen ikke er spesielt egnet når de får en sykdom /blir funksjonshemmet og hvor de ikke har økonomi til å koste hele utbedringen selv. Ved å gi utbedringslån/tilskudd til enkle tilrettelegginger /utbedringer/tilpasninger, kan de fortsatt bo i sin egen bolig.

5.2.3 og 5.2.4 Beskrivelse av hva som vurderes før det gis lån/tilskudd til ulike grupper (økonomi, standard, beliggenhet) og beskrivelse av hva som gjøres i tillegg til å gi lån/tilskudd ved kjøp, tilpasning, utbedring og refinansiering. (pkt. 3 og 4 i prosjektmandatet)

Generell informasjon om startlånordningen

Larvik kommune har hatt ordningen med startlån i mange år, og i de siste årene har kommunestyret vedtatt et årlig låneopptak i husbanken på 70 mill. kroner til videreutlån. Samlet utlån er nå ca. 360 millioner.

Det har vært stor pågang i de siste åra og årsaken til det er at flere og flere blir informert om ordningen, samt at bankene har blitt mer restriktive til at alle må ha 15% egenkapital og derfor henviser lånesøkere til kommunen.

Vi går ikke selv ut og reklamerer, men Husbanken gjør det på vegne av alle kommunene som er med i ordningen, men likevel er det fortsatt en del som blir forundret når de får greie på at kommunene driver med utlån.

Lånesøkere som er innvilget lån markedsfører ordningen til en viss grad.

I Larvik kommune har boligkontoret tatt kontakt med alle byens banker, blitt invitert, eller invitert oss selv til møter og kommet med informasjon om ordningen. Vi opplever at det er blitt positivt mottatt.

Søkere som trenger refinansiering hjelper vi med å få kontakt med kommunes gjeldsrådgivere, som er et gratis tilbud og som hjelper folk til å finne løsninger slik at de kan bli boende. Søknadene saksbehandles av boligkontoret.

Det har kommet et skriv til alle landets banker fra Finansnæringens Fellesorganisasjon som i samarbeid med Husbanken informerer om startlånsordningen og hvordan de ser at denne kan brukes i samfinansiering med bankene i forhold til tilrådningen fra Finanstilsynet om krav til 15% egenkapital ved boligkjøp.

Vi er også underlagt Finansavtaleloven og har derfor en enighet om at 3 ganger brutto inntekt er det vi har som hovedregel når kundene spør hvor mye de kan låne – det er det vi mener er forsvarlig utlån. Mange banker ser ikke like strengt på dette rådet, men vi er opptatt av at vi ikke bare skal hjelpe søkere til å eie sin egenbolig, men også til å beholde den Ingen skal behøve å få så mye lån at de blir gjeldsslaver – dette ser man jo mye av ellers i Europa!!

Men, mange ganger tar vi i bruk tilskudd og det gjør at vi kan gå høyere med hensyn til totalpris på bolig, slik at flere får anledning til å eie sin egen bolig.

Individuell informasjon til potensielle lånekunder

- Økonomien til boligsøkere gjennomgås for å se om de har mulighet til kjøp i stedet for leie ved at vi:
  - Beregner låneutgifter
  - Beregner hva som må til for å dekke løpende livsopphold sutgifter
  - Viser kunden hva det lånet de ønsker koster
  - Brukeren motiveres til å kjøpe dersom det er aktuelt

- Dersom om økonomien tillater kjøp:
  - Søkeren motiveres til å kjøpe ved at vi viser at dette er noe de vil klare
  - Søkeren får beskjed om hvor mye han kan låne. Vi setter opp regnestykke sammen med søker slik at de ser hva som skal betales hver måned med hensyn til fellesutgifter, renter og avdrag på lån, forsikring, kommunale avgifter, strøm, vedlikholdsutgifter m.m.
  - Det gis informasjon om hvor høyt brukeren kan gå i en budrunde (evnt. ved hjelp av tilskudd i tillegg til lån)
  - Det forsøkes å skape forståelse for at det er lurt å kjøpe borettslagsleilighet kontra selveid i forhold til utgifter til vedlikehold, forsikring, tv, kommunale avgifter. Det å

slippe utvedning vedlikehold er viktig for mange av våre søkere.

- Sammen med søker går vi gjennom følgende hvis det er behov for det:
  - Rominndeling , kan det være en mulighet med enkle grep for å få til en mer praktisk løsning? Det finansieres i så fall ofte med tilskuddsmidler.
  - Baderom - er det fukt, råte, kan det koste lånetakeren dyrt på sikt, men hvis det kun dreier som om å sette inn et dusjkabinett for å forhindre framtidlige fuktskader, gjøres dette med tilskuddsmidler før innflytting

- Om nødvendig gis det følgende tilleggsinformasjon:
  - Det gis veiledning i å finne aktuelle salgsoppgaver
  - Søker vises hvordan en finner aktuelle boliger på finn.no
  - Vi gjennomgår salgsoppgaver og tilstandsrapport med søker
  - Vi finner eksempler på aktuelle boliger sammen med søkeren
  - Vi forklare hva det vil si å gå på visning
  - Vi går i gjennom aktuelle salgsoppgaver og tilstandsrapporter sammen med søker
  - Vi forklarer hva som eventuelt må påregnes å reparere ut fra takseringsrapporten og anslår hva det vil koste
  - Vi gir informasjon om hvor høyt brukeren kan gå i en budrunde (evnt. ved hjelp av tilskudd i tillegg til lån)

Samarbeid med andre instanser

NAV

Boligkontoret samarbeider nært med gjeldsrådgiverne i kommunen i saker som går på refinansiering, ofte for å forhindre tvangssalg. Som regel er det bedre at søkerne blir boende i den boligen de allerede eier.

Helse og rehabilitering

Det samarbeides nært med kommunens ergoterapeuter når søkere trenger å få tilpasset sin bolig for fortsatt å kunne bo der.

Boligkontorets ansatte med håndverkbakgrunn befarer boligen og kommer med forslag til hva som kan gjøres på rimeligst mulig måte.

Ofte er også hjelpemiddelsentralen med i samarbeidet.

Regnskapskontoret

Vi har opparbeidet oss rutiner sammen med regnskapskontoret når det gjelder ubetalte kommunale avgifter for eiendommer finansiert med startlån. Da kan vi komme oss rakt på banen, ta kontakt med de det gjelder å prøve og komme til en ordning slik at begjæring om tvangssalg kan unngås.

Larvik boligbyggelag

Det er utarbeidet en rutine der Larvik boligbyggelag gir boligkontoret melding hvis noen av våre lånekunder skylder fellesutgifter i borettslaget. Det er viktig å komme inn så fort som mulig, da skyldige fellesutgifter har prioritet før kommunens pant , og er det høye fellesutgifter og man unnlater å betale over en tid, kan dette føre til tap på startlånet for kommunens vedkommende hvis det skulle føre til tvanggsalg.

Kreditorer

Vi forhandler med kreditorer / Labo direkte for å forhindre tvangssalg.

Banker

Vi forhandler med banker ang. fordeling av lån/rentebetingelser for at kundene skal få best tilbud.

Advokater

Samarbeider med advokater i saker som gjelder samlivsbrudd - ser om den enkelte kan få lån til å beholde nåværende felles bolig eller om de kan få lån til kjøp av noe annet

Samarbeider med advokater som er hjelpeverge for unge uføre.

Eiendomsmeglere

Meglere tar kontakt for å få bekreftet finansiering. Når de får forståelsen av at det er behov for det hjelper de til med budgivingen.

De tar ofte spesielt vare på en del av våre låntakere, bl.a. ved å kjøre dem på forskjellige visninger, da de sjelden disponerer bil.

De hjelper også til når lånetakerne våre har fått lånedokumentene fra DNB Bank ASA, Låneforvaltning. Vi ber da låntaker ta med seg dokumentene til megler, og der får de hjelp til utfylling og de er vitner ved undertegning av lånedokumenter, samt sørger for at dokumentene kommer hurtigst mulig tilbake til forvalter slik at lånet raskt kan utbetales. Dette gjelder i de tilfellene hvor overtagelse av bolig er fremskyndet og overtagelsesdato gjerne er dagen etter.

Saksbehandling

Vurderinger som gjøres under saksbehandlingen

Har søker har fast, varig inntekt vurderes det om løpende inntekt er høy nok til å betjene det lånet som må til for at søker skal kunne skaffe seg en egnet bolig. Er betalingsevnen noe lav på søkertidspunktet, vurderes det om den kommer til øke i overskuelig framtid. Eksempelvis kan en i husstanden være under utdanning med store muligheter for arbeid etterpå. Det kan da vurderes å gi avdragsfrihet på lånet en periode.

Ønsker søker å kjøpe enborettslagsleilighet, må fellesutgiftene til borettslaget ses isammenheng med låneutgiftene.

Søker må ha økonomi til å betale begge deler.

For selveide bolig, enebolig eller tomannsbolig, gjennomgås tilstandsrapporten av en av boligkontorets ansatte med håndverkbakgrunn. Dette gjøres for å se om det må regnes med store utbedringskostnader i løpet avkort tid. Søker har som oftest ikke økonomi til større utbedringsarbeider.

Dersom det er behov for en større bolig enn husstanden egentlig har økonomi til, vurderes om det er mulig ved hjelp av tilskudd.

Om nødvendig gis det større tilskudd hvis boligen det søkes lån og tilskudd til er i et område som gjør at søkerne kan gå til jobb og slipper å ha to biler. Det samme gjelder hvis det er viktig at barn kan fortsette på den skolen de går.

Det vurderes om boligen er egnet for husstanden. Noen søker lån til for store boliger.

Boligen det søkes lån til kan ha behov for utbedring, men likevel være egnet for søker. Det vurderes da å gi høyere lån eller tilskudd til utbedring for at kjøpet likevel skal være fornuftig.

For søkere med spesielle behov p.g.a. funksjonsnedsettelse vurderes det å gi høyere lån eller tilskudd tiltilpasning slik at boligen blir funksjonell.

Søkes det om refinansiering av forholdsvis beskjedne beløp uten at søker har mulighet til å betjene høyere lån, vurderes muligheten til å gi tilskudd.

Krav om søknad og dokumentasjon

Alle må søke skriftlig på eget skjema og legge ved nødvendig dokumentasjon: siste selvangivelse, de 2 siste lønnslipper/-trygdeutbetalinger, arbeidsavtaler (hvis det er nødvendig) , oversikt over annen gjeld og hvor mye den påfører lånetaker av utgifter hver måned, oversikt over nedbetalt gjeld hvis man mener at den gjelden som står på selvangivelsen er nedbetalt, bekreftelse på annen finansiering /egenkapital og gyldig legitimasjon

Hvis det er søknad om utbedringslån/tilskudd, må det i tillegg vedlegges legeattest eller skriv fra ergoterapeut og det må hentes inn anbud på det som skal utbedres.

Har man funnet en leilighet/hus når man kommer til boligkontoret og ønsker å søke lån til et bestemt prospekt, må det i tillegg til salgsoppgave foreligge takst/tilstandsrapport. Det skyldes at mange ønsker å kjøpe større bolig enn de har økonomi til, og derfor velger "rimelige" boliger som nærmest kan karakteriseres som renoveringsobjekter. Dette har de ikke økonomi til.

Søker man lån til å bygge, må det også legges med tegninger, anbud, kontrakt og oversikt over de totale kostnadene.

Ved samlivsbrudd må det innleveres skifteavtale/fordelingsavtale.

I de tilfeller hvor det mangler dokumentasjon, blir det sendt skriftlig brev til søkerne hvor de blir bedt om å komme med det som mangler.

Selve saksbehandlingen

Alle søknader legges inn i kommunens saksbehandlingssystem – Web-sak. I de fleste tilfeller er søknadene gjennomgått på forhånd, slik at all dokumentasjon som må foreligge er innhentet og søknaden kan behandles.

Alle saker er unntatt offentlighet, da de inneholder personsensitiv informasjon.

Saksbehandlingen foregår på to måter, enten ved at det skrives en delegert sak eller ved at det skrives en sak som behandles av tildelingsutvalget for husbanksaker

Delegert sak

Saksbehandler lager et saksframlegg hvor alle opplysninger vedrørende søkerne, ders økonomi og vurdering/konklusjon er lagt inn og hvor dette bidrar til at vedtak kan fattes. I saken er både SIFO-sats og sosialhjelpssats lagt til grunn for å se på hvordan kunden vil klare sine forpliktelser og man lander som regel på en sats midt i mellom disse. Begrunnelsen for dette er at SIFO satsen er høy, og mange får ikke ta opp lån hvis denne satsen brukes slavisk. I tildelingsutvalget har man aksept for å legge seg på sosialhjelpssatsen dersom det er viktig at søker eier sin egenbolig.?

Når vedtaket er ferdig, sendes et brev med lånetilsagn og eventuelt tilsagn om tilskudd.

I dette brevet blir lånekunden/ene informert om lånebeløp, løpetid, sikkerhet og til hvilken rente. Videre informeres de om etableringskostnader, andre forutsetninger (det er en betingelse for lånet at kunden undertegner avtale om avtalegiro), hvem som forvalter lånet på vegne av Larvik kommune og hvem som er kontaktperson.

Så følger rentevilkår, hvilke gebyrer som kommer på og som kan komme på hvis lånebetingelsene endrer seg. Det informeres også om hva som vil skje dersom lånet misligholdes.

I enkelte tilfeller frarådes søker å ta opp lånet i henhold til Finansavtalelovens § 47. Dette gjøres noen ganger overfor økonomisk vanskeligstilte for å sikre at kommunen ikke får et erstatningsansvar hvis låntaker ikke klarer sine forpliktelser. En av KS jurister har anbefalt oss å gjøre dette.

Låntaker forplikter seg til å framskaffe forsikringsattest i de tilfelles hvor lånetaker kjøper selveid bolig, eiendommen må være fullverdiforsikret , hvis ikke vil kommunen kreve lånet innfridd. Dette gjelder ikke ved kjøp av borettslag fordi fellesutgiftene som betales til borettslaget innbefatter bygningsforsikring.

Med tilsagnet følger en aksept som lånekundene ene må skrive under før lånet skal effektueres.

DNB låneforvaltning er kommunens forvalter, og det er de som sender SEF-skjema til låntaker.

Det er klageadgang på alle vedtak og lånekunden/ene blir gjort oppmerksom på dette i tilsagnsbrevet.

Klagefristen er 3 uker fra mottatt tilsagn og klagen skal rettes skriftlig til Larvik kommune ved boligkontoret.

Klager behandles av klagenemda i Larvik kommune som er nedsatt av kommunestyret.

Startlånet overføres direkte til megler. I de tilfellene hvor startlån brukes til refinansiering, overføres lånet direkte til de kreditorene som har pant i bolig.

En del søkere får boligtilskudd, enten kun tilskudd eller som tillegg til lån. I de tilfellene lages det også tilsagn om tilskudd.

Tilsagn om boligtilskudd til etablering/tilpasning inneholder tilskuddsbeløp og hva tilskuddet gjelder. Ved etablering gjelder det gjerne toppfinansiering til kjøp av bolig, ved tilpasning gjelder det ombygging, tilrettelegging/tilpasning , utbedring for funksjonshemmede eller økonomisk vanskeligstilte.

Det følger med en tilskuddsavtale som sier noe om sikkerhet for tilskuddet og hvilke plikter tilskudds- mottakeren har i forhold til å holde eiendommen vedlike slik at kommunens pantsikkerhet ikke blir redusert. Videre at det er en forutsetning for tilskuddet at tilskuddsmottakeren/ene bor i boligen i minst 20 år (gjelder tilskudd til etablering) eller i 10 år (gjelder boligtilskudd til tilpasning).

Boligtilskudd til etablering avskrives derfor med 5% pr. fullført år beregnet fra utbetalingsdato , mens boligtilskudd til tilpasning avskrives med 10% pr. fullført år beregnet fra utbetalingsdato. Dersom boligen overdrag/selges til andre eller tas i bruk til et annet formål enn forutsatt, kan den avskrevne delen av tilskuddet kreves tilbakebetalt eller i særlige tilfelles, omgjøres til et rente- og avdragsfritt lån. Det opplyses også om at man vil kreve full innfrielse av hele tilskuddet straks, dersom det er gitt uriktige eller ufullstendige opplysninger, det samme gjelder i dersom eiendommen går tapt eller blir skadet, dette i forhold til at pantsikkerheten ikke skal bli forringet.

Tilskudd til etablering blir overført direkte til megler – fra DNB Bank ASA, Låneforvaltning. Tilskudd til tilpasning blir utbetalt etter regning som sendes DNB Bank ASA, Låneforvaltning for utbetaling.

Alle saker som gjelder boligtilskudd til tilpasning opp til kr. 40.000,-, pantsettes ikke i bolig. I disse sakene utbetaler regnskapskontoret i kommunen etter anvisning fra boligkontoret når regninger fra godkjente håndverkere er oversendt boligkontoret. Tilsagnsbrevet som gjelder disse sakene sendes også over til regnskapskontoret.

Etter at tilsagnsbrevene er ferdige og lånekundene har undertegnet, blir det sendt «Melding om bevilgning av nytt lån (nedbetalingskreditt) og tilskudd, hvis det er innvilget, til DNB, Bank ASA, Låneforvaltning i Oslo. De forvalter kredittordningen på vegne av Larvik kommune.

Dette brevet/skrivet inneholder opplysninger om lånekunden/kredittkunden, opplysninger om lånet/nedbetalingskreditten og opplysninger om sikkerhet.

Tilsagnsbrevet ang. startlån ligger som vedlegg og er det tilskudd, ligger tilskuddsavtalen i originalversjon med, undertegnet av kunden/ene.

Saker som behandles av tildelingsutvalget

Saksbehandler lager her saksframstilling som inneholder mye av det samme som gjelder for delegert sak. Unntaket er at man i tillegg lager et sammendrag av saken i saksframlegget og at alle skriv fra gjeldsrådgiver, kreditorer, takst, utskrift fra eiendomsregisteret, borettslagsregisteret (hvis det er borettslag), legeattest, skriv fra ergoterapeut m.m. følger saken. Dette sammendraget er viktig for at alle ting skal være skikkelig belyst, slik at medlemmene i utvalget lettere kan ta stilling i saken.

Saksbehandler lager så forslag til vedtak og lager saksliste og møteinnkalling. Tildelingsutvalget for Husbanksaker har satt av faste møter hver 3 uke og er det ikke saker, så bortfaller møtet eller hvis det er saker som haster, så tar man hensyn til det og kommer sammen på kort varsel.

Møteinnkallingen sendes medlemmene noen dager før møtet.

Gjelder saken refinansiering, møter gjerne gjeldsrådgiver under behandlingen, selv om saken ofte inneholder et vedlegg fra dem. Det er ofte gull verdt at de møter, da de kan komme med synspunkter og formidle dem for utvalget, da det er de som kjenner kunden best.

Verken saksbehandler eller gjeldsrådgiver er med på å ta beslutning i saken. Saksbehandler er sekretær for utvalget. Gjelsrådgiver forlater møte når beslutningen skal tas.

Når møtet er ferdig og alle sakene er gjennomgått og fått et vedtak, enten man har fulgt forslaget fra saksbehandler eller kommet med et omforent forslag til vedtak, lages møteprotokoll.

Etter det blir det laget tilsagnsbrev. I de tilfellene hvor det er tilskudd, enten til etablering/tilpasning, blir det laget tilsagn om tilskudd , samt en tilskuddsavtalen og så blir disse sendt, sammen med oversendelesbrevet til DNB Bank ASA – som er vår forvalter (dette er den samme prosedyren som for delegert sak).

5.2.5 Beskrive hva som må til for å dekke løpende utgifter (bostøtte m.v.)

For å få Startlån i Larvik kommune er det at krav at søker har faste inntekter. De kan bestå i lønn, uføretrygd eller alderspensjon.

Det gis ikke lån til søkere med midlertidige inntekter. Dette skyldes at målet ikke bare er at søker skal skaffe seg eiet bolig, men søker skal også med rimelig sikkerhet kunne beholde den.

Noen søkere kan betjene et lån ved at de får Husbankens bostøtte. Dette gjelder i hovedsak de som er trygdet som unge uføre, andre med uføretrygd og alderspensjonister med minstepensjon. At det ikke bidrar til at flere kan hjelpes til å betjene lån ved hjelp av ordningen skyldes at inntektsgrensen for bostøtte er svært lave. Eksempelvis kan en en persons husstand ikke ha høyere bruttoinntekt enn 191.000 i 2012. Dette gjør at søkere med lønnsinntekt svært sjelden har rett til bostøtte. Dersom låntakere har misligholdt sine lån og det kan være aktuelt med tvangssalg, kan bostøtte overføres direkte til betaling av renter og avdrag på startlånet

Bostøtte i omsorgsbolig er en kommunal ordning som gjelder de som er tildelt omsorgsbolig i borettslag og unge uføre som leier kommunalt disponert bolig. Kommunestyret har vedtatt at disse skal sitte igjen med 1 G tillivsopphold når boutgiftene er betalt.

Dette gjør at noen eldre er i stand til å kjøpe en omsorgsbolig de ellers ikke har økonomi til. Pr. dags dato er det 18 personer som mottar bostøtte fra denne ordningen. I 2011 ble det utbetalt 350.000 kr. til dette.

I enkelte tilfeller der lånet misligholdes, inngås det avtale med låntaker om trekk i løpende trygdeytelser for å unngå tvangssalg.

Har låntaker midlertidige betalingsproblemer, gis avdragsfrihet i en periode. Ved varige betalingsproblemer benyttes i noen tilfeller overgang fra flytende rente til fastrente på lånet.

I enkelte tilfeller gis lånet som et lån med fastrente for at en skal sikre at låntaker skal være i stand til å betjene lånet. Dette benyttes med varsomhet, da det binder låntakerne over lang tid og kan føre til utgifter for låntaker dersom lånet skal innfris til overkurs.

Hva lykkes vi med

Tilgjengelighet

Vi er tilgjengelige i hele åpningstida, ingen trenger å bestille eller vente på time. Ønsker lånesøker å avtale tid, får de selvfølgelig det når det måtte passe for søker.

Veiledning

Vi tar oss tid med søkerne slik at de skal forstå hva det vil si å skulle ta opp lån, betale renter/avdrag og kanskje fellesutgifter/kommunale avgifter, forsikring m.m. hver måned. Vi viser søker hva et lån vil koste ved hjelp av Husbankens lånekalkulator.

Ved at vi kun gir lån til konkrete boliger etter gjennomgang av takseringsrapport og ikke gir forhåndstilsagn, sikrer vi at låntaker ikke får store, uforutsette kostnader til utbedringer. Det er de færreste låntakerne som har økonomi til større utbedringer rett etter et boligkjøp.

Vi finner gode løsninger i sammen med søker, enten det er i forhold til låneutmåling, budrunder, nedbetalingsplan m.m.

De fleste av søkerne har aldri eid bolig før, og har følgelig ingen erfaring med å finne egnet bolig, gi bud eller delta i budrunder. Vi viser dem hvordan de kan søke på finn.no, ber dem kontakte meglere eller hjelper til med å finne egnede boliger i forskjellige boområder.

Tilbyr lån

Søkere til kommunal bolig eller forlengelse av leiekontrakt i kommunal bolig med økonomi til å kjøpe bolig tilbys startlån.

De fleste blir da veldig stolte og vil gjerne kjøpe.

Pårørende til mennesker som er trygdet som unge uføre og som oppsøker boligkontoret for å orientere seg om hva slags boligtilbud som finnes for deres sønn eller datter, blir tilbudt lån dersom de kun skal ha en ordinær bolig. Dette gjelder unge uføre som bor sammen med sine foreldre.

Satsning på de som ikke får lån i bank

Bankene ha blitt mer restriktive i sin utlånspraksis. Enslige forsørgere med egenkapital etter samlivsbrudd, men med forholdsvis lav arbeidsinntekt, oppsøker boligkontoret etter å ha mottatt avslag på sin lånesøknad i bank.

De har høy nok inntekt til å betjene et startlån, og ved å gi søker lån og eventuelt et tilskudd kan de enten overta felles bolig etter skifteoppgjøret eller de kan kjøpe en annen bolig.

Unge uføre som bor i kommunal, bemannet bolig, har tatt kontakt sammen med familie og hjelpeapparat for å søke lån, da de ikke lenger trenger en bemannet bolig. Som oftest ender det med at det innvilges lån og tilskudd til etablering.

Kommunale leietakere som har vært under legemiddelassistert rehabilitering ei tid blir tilbudt lån til kjøp av bolig.

3 par og 2 enslige menn har fått lån og tilskudd til kjøp av sin egen bolig. Alle disse forteller oss at livet har fått en ny mening og styrket selvtillit fordi de opplever å bli behandlet som "vanlige mennesker" – deres egne ord.

Mange fra andre verdensdeler som har fått Larvik som oppholdskommune, går noen år på introduksjonsstønad, lærer norsk, kommer seg ut i arbeidslivet og er da klar for sin egen bolig. Noen av disse søker lån på eget initiativ, andre får tilbud om det når de søker fornyelse av leiekontrakt. Dersom inntektene strekker til for å betjene lån, innvilges de lån og som oftest tilskudd. Å eie bolig, særlig i borettslag, fører til en bedre integrering, da det er samarbeid om en del felles ting som angår borettslaget. I noen tilfeller er det flere i en familie som ønsker å kjøpe bolig sammen uten at de er gifte eller samboere. Vi har akseptert at de kommer fra kulturer der det er mer vanlig at flere generasjoner eller søsken bor sammen enn i vår kultur, og de innvilges lån.

Omsorgsbolig blir tildelt ut fra søkerne helse og de behov de har for tilrettelagt bolig. Noen av disse har ikke egenkapital til innskuddet.

Disse innvilges startlån.

De aller, aller fleste av de gruppene som er omtalt her er i tillegg økonomisk vanskeligstilte. Enten får de ikke lån i bank, eller de har ikke 15% av kjøpesummen i egenkapital.

Oppfølging

Larvik kommune bruker DNB Bank ASA, Låneforvaltning som forvalter av kommunale lån/tilskudd. Hver måned får boligkontoret en rapport med oversikt over de som har ubetalte terminbeløp på lånet. Denne rapporten gås grundig igjennom av saksbehandler og gjeldsrådgiver. Sakene det er viktige å gjøre noe med, de som er i faresonen for å miste boligen, fordeles og

det tas kontakt med de lånekundene det gjelder. Vi kan da tilby ulike alternativer, som avdragsutsettelse, forlengelse av løpetid , kanskje refinansiere hvis de har kommet skjevt ut både med tanke på ubetalte fellesutgifter i borettslag og heller ikke har betalt på lånet. Ved refinansiering er det en forutsetning av det er ledig pant på boligen.

Samarbeid

Gode rutiner og samarbeid med andre instanser gjør at vi når flere søkere som kan kjøpe bolig og forhindrer tvangssalg av boligen til låntakere.

Lite tap

Larvik kommune har lite tap på sine utlån. De siste tre årene er det bokført 6 saker med tilsammen kr. 403.000,- som tap. I hovedsak skyldes tapene at låntakerne har dødd forholdsvis kort tid etter låneopptaket, og det gjelder som oftest lån til innskudd i omsorgsbolig.

Tapene dekkes av tapsfondet og fører ikke til utgifter for Larvik kommune. Tapsfondet inneholder midler som ble avsatt i perioden 2003 – 2006. Da kunne kommunene sette av inntil 20 % av det tilskuddet de ble tildelt av Husbanken. Ordingen ble stoppet fordi mange kommuner bygde opp fond uten at de hadde tilsvarende tap på sine utlån. Husbanken har imidlertid opplyst at dersom en kommune får store tap kan det søkes om å avsette midler igjen. Tapsfondet i Larvik kommune er i dag ca. 3 mill. kroner. Det er kun lån som er gitt etter 1996, da ordningen med startlån ble innført, som kan dekkes med midler fra tapsfondet.

Årsaken til at det er lite tap skyldes i hovedsak at det nesten aldri gis lån som er større enn tre ganger husstandens brutto inntekt og at restanser følges opp.

Låntakere blir boende eller kjøper større bolig

Vi har hatt sett på hvordan det går med de som har fått startlån , enten ved samfinansiering med bank, fullfinansiering (ofte kombinasjon startlån og tilskudd) eller til refinansiering for å beholde bolig. De fleste bor fremdeles i den boligen de fikk finansiering til.

Vi har snakket med mange av låntakerne og de sier at det gir trygghet å eie sin egen bolig. Det er ofte slitsomt å leie og måtte flytte fra sted til sted.De som har barn i husstanden opplever at det går særlig utover barna når de må bytte barnehage eller skole og forlate venner. Den tryggheten de har i nærmiljøet blir borte når de må flytte. Det at de kan få eie sin egne bolig, ha stabile rammer, se at ungene trives og har det bra, oppleves som svært verdifullt.

Noen sier at de er kjempefornøyd med å ha fått en start og har etter noen år valgt å kjøpe seg noe annet, og har da innfridd startlån og eventuelt tilskudd. De har da fått en liten egenkapital og kan kjøpe noe større eller gå fra borettslag til selveid bolig ved hjelp av banklån.

Konklusjon

Startlån og tilskudd er med på å gi mennesker muligheter hvis de selv er villig til å gripe dem.

Hvor og når går det ikke bra? – årsaker, sammenhenger?

I nesten alle gruppene finnes det noen som ikke ønsker å eie.

Noen ønsker å leie av kommunen fordi det er praktisk, behagelig og rimeligere å leie enn å eie. De synes at de fungerer godt i nabolaget, ungene har venner og skole, jobb ligger i nærområdet. De ønsker ikke å flytte hvis det ikke finnes boliger i en prisklasse de har råd til i området der de bor.

Noen oppgir at de av religiøse årsaker ikke vil betale renter. Dette gjelder enkelte muslimer som sier at det å betale renter er forbudt når de skal følge det som står i Koranen. Dermed hindres en ofte økonomisk vanskeligstilt gruppe i å benytte seg av startlån selv om de har betlingsevne til å betjene et lån. Det ligger en artikkel å Husbankens hjemmeside med dette temaet, Religion og renter og vi vil drøfte dette med NAV intro for å se om det kan være mulig å gjøre noe med dette.

Når det gjelder kjøp av omsorgsbolig, er det de som ikke ønsker å kjøpe fordi de ikke vil bruke av formuen sin, det kan være oppsparte midler eller midler ved salg av nåværende bolig, til innskudd i en omsorgsbolig. De vil heller gi bort formuen sin. Det er også arvinger som ønsker å få forskudd på arv, og da går disse ønskene foran foreldrenes velferd. De tildeles ofte leiebolig av omsorgstjenesten.

Selv med grundige forklaringer, både muntlig og skriftlig, er det ikke alltid lånesøker forstår hvorfor det ikke kan gis lån.

De sender da inn en klagesak. Klagenemda har hittil ikke gitt klager medhold.

Vurder og foreslå:
5.2.6 Hva skal til for at flere kan eie sin egen bolig (bl.a. utrede fordeler/ulemper for kommunalt kjøp med mulighet for overtagelse av leietaker)

Kjøp av kommunal utleiebolig

Noen kommuner tilbyr kommunale leietakere å kjøpe den boligen de leier. Larvik kommune har ikke praktisert dette.

En slik ordning har både fordeler og ulemper. Blant fordelene er at husstanden fortsatt kan bo der de bor, i det området de er kjent.

For noen vil dette være positivt. De får kjøpt boligen til takst, og det må antas at det vil være rimeligere enn å delta i en budrunde, men det vites ikke med sikkerhet.

Noen av ulempene er:

Låntakerne får ikke velge hvilken bolig de skal kjøpe. Kjøp av bolig er for de fleste den største, og noen ganger eneste store, investeringen de gjør i livet. Dette å gå på visning, velge hvor de vil bo og hva de skal kjøpe er for de fleste av stor betydning. De

aller fleste ønsker i tillegg å flytte et annet sted enn der deres kommunale utleiebolig ligger.

Flere boligkjøpere har fortalt oss at det å bli likestilt med andre, få beskjed om at de er i stand til å klare seg selv, har de vokst mye på og blitt veldig stolte. Det oppleves som at de er likeverdige med andre boligkjøpere når de får finansiering, går på visning og gir bud som alle andre. Dette er en viktig faktor, og er etter vår oppfatning et viktig element for at forpliktelsene blir overholdt. Låntakerne setter sin ære i å betjene sine lån, og sier ifra hvis de har perioder med problemer.

Boligkjøpere avgjør selv hvor høyt de vil gå i en budrunde innenfor den finansieringsrammen de har til rådighet. Det betyr at de selv har ansvaret hvis et fall i boligprisene gjør at de taper ved eventuelt salg av boligen. Kjøpere av kommunal utleiebolig har ikke denne valgfriheten, og vil kunne oppleve det som kommunens ansvar dersom de taper penger ved fall i boligprisene.

Ca. 80 % av boligene Larvik kommunale eiendom KF eier er borettslagsleiligheter. Disse befinner seg i all hovedsak i eldre borettslag.

Det er helt vanlig at eldre borettslag ønsker utbedringer som finansieres gjennom låneopptak, noe som fører til høyere fellesutgifter som låntaker får problemer med å betjene. Med bakgrunn i dette anbefales det ikke å innføre en ordning der leietakere får kjøpt sin kommunalt leide bolig.

Øvrige tiltak som kan føre til at flere kan eie sin egen bolig:

Dagens praksis er at den ikke gis lån høyere enn tre ganger brutto inntekt. Banker går ofte høyere hvis de innvilger lån. For husstander med lav inntekt er det ikke å anbefale, men er inntekten noe høyere, kan det være forsvarlig å gi høyere lån dersom det er det som skal til for å kunne eie. Særlig for unge i etableringsfasen som kan forvente høyere inntekt i framtiden kan det være aktuelt. Dette vil bli vurdert i hvert enkelt tilfelle.

5.2.7 Eventuelle utfordringer

En mer liberal praksis når det gjelder låneutmåling i forhold til inntekt kan føre til noe større tap for kommunen. Dette kan igjen føre til at det ikke tas opp så store lån til videreutlån, noe som vil være svært uheldig. Leiemarkedet i Larvik er svært stramt, og en er avhengig av at flest mulig eier sin egen bolig for å dekke behovet.

5.2.8 Arbeidet er beskrevet som en hovedprosess i kvalitetssystemet

6. Organisering av arbeidet

Dette arbeidet gjennomføres ikke i prosjekt, men er en del av den ordinære saksbehandlermalen.

7. Suksessfaktorer for arbeidet

Tilgjengelighet er svært viktig i arbeidet med lån og tilskudd. Det gjør at det kan gis god veiledning når lånesøker trenger det.

Dette kan eksempelvis gjelde gjennomgang av takseringsrapporten eller før og etter en visning.

At det gis lån til konkrete boliger og ikke forhåndstilsagn gjør at lånsøker får hjelp til gjennomgang av kvaliteten på boligen, og slipper kostbare utbedringer rett etter kjøp. Ved denne praksisen er det også flere som får lån og kjøper bolig da midlene ikke bindes opp uten å vite om og når de blir brukt.

Mange lånsøkere oppsøker boligkontoret når boligen de ønsker å kjøpe er lagt ut for salg. Dette medfører at saksbehandling må være rask. Saksbehandlingen må om nødvendig være fullført i løpet av en arbeidsdag.

Saksbehandlerkompetanse som omfatter økonomi og kunnskap om offentlig forvaltning er en forutsetningen for å behandle søknader.

Boligkontoret innehar denne kompetansen i dag. For å dekke etterspørselen etter startlån må det være nok midler tilgjengelig.

Administrativ og politisk ledelse har valgt å satse på ordningen med startlån, og har i de årlige budsjettvedtakene tatt opp betydelige lån til videreutlån. I vedtakene står det i tillegg at det kan fremmes nye kommunestyresaker om økt låneopptak dersom det er behov for det. Dette er veldig positivt og viktig også i framtiden.

Boligsosial oppfølging av barnefamilier

Larvik kommune

Larvik kommune

HANDLINGSVEILEDER

For kommunalt ansatte
– hva gjør vi ...?

Boligsosial oppfølging av barnefamilier

Larvik kommune

HANDLINGSVEIELDER

Innhold

Regjeringens mål og prioriterte innsatsområder (2014) **6**

Larvik kommunes mål og prioriterte innsatsområder (2012) **7**

Rutiner som utløser nødvendig tverrfaglig oppfølging **8**

HENVENDELSE 8
Hjelp til å skaffe bolig 8
Når du er urolig for familiens situasjon 8
Viktige avklaringer ved behov for boligsosial oppfølging 9
Tverrfaglig konsultasjon 10
Familierådet i familiesentrene 10

BOLIG FØRST 10
Alle skal ha et trygt sted å bo 10
Hjelp til å skaffe bolig 10
Hjelp til å søke startlån, bostøtte og/eller andre tilskuddsordninger 11

ANDRE BEHOV FOR OPPFØLGING/VEILEDNING 12
Økonomi 12
NAV 12
Bo-ferdigheter/bo-evne 14
Bo-team 14
Hjelpetiltak fra barneverntjenesten 14
Familieteam i Virksomhet psykisk helse og avhengighet 14

Andre støtteordninger/tiltak 14
Larvik Frivilligsentral 14
AktivLarvik 15
Opplevelseskortet 15
Familiesenter 15

Regjeringens mål og prioriterte innsatsområder (2014)

(«Bolig for velferd – Nasjonal strategi for boligsosialt arbeid 2014-2020)

1 **Alle skal ha et godt sted å bo**
- Hjelp fra midlertidig til varig bolig
- Hjelp til å skaffe en egnet bolig

2 **Alle med behov for tjenester, skal få hjelp til å mestre boforholdet**
- Forhindre utkastelser
- Gi oppfølging og tjenester i hjemmet

3 **Den offentlige innsatsen skal være helhetlig og effektivt**
- Sikre god styring og målretting av arbeidet
- Stimulere til nytenkning og sosial innovasjon
- Planlegge for gode bomiljøer

Særlig innsats overfor barnefamilier og unge

Boligen og nærområdet utgjør en viktig ramme for barn og unges oppvekst. Boligen og bomiljøet er viktig for barn og unge her og nå, men også for å forhindre at dårlige levekår går i arv. Regjeringen vil derfor forsterke innsatsen overfor barn og unge som ikke bor bra.

Resultatmål 1:
Utleieboliger for barnefamilier skal være av god kvalitet og i et trygt bomiljø

Resultatmål 2:
Midlertidige botilbud skal bare unntaksvis benyttes av barnefamilier og unge, og slike opphold skal ikke vare mer enn tre måneder

Resultatmål 3:
Bostedsløshet blant barnefamilier og unge skal forebygges og reduseres

Larvik kommunes mål og prioriterte innsatsområder (2012)

- Barnefamilier skal bo i egnet bolig
- Barnefamilier skal ha boligsosial oppfølging som gir gode bo-ferdigheter
- **Larvik kommune skal ha rutiner som utløser nødvendig tverrfaglig oppfølging av barnefamilier som får egnet bolig**

§ 12 Egnet bolig;
Hva som er egnet bolig vurderes ut fra boligens størrelse i forhold til antall husstandsmedlemmer og eventuelle særlige behov som knytter seg til fysisk tilrettelegging/innemiljø og/eller påkrevd nærhet til tjenestetilbud. En viss trangboddhet må påregnes i kommunal bolig, uten at den nødvendigvis anses som uegnet. Små husstander kan ikke påregne et soverom til hvert husstands-medlem og store husstander må for eksempel påregne at 3 - 4 barn deler soverom. For at en bolig skal kunne anses egnet for funksjonshemmede eller eldre, må den blant annet være tilstrekkelig fysisk tilrettelagt.

§ 6 Boligsosial oppfølging;
Søker må antas å kunne mestre bosituasjonen og forpliktelser knyttet til denne, evt. ved hjelp av tilgjengelige bo-trenings-, bo-oppfølgings- eller lignende hjelpetiltak. Hjelpetiltak som anses nødvendige av aktuell enhet for at søker skal kunne mestre bosituasjonen, kan spesifiseres som vilkår i et positivt vedtak. Aksepterte hjelpetiltak skal danne grunnlag for en samarbeidsavtale mellom søker og kommunen. Lovlige vilkår kan for eksempel være vilkår om at søker etablerer frivillig trekk for innbetaling av husleie, forplikter seg til å motta veiledning ved hjemmebesøk, eller forplikter seg til å samarbeide med andre instanser. Dersom søker ikke ønsker å benytte seg av tilbudte hjelpetiltak som anses å være nødvendige for å mestre bosituasjonen, kan søknaden avslås.

(Fra «Retningslinjer for tildeling av kommunalt disponerte boliger»)

Rutiner som utløser nødvendig tverrfaglig oppfølging

Boligen er et grunnleggende levekårsgode og skaper en ramme omkring barns oppvekst: den er stedet der de spiser, sover, leker og gjør lekser.

Å ha et sted å bo er en forutsetning for helse, utdanning, arbeid og samfunnsdeltakelse.

For enkelte er ikke tilgang til bolig, en bolig i et trygt og godt nærmiljø, tilstrekkelig.

Også et tilbud av andre tjenester vil være nødvendig for å kunne bo.

Henvendelse

En henvendelse kan fremmes av kommunale virksomheter som er i kontakt med familien, eller av familien selv. Saken kan diskuteres anonymt, eller at familien gir sitt samtykke på forhånd.

Hjelp til å skaffe bolig

Hvis det «bare» handler om hjelp til å skaffe seg bolig kan du be familien henvende seg direkte til Boligkontoret. Hvis familien trenger bistand til dette kan du evt. kontakte Boligkontoret på tlf. 33 17 10 75 for informasjon, eller for å avtale møte med en saksbehandler.

Hvis familien allerede bor en kommunalt disponert bolig skal henvendelsen rettes direkte til Larvik kommune, eiendom mellom kl. 07.00 og 14.30 til:

- Bygningsansvarlig kommunale boliger, Tom Utne tlf. 98231679, tom.utne@larvik.kommune.no
- For Larvik Kommunale Boligstiftelse, Gunnar Lie tlf. 98231517, gunnar.lie@larvik.kommune.no
- LK eiendoms vakttelefon; 982 31 500, betjenes fra 15.00 til kl. 7.00.
  Benyttes ved kritiske feil eller mangler. Feil eller mangler som kan vente til dagen etter meldes ikke inn på denne.
- Gjelder henvendelsen innleide boliger fra private, kontaktes Boligkontoret på tlf. 33 17 10 75
- Gjelder henvendelsen behov knyttet til boligens størrelse, beliggenhet, bomiljø etc., rettes henvendelsen til Boligkontoret som utleier på tlf. 33 17 10 75

Når du er urolig for familiens situasjon;

- Analyser uroen din (magefølelse, signaler, tidsperspektiv etc.)
- Drøft uroen med en kollega eller leder (innenfor regler av taushetsplikten)
- Planlegg og gjennomfør den nødvendige samtalen med familien
- Oppsummer samtalen med kollega/leder

Les mer på www.larvik.kommune.no/uro; «Rutine og handlingsveileder».

Her er mange gode tips og råd om hva du må tenke på og hvordan du går fram. Det er også utarbeidet en sjekkliste for vurdering av familiers behov for hjelp (se under psykologtjenester).

Er du/dere fortsatt urolig, og/eller har uroen økt? Velg fremgangsmåte:

Alt. 1: Vi ordner opp selv;
Hvis det blir vurdert at familiens utfordringer kan løses uten hjelp fra andre – kom fram til eventuelle tiltak og oppfølging i samarbeid med familien.

Alt. 2: Vi trenger hjelp – tidlig tverrfaglig vurdering;
Vurderes det at familien har behov for tverrfaglig bistand for å løse sine utfordringer kan familiesenteret kontaktes for ....

- råd om hvem som kan bistå
- gjøre avtale om tverrfaglig konsultasjon
- gjøre avtale om samtale med familierådet

Be om å få snakke med leder av familiesenteret:

- Mesterfjellet familiesenter 33 17 11 25
- Hedrum familiesenter 33 11 53 55
- Stavern familiesenter 33 19 99 66
- Tjølling familiesenter 33 17 36 30

En tverrfaglig konsultasjon eller et møte med familierådet ender ofte i en skriftlig plan for veien videre med en klar ansvarsfordeling, også for senere evaluering.

«Veien videre» - skjemaet kan lagres i barnets mappe på familiesenteret.

Alt. 3: Bekymringen er så alvorlig at barnevernet kontaktes;
Hvis det vurderes at barna lider under situasjonen, meld bekymring til barneverntjenesten.

Vær tydelig og konkret. Barnevernet koordinerer videre samarbeid.

Henvend deg til barneverntjenestens mottak; tlf. 982 31 714 eller tlf. 982 31 716.

Du kan også sende inn skjemaet «Melding om bekymring» som du finner på linken http://www.larvik.kommune.no/no/Los-struktur/Emneord-a-a/Barnevern/Bekymringsmelding/

Viktige avklaringer ved behov for boligsosial oppfølging

Ved behov for boligsosial oppfølging i en barnefamilie er det viktig å ha gjort noen grundige vurderinger og avklaringer på forhånd.

Kommunale virksomheter
Virksomhetenes egne kartlegginger og observasjoner legges til grunn i forhold til;

1. *Dagens bo-situasjon, f.eks.*
   - Hvilke type bolig bor de i; privat eid/leid eller kommunal utleiebolig/-leilighet
   - Størrelse, spesielle behov som handicap, skjerming etc.
   - Beliggenhet ifht bomiljø og kollektivmuligheter
   - Mange flyttinger, tilknytning til barnehage og skole
   - Boligens standard - fukt, råte etc.

2. *Bo-evne, f.eks.*
   - Evne til å ta vare på bolig og uteområde
   - Hygieniske forhold, renhold
   - Godt naboskap
   - Fysisk og psykisk helse

3. *Økonomisk situasjon, f.eks.*
   - Inntektsmuligheter, jobbsituasjon
   - Betalingsevne, evne til å prioritere riktig

4. *Andre forhold*
   - Kontakt med Larvik kommune eller andre offentlige instanser
   - Barnas behov - barnehage, skole, fritid, boforhold etc.
   - Foreldrerollen

5. *Behov/ikke behov avklares*
   - Faglige vurderinger for at punktene ovenfor har vesentlig betydning for den totale situasjon.

Faglige vurderinger er viktig å få fram. Må gjøres skriftlig slik at det kan brukes som vedlegg til en eventuell søknad om kommunal bolig. Kriterier for tildeling av bolig er til enhver tid beskrevet av Boligkontoret (se side 7).

I møte med familien
Her er det familiens egne vurderinger av situasjonen som er fokus; Familien skal selv få definere sine behov knyttet til temaene under forrige punkt, og hvorfor.

Avklare forventninger og vilkår

- Hva forventer familien å få hjelp til
- Hva kan de forvente å få hjelp til
  - Bolig; Boligkontorets rolle, se side 7
  - Økonomi; NAV`s rolle, se side 10
  - Bo-evne/ferdigheter; Bo-teamets rolle, se side 12
    Familieteamet i barneverntjenesten, se side 12
    Familieteam i Virksomhet psykisk helse og avhengighet, se side 13
  - Tverrfaglig innsats for hele familien; Familiesenterets rolle, se side 6
- Gjøre kjent kriterier og vilkår

Vær også oppmerksom på tildelingskriterienes § 6 Boligsosial oppfølging (s. 2).

Alt 1: Familien har forstått vilkårene og ønsker hjelp

- Det avtales tiltak og oppfølging i samarbeid med familien uten hjelp fra andre
- Familien kan få tilbud om en tverrfaglig konsultasjon på familiesenteret
- Familien kan få tilbud om en samtale med familierådet i familiesenteret for å drøfte sine utfordringer og få hjelp til å finne mulige løsninger

- Hva er viktigst for familien å få på plass først (prioritering)
  Det lages en skriftlig plan for veien videre med en

klar ansvarsfordeling, også for senere evaluering «Veien videre» - skjemaet kan lagres i barnets mappe på familiesenteret.

Alt 2: Ønsker ikke videre hjelp

- Konsekvenser gjøres kjent
  - Se f.eks. § 6 i tildelingskriteriene for kommunalt disponerte boliger (side 2)
  - Bekymringen kan f.eks vurderes så alvorlig at melding til barnevernet er et alternativ
  - Det vurderes eventuelt om samarbeidet med familien avsluttes

Tverrfaglig konsultasjon

Familien kan få tilbud om en tverrfaglig konsultasjon på familiesenteret.

En uforpliktende samtale med en eller flere fagpersoner som har kunnskap om det familien ønsker å få bistand til.

En saksbehandler fra Boligkontoret skal delta i tverrfaglige drøftinger når bolig, boforhold eller bo-evne er utfordringen, eller en av utfordringene for familien. Da får en raskt avklart hva som skal til, hvilke muligheter en har og hva som evt. kan forventes.

Familierådet i familiesentrene

Familierådet er et tilbud til familier som har et problem av sammensatt karakter. Det kan være at en ikke forstår hva problemet dreier seg om eller lurer på hvordan det bør håndteres. I denne situasjonen benyttes et tverrfaglig reflekterende team for å belyse saken fra flere sider. Refleksjonene fra teamet følges opp av møteleder og familie før de ser etter aktuelle løsninger.

Det avklares hva og hvem familien tror kan bidra til å løse utfordringene og det lages avtaler om hvordan disse løsningene kan iverksettes og følges opp.

- Mål og delmål defineres sammen med familien
- Tidsperspektiv for måloppnåelse
- Dato for evaluering
- Hvem skal holde i/eie planen sammen med familien?
  - Hvem er mest naturlig i øyeblikket
- Hvis behov kan ansvarsgruppe opprettes

Familierådet er til stede ved Familiesentret til faste tider og består av representanter fra; Helsesøstertjenesten, Barneverntjenesten, PP-Tjenesten, NAV, Omsorgstjenesten for funksjonshemmede og Psykolog.

Familierådet kan utvides med andre, f.eks. fra skole eller barnehage, hvis det er hensiktsmessig. Anbefales når det er viktig å få fram relevant informasjon samt å plassere ansvaret riktig. Husk samtykke fra familien.

Les mer om familieråd og familiesentrene på linken http://www.larvik.kommune.no/no/Los-struktur/Emneord-a-a/Familiesenter/

Det handler ikke om en egen gruppe familier, men de samme som allerede er i kontakt med det offentlige tjenesteapparatet. Det handler om å sette boligens betydning på kartet, se helheten, ha god oversikt og koordinering av innsatsen rundt hele familien – både barn og foreldre. Dette uavhengig av om det søkes kommunal bolig eller ikke, eller familien bor i privat leid/eid bolig.

«Det er nødvendig å bygge opp kunnskap om levekår som kan framstå som relevant for (.....), ved at økonomi, arbeid og bolig ikke bare reduseres til ytre faktorer som påvirker barns utvikling – og som andre instanser har ansvaret for – men inngår i den komposisjonen som er barns liv» (Andenæs, 2004)

Bolig først

Alle skal ha et trygt sted å bo

Kommunale utleieboliger og boliger der kommunen har tildelingsrett er et virkemiddel for å bistå boligsøkere med spesielle behov og vanskeligstilte på boligmarkedet. Dette er som hovedregel å betrakte som et botilbud med tidsbegrensede kontrakter. Kommunale utleieboliger og boliger der kommunen har tildelingsrett kan også gis på varig basis. Dette gjelder særlig trygde- og omsorgsboliger.

Målgruppa for tildelingskriteriene er personer som ikke selv eller ved hjelp av andre former for offentlig boligbistand greier å skaffe seg egnet bolig, herunder bostedsløse, personer med rusproblemer, personer med psykiske lidelser samt personer som har behov for boliger med særlig tilpasning på grunn av alder, bevegelses- eller utviklingshemning

Hjelp til å søke bolig

Informasjon om kriterier og vilkår

Stikkord fra «Retningslinjer for tildeling av kommunalt disponerte boliger», vedtatt 17.01.2013.
http://www.larvik.kommune.no/PageFiles/23865/Retningslinjer%20for%20tildeling%20av%20bolig.pdf

§ 5 Krav til søkere

- Hovedregel; være over 18 år, yngre må søke i samarbeid med verge og/eller tjeneste-apparatet. Det kan gjøres unntak fra dette dersom søkeren har omsorg for egne barn.
- Folkeregistrert i kommunen, eller ha annen nær tilknytning. Gjelder ikke flyktninger som bosettes av Larvik kommune.

§ 6Boligsosial oppfølging (se side 2)

§ 7 Søkere med behov for bolig som er særskilt tilrettelagt (....)
- Behov må dokumenteres. Legeerklæring må vedlegges og/eller offentlig ansatt kontakt-person oppgis.

§ 8 Inntekts- og formuesforhold mv.
- Må ikke ha inntekt, formue eller muligheter som gjør en i stand til selv å skaffe bolig. Søkere som av religiøse o.a. grunner ikke ønsker å ta opp lån vil få søknaden avslått.

§ 9Depositum
- Ved kontraktinngåelse kreves depositum/ garanti for depositum, med 4 mnd husleie.
- Kan kreves innfridd, eller gå til dekning av manglende husleiebetaling, påført skade på leieobjektet eller manglende vask ved utflytting.

§10Prioritering
- Er antall søkere større enn antall boliger til disposisjon foretas en prioritering. Samlet vurdering legges til grunn. Det vektlegges om søker er uten fast bopel, oppsagt fra nåværende boforhold, i reell fare for å miste bolig, bor i ikke-godkjent eller uegnet bolig.
- Det legges avgjørende vekt på om søker er uten mulighet for å skaffe seg alternativ bolig selv. Det gis normalt kun ett tilbud.

§12Egnet bolig (se side 2)

§13Bytte av kommunal bolig
- Innvilges som hovedregel ikke. Unntaksvis dersom bolig er uegnet av helsemessige forhold, forandring i husstandens størrelse eller andre tungtveiende forhold. Må dokumenteres.

§14Leietid
- Hovedregel; tidsbestemt leieavtale for 3 år, men kan etter vurdering gis av kortere varighet.

§15Nytt vedtak ved utløp av leiekontrakt til kommunal bolig
- Etter søknad dersom leier ved utløpet av leiekontrakten fortsatt oppfyller kravene. Kan avslås hvis uoppgjort gjeld til kommunen og ikke inngått nedbetalingsavtale, ved misligholdt leiekontrakt, samarbeids- eller nedbetalingsavtale. Det vurderes samtidig hvorvidt søker skal tildeles annen egnet bolig tilpasset husstandens nåværende situasjon.

§16Bortfall av vedtak om leie av kommunal bolig
- Takker søker nei til tildelt bolig, anses behov som opphørt og søker blir strøket fra søker-listen. Praksisen skal meddeles i tildelingsbrevet. Ved nytt behov, må det søkes på nytt.
- Vedtak kan bortfalle hvis søker på tidspunktet for inngåelse av leiekontrakt har misligholdt samarbeids- eller nedbetalingsavtale. Eget vedtak fattes.

§17Uoppgjort gjeld til Larvik kommune
- Bostøtten utbetales til Larvik kommune, jf. Husbanklovens § 17. Skal dekke forfalt husleie og evt. gebyrer. Overskytende bostøtte skal utbetales leietaker dersom ikke annet er avtalt.
- Misligholdt boliglån eller husleie i tidligere kommunalt leieforhold, forutsetter som hovedregel oppgjør eller nedbetalingsavtale før vedkommende tildeles ny kommunal bolig.

§18Avslag og klageadgang
- Avslag på søknad, fornyelse av leiekontrakt og bytte av utleiebolig skal være skriftlig, begrunnet og med opplysning om klageadgang, klagefrist, samt adressat for klage.

§20Boligkontorets mandat
- Boligkontoret er av rådmannen delegert myndighet til å behandle og fatte vedtak i saker som gjelder søknad om kommunalt eid bolig, boliger tilhørende Larvik kommunale boligstiftelse, samt innleide boliger.

Utfylling av søknad
- Kommunens søknadsskjema må benyttes og den dokumentasjon som etterspørres i skjemaet må vedlegges, se sjekklisten på søknadsskjemaet.
- Andre særskilte forhold som er av betydning for behandling av søknaden må dokumenteres. Her kan all faglig dokumentering ha stor betydning.
- Er det mangler ved en søknad, vil det som mangler etterspørres.
- Søknaden må signeres.

Søknadsskjema fås ved henvendelse til Boligkontoret eller Servicesenteret i Feyersgate 7.

Søknadsskjema ligger også elektronisk på samme link som vist til ovenfor og kan skrives ut derfra. Boligkontoret bistår i utfylling av søknaden hvis behov for det.

Søknadene behandles etterhvert som bolig er tilgjengelig. Vær forberedt på at det kan ta tid.

Boligkontoret tar hensyn til familiens behov så langt som det er mulig, men vær oppmerksom på § 12 i tildelingskriteriene (se side 2) som sier noe om hva som er egnet bolig.

Hjelp til å søke startlån, bostøtte og/eller andre tilskuddsordninger

Startlån

Kommunen kan gi startlån til personer som ikke får lån eller tilstrekkelig lånebeløp i ordinære kredittinstitusjoner.

Startlån skal tildeles etter en behovsprøving. I vurderingen legges det vekt på om søkeren;

- forventes å ha langvarige problemer med å finansiere eid bolig
- har benyttet muligheten til sparing innenfor de økonomiske mulighetene søkerens inntekter og nødvendige utgifter til livsopphold gir.

Søkeren må ha evne til å betjene lånet over tid og fortsatt ha nødvendige midler igjen til livsopphold. Uavhengig av disse vurderingene kan det gis startlån i følgende situasjoner;

- husstanden har barn eller særlige sosiale eller helsemessige utfordringer - og at hensynet til å sikre en trygg, god og stabil bosituasjon innen kort tid taler for det
- husstanden har problemer med å dekke boutgiftene og at refinansiering med startlån kan bidra til at husstanden kan bli boende i boligen sin
- boligsituasjonen hindrer mulighetene til å opprettholde et arbeidsforhold, eller hindre utvikling av det lokale næringslivet
- lånet bidrar til bedre utnyttelse av kommunalt disponerte boliger

Bostøtte

Bostøtte er en statlig støtteordning som administreres av Husbanken og kommunene. Formålet med ordningen er å hjelpe husstander med lav inntekt som sliter med å betjene boutgiftene sine, til å etablere seg og bli boende i en god bolig.

Hvem kan søke bostøtte?

En kan søke bostøtte ved fylte 18 år og er registrert bosatt i boligen i Folkeregisteret. Foreldre som bor sammen med barn som studerer, mister ikke retten til bostøtte.

Tilskudd

Hva kan det gis til og hvem kan få det?

- Kjøp, bygging, refinansiering og tilpasning av bolig. Er for de mest vanskeligstilte på boligmarkedet og det legges vekt på at husstandens situasjon er av varig karakter. Gis etter økonomisk behovsprøving.
- Kan brukes i kombinasjon med startlån og bostøtte, og være del av toppfinansieringen.
- Ved betalingsproblemer og vanskeligheter med å beholde bolig kan det gis økonomisk veiledning. I spesielle tilfeller kan det tilbys startlån/tilskudd slik at en kan beholde boligen.
- Ved tilskudd til tilpasning skal det legges vekt på at noen i husstanden har behov for spesialtilpasning for å kunne fungere i boligen.

Slik søkes det

Søknadsskjema kan lastes ned fra
http://www.larvik.kommune.no/no/Los-struktur/Emneord-a-a/Bostotte---Husbanken/,
http://www.husbanken.no/kommune/

Eller ved henvendelse til Boligkontoret eller Servicesenteret i kommunen.

Husk å få med alle nødvendige opplysninger og vedlegg til søknaden, da går saksbehandlingen raskere. Søknadspapirene sendes Boligkontoret i kommunen for behandling.

Andre behov for oppfølging/veiledning

Ved søknad om bolig kan det i følge tildelingskriterienes § 6 stilles følgende krav til søker;

- Søker må antas å kunne mestre bosituasjonen og forpliktelser knyttet til denne,
  - Evt. ved hjelp av tilgjengelige bo-trenings-, bo-oppfølgings- eller lignende hjelpetiltak.
  - Hjelpetiltak som anses nødvendige av aktuell enhet for at søker skal kunne mestre bosituasjonen, kan spesifiseres som vilkår i et positivt vedtak.
  - Aksepterte hjelpetiltak skal danne grunnlag for en samarbeidsavtale mellom søker og kommunen.
- Lovlige vilkår kan for eksempel være vilkår om at søker etablerer frivillig trekk for innbetaling av husleie, forplikter seg til å motta veiledning ved hjemmebesøk, eller forplikter seg til å samarbeide med andre instanser.
- Dersom søker ikke ønsker å benytte seg av tilbudte hjelpetiltak som anses å være nødvendige for å mestre bosituasjonen, kan søknaden avslås.

Økonomi

NAV

NAV Larvik har fokus på barn i familier med stram økonomi, og tilstreber seg så langt det er mulig å møte opp når de blir kalt inn til samarbeidsmøter rundt barnefamilier. NAV har et lovpålagt ansvar for å melde bekymring til barneverntjenesten, og dette jobbes det kontinuerlig med å øke bevisstheten rundt hos alle ansatte.

Kvalifiseringsprogrammet

Kvalifisering mot arbeid er et prioritert satsningsområde. Det jobbes aktivt med tanke på en avklaring av arbeidsevnen, et eventuelt kvalifiseringsløp, eller direkte formidling ut i arbeid. Målsettingen med programmet er overgang til arbeid som vil

kunne bidra til økt livskvalitet for den enkelte, samt gi mulighet til selvforsørgelse.

Et tilbud til mennesker som står utenfor det ordinære arbeidslivet og som via et individuelt oppfølgingsløp/program vil kunne få avklart sine muligheter inn mot dagens arbeidsmarked. Personer som har vært avhengige av, eller vil stå i fare for å bli avhengig av økonomisk sosialhjelp (som er ment som en kortvarig ytelse i vanskelig situasjon), vil kunne få tilgang til det samlede virkemiddelapparatet i arbeids- og velferdsforvaltningen.

Søknadsskjema og mer informasjon om programmet finner du på linken http://www.larvik.kommune.no/no/Los-struktur/Emneord-a-a/Kvalifisering-mot-arbeid-KVP/

Økonomisk sosialstønad

Økonomisk stønad skal sikre nok midler til et forsvarlig livsopphold. Økonomisk stønad er i utgangspunktet en midlertidig inntektssikring, og bør derfor ta sikte på å gjøre en selvhjulpen. Alle andre muligheter skal være forsøkt før sosialhjelp innvilges.

Hvem kan få økonomisk stønad?

- Personer som oppholder seg lovlig i landet og har fast bopel i Norge.
- Personer som oppholder seg i utlandet har ikke rett på økonomisk stønad.
- Personer som ikke kan sørge for livsopphold gjennom inntektsgivende arbeid, egne midler eller ved hjelp av andre økonomiske rettigheter.
- Alle har rett til å levere søknad for å få sin sak vurdert.

Hvordan søkes det?

- NAV Larvik har rutiner som sikrer kartlegging av nye brukere. Søknad kan leveres i en slik kartleggingssamtale. Henvendelse skjer til NAV Larvik.
- NAV Larvik har utarbeidet eget søknadsskjema som må fylles ut. Hvis behov hjelper NAV med utfylling. For nærmere info, kontakt NAV eller se info på kommunens nettsider.

Hvilke opplysninger er nødvendige for søknaden?

- Inntekter, utgifter og personlige forhold, som familiesituasjon, husstandens størrelse, bosted, bosituasjon, alder, livssituasjon og helse. Det skal tas særlig hensyn til barns behov.
- Opplysningene må som hovedregel dokumenteres skriftlig. F. eks i form av ligningsattest, lønnslipp, saldoutskrift, husleiekontrakt, kopi av faktura som viser utgifter til for eksempel strøm, forsikring, barnehage, SFO, fritidsaktiviteter, lege, fysioterapi og tannlege.

Saksgang

- Alle har krav på svar i form av et skriftlig vedtak. NAV kan ikke avslå en søknad muntlig. Saksbehandlingstiden kan variere, men må alltid følge bestemmelsene i forvaltningsloven. Går det mer enn en måned skal en få et foreløpig svar, er behovet akutt skal en ha raskt svar.

Hva er satsene for økonomisk stønad?

- Larvik kommune følger statens veiledende satser for sosialhjelp. Men NAV har rett og plikt til å utøve skjønn, dvs. at det skal gjøres en vurdering av hvilke utgifter som er nødvendig for å sikre et forsvarlig livsopphold.

Økonomisk rådgivning og gjeldsrådgivning

Hensikten med økonomisk rådgivning og gjeldsrådgivning er å hjelpe slik at en blir i stand til å styre økonomien sin selv. Rådgivningen vil variere avhengig av behov, f. eks hjelp til å disponere pengene slik at en ikke får betalingsvanskeligheter, som igjen kan føre til sosiale problemer.

Hvem kan få økonomisk rådgivning?

- Personer som mangler økonomiske ressurser i forhold til å dekke nødvendige behov.
- Personer som får vanskeligheter med å betale regningene, og/eller å betale tilbake gjeld.

En kan også få økonomisk rådgivning i forbindelse med søknad om økonomisk stønad til livsopphold (sosialhjelp).

Hva slags hjelp kan en få?

Kommunen/NAV-kontoret kan hjelpe med å sette opp budsjett for å finne ut om det er nok inntekter til å dekke utgiftene. Dersom utgiftene viser seg å være større enn inntektene, vil det gis råd om hva som kan og bør gjøres for å balansere dette. F. eks få hjelp til:

- Å lage en oversikt over den økonomiske situasjonen
- Å sette opp et husholdningsbudsjett
- Å finne ut hvordan man kan få mindre utgifter (unngå økonomiske feilprioriteringer)
- Gjøre avtaler med dem en skylder penger
- Skrive søknad om utsettelse av betaling
- Få opplysninger om rettigheter og plikter
- Dersom en har mye gjeld det er umulig å betjene få hjelp til å søke gjeldsordning
- Hjelp i kontakt med og oppfølging av aktuelle kreditorer
- Kontakt med namsmannen
-

Hjelpen forutsetter aktiv deltakelse. Søker må legge frem opplysningene kommunen trenger.

Kommunen har plikt til å henvise til og formidle kontakt med rette instans når de selv ikke har kompetanse og er fullt orientert om den hjelpen du kan få.

Hvordan får du hjelp?
Søknad om gjeldsrådgivning fremmes skriftlig. Søknadsskjema får du ved henvendelse til NAV.

Økonomisk rådgivning er gratis.

Saksgang
Følgende fremgangsmåte er vanlig:

- Kartlegging av livssituasjonen, med oversikt over inntekter i form av et budsjettoppsett
- Vurdering av evnen til å betjene den økonomiske situasjonen
- Forslag til tiltak og løsninger på grunnlag av de vurderinger som er gjort og etter avtale med den det gjelder

Bo-ferdigheter/bo-evne

Bo-team

Boveilederne ved Virksomhet for psykisk helse og avhengighet (tidligere OMRUP), NAV flyktning og Boligkontoret utgjør kommunens bo-team. De samarbeider tett og har faste møter der det avtales hvem som skal følges opp med boveiledning og hvem som skal gjøre det. Boveiledningen kan gjelde forhold i og utenfor boligen, og ses i sammenheng med annen kommunal oppfølging.

Ta kontakt med boligkontoret på tlf 33 17 10 75 for mer informasjon.

Hjelpetiltak fra barneverntjenesten

Er det store utfordringer knyttet til bo-ferdighet, struktur og økonomisk styring som gjør at man er bekymret for barna, bør man vurdere å melde bekymringen til barneverntjenesten. Se rutinen «fra uro til handling» www.larvik.kommune.no/uro

Når barneverntjenesten får en bekymringsmelding avholdes et møte med foreldrene hvor de får tilbud om startmøte som alternativ til den vanlige måten å undersøke en bekymringsmelding på.

I et startmøte samles alle samarbeidspartnere både offentlige og private som har kjennskap til familien. Foreldrene samtykker til hvem som skal inviteres. I startmøte går man gjennom bekymringsmeldingen med alle som er til stede, informasjon innhentes og det ses på løsninger for veien videre. Målet er at familien sammen med sitt private og offentlige nettverk kan få nødvendig hjelp.

Som hovedregel er det best for barnet å vokse opp i sitt eget hjem. Barnevernet skal derfor alltid vurdere om det er mulig å hjelpe familien til å fungere bedre med tiltak i hjemmet. Barnevernet kan tilby svært mange forskjellige hjelpetiltak, deriblant bo-veiledning fra Familieteamet eller Gyda Ressurssenter. Tiltakene må begrunnes i familienes behov, og tiltakene må enten legge til rette for endringer i situasjonen eller virke lindrende i en vanskelig situasjon.

Familieteam i Virksomhet psykisk helse og avhengighet

Virksomhet psykisk helse og avhengighet vil fra 1. januar 2015 omfatte et familieteam som skal bygge opp et tjenestetilbud rettet mot barnefamilier.

Familieteamet skal ha et spesielt ansvar for å ivareta barn i familier som søker eller mottar tjenester fra virksomheten. Barn under 18 år har rett til å få aldersadekvat informasjon om foreldres helsetilstand, og Familieteamet har plikt til å etterspørre om, når og hvordan informasjon er gitt, og tilby å gi dette dersom det ikke er gjort tidligere.

Familier som mottar tjenester fra Virksomhet psykisk helse og avhengighet, kan om nødvendig få råd og veiledning for å komme i best mulig posisjon til å ivareta foreldrerollen. Dette kan f.eks. innebære boveiledning, hjelp til å søke relevante støttetjenester for familien eller barnet, eller veiledning for å styrke kommunikasjon og relasjoner i familien.

For å sikre best mulige vilkår for barn og unge i sårbare familier, skal Familieteamet samarbeide tett med andre hjelpetjenester som har barn og unge som sin primære målgruppe, f.eks. Helsesøstertjenesten, Barneverntjenesten, skoler og barnehager. Familieteamet skal ha oppdatert kunnskap om ulike tilbud og aktiviteter som tilbys barn og unge, og sørge for at familier som mottar tjenester kan få god informasjon og motiveres til å benytte disse.

Andre støtteordninger/tiltak

Larvik Frivilligsentral

Frivilligsentralen skal bidra til å bedre folks livssituasjon og livskvalitet;

- nettverksbygger og kontaktpunkt i samarbeid mellom frivillige, private og offentlig aktører.
- lokalt forankret møteplass, åpen for alle som har ønske om å delta innen frivillig virksomhet.

Frivilligsentralen skal tilby hjelp til folk i alle aldre i Larvik kommune og er baserert på frivillighet fra medlemmer som er tilknyttet organisasjonene samt enkeltpersoner. Det er i utgangspunktet gratis, men betaling kan kreves for reelle utgifter forbundet med et oppdrag.

Innsatsen fra frivillige skal kun være et supplement til offentlige tjenester, ikke i stedet for. Den frivillige har anledning til på kort varsel å si nei når vedkommende ikke har anledning.

Eksempler på relevante tilbud;
Home-start Familiekontakten Larvik

- Tilbyr en pustepause for foreldre
- Er en å snakke med
- Er et supplement til det offentlige hjelpetilbudet
- Ideen er at familiene skal få hjelp og støtte fra en likeverdig person, som selv har foreldreerfaring eller erfaring med barn

Hvem kan få hjelp fra Home-Start?
Ønske det selv, lite sosialt nettverk, minst et barn under skolealder, mor/far trenger noen å dele gleder/sorger med, alene-/slitne foreldre, ha barn med kronisk sykdom/nedsatt funksjonsevne.

Enestående familier
Enestående familier er et tilbud til dem som lever alene med barn eller av en eller annen grunn opplever seg litt alene i foreldrerollen. Her møtes foreldre i alle aldersgrupper og i mange ulike livssituasjoner.

- Når noen savner noen å gjøre hyggelige og morsomme ting sammen med i helgene.
- Barn og foreldre ønsker å gjøre noe sammen i helgen.
- Samlivsbrudd gitt nye sosiale utfordringer.
- Ønske om å komme mer ut i naturen med barna.
- Er innflytter og trenger et nettverk.

Fond for fritidsaktiviteter
Frivilligsentralen i Larvik m/samarbeidspartnere har avsatt midler til drift av et fond hvor formålet er å gi støtte til deltagelse i foreningslivet, fritidsaktiviteter og til nødvendig utstyr.

Det er kun voksne rundt barnet/ungdommen som kan søke; helsesøstre, lærere, miljøarbeidere, lagledere, trenere osv. Familien kan ikke søke selv.

Målgruppe: Lavinntektsfamilier med barn i aldersgruppen 6-16 år + 16-18 år etter behov.

Les mer om Frivilligsentralen og mange flere tilbud og aktiviteter på www.larvik.frivilligsentral.no

AktivLarvik
AktivLarvik er en folkehelse- og levekårssatsning som retter seg mot hele befolkningen og som ønsker å få flere ut i aktivitet.

I Aktiv Larvik bidrar frivillige lag og foreninger med ulike aktiviteter inn i en kalender/timeplan. Aktivitetene er gratis og det gis også gratis tilgang på nødvendig utstyr. Her har man mulighet til å prøve ut nye aktiviteter!

Arrangør: Larvik Idrettsråd i samarbeid med flere aktører
Sjekk aktivitetskalenderen på nettsiden www.aktivlarvik.no

Opplevelseskortet
Opplevelseskortet er et samarbeid mellom private aktører, NAV og kommunene som gir barn og unge gratis adgang til kultur- og fritidsaktiviteter. Kortene blir tildelt av NAV.

Barn som vokser opp i en familie med lav inntekt bør kunne delta på aktiviteter på lik linje med andre. Lavinntektsfamilier er husholdninger med inntekt som er lavere enn halvparten av medianinntekten.

Familiesenter
I Larvik kommune er det 4 familiesenter (se side 4). Familiesenteret er en møteplass i nærmiljøet for barn, unge og deres foreldre.

I tillegg til et tilbud om tverrfaglig konsultasjon og familieråd (se side 6) tilbys ulike former for foreldrerådgivning, gruppetilbud og temakvelder. Her drives foreldreveiledningsprogrammer og foreldrekurs. Individuell veiledning om håndtering av vanskelig atferd, vanskelige følelser og håndtering av oppdragelse, grensesetting og trening og stimulering av barn.

Familiesenteret inneholder;

- *Helsestasjon/skolehelsetjeneste*
  Helsestasjonen skal bidra til å fremme folkehelse og trivsel — og forebygge sykdom. Helsesøster foretar undersøkelser og vaksiner, samt driver rådgivning og veiledning i forhold til fysisk, psykisk og sosial funksjon hos barn og foreldre.

- *Åpen barnehage*
  Åpen barnehage er en møteplass i nærmiljøet hvor foreldre og barn er sammen i barnehagen. Tilbudet er gratis og åpent for alle foreldre med førskolebarn (0-6 år).

- *Mødregrupper/andre gruppetilbud*
  For gravide, spedbarnsmødre og faste grupper over lengre tid. Målet er å gi økt kunnskap om barn, oppdragelse og samspill, og sosial støtte gjennom utvidet nettverk og vennekrets.

- *Psykologtjenester*
  Psykologene tilbyr hjelp med psykiske eller sosiale vansker hos barn, knyttet til familieliv og fritid. De driver også rådgiving og veiledning knyttet til oppdragelse og samspill.

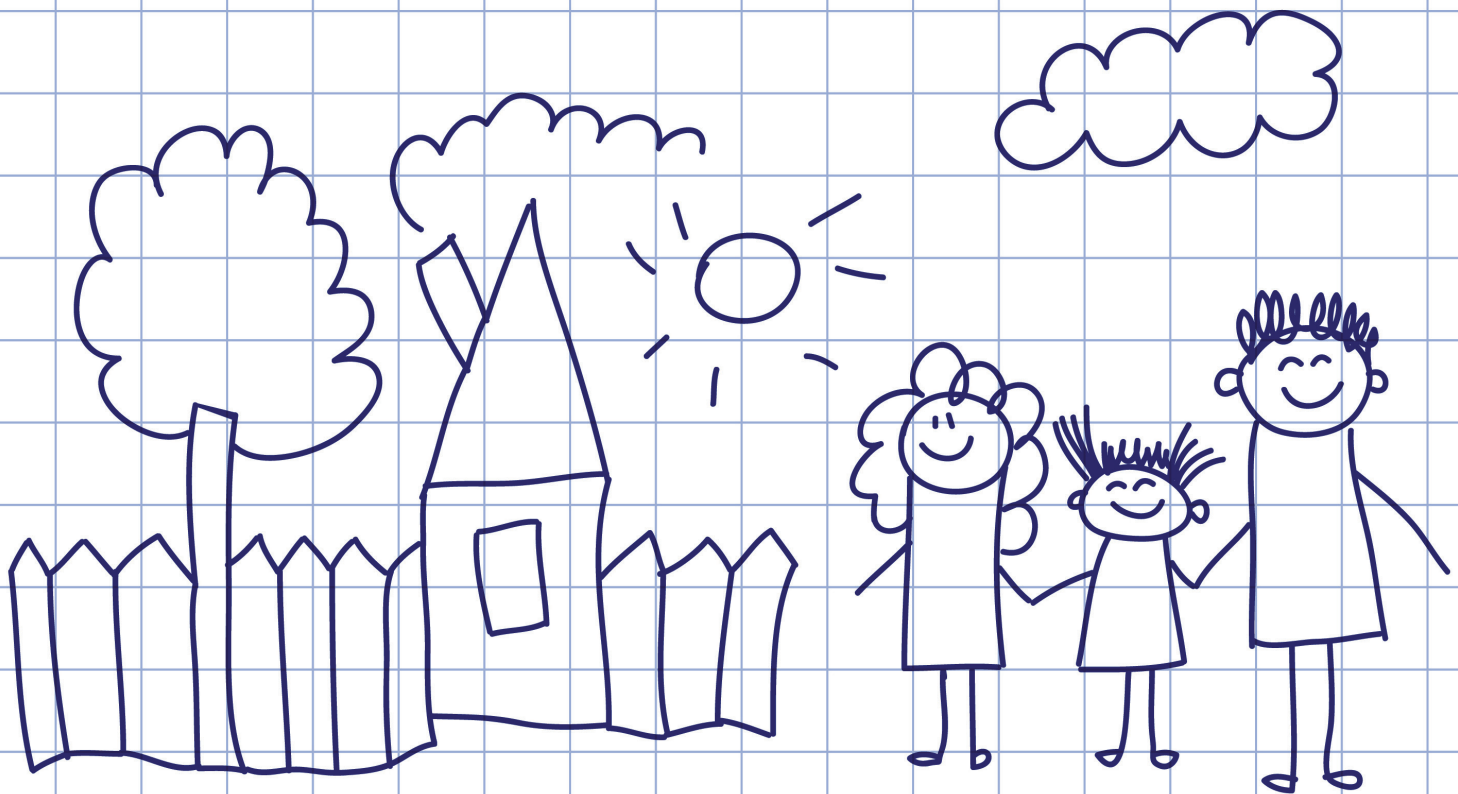
- *Fysioterapitjenester*
  Fysioterapeutene deltar i forebyggende og helsefremmende tiltak ved helsestasjoner og i skoler. I tillegg hjelp til barn og unge med funksjonshemming eller funksjonsproblemer.

- *Jordmor*
  Jordmor skal bidra til at svangerskap, fødsel og barseltid blir en god prosess med vekst og modning, og en positiv opplevelse som gir ringvirkninger for barn og foreldre.

- *Home-Start Familiekontakten Larvik*
  Familiestøtteprogram hvor frivillige besøker småbarnsfamilier med minst et barn under skolealder, 2-4 timer i uken. Familien selv definerer hva de trenger støtte til.

I tillegg er Pedagogisk-psykologisk tjeneste, Barnevernstjenesten, Nav og Omsorgstjenesten for funksjonshemmede til stede i familiesenteret hver uke.

For å få vite mer om tilbudene i familiesenterne, klikk linken http://www.larvik.kommune.no/Templates/Larvik.internett/Pages/Emneord.aspx?id=3982&epslanguage=no



Larvik kommune

Fortelling om et veivalg

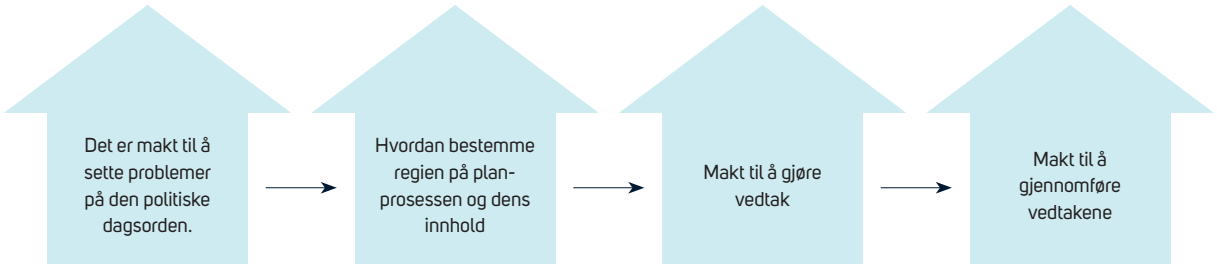
Larvik kommune

Boligplan 2015–2020
Larvik kommune
DEL 1 – BESLUTNINGSGRUNNLAGET

Boligplan 2015–2020
Larvik kommune
DEL 2 – MÅL OG HANDLINGSPROGRAM

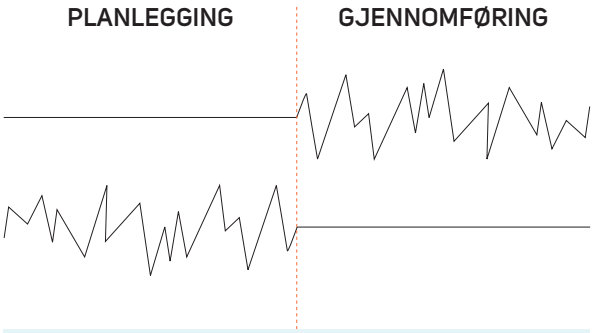
Fortellingen om Larvik kommunes veivalg i det boligsosiale partnerskaps-arbeidet med Husbanken

Larvik kommune 2015



Man kan snakke om kunnskap og planlegging i et maktperspektiv. Planlegging er politikk fordi planlegging handler om hvilke planpolitiske maktposisjoner som etableres i og omkring planspørsmål. Planlegging er forholdet mellom makt, kunnskap og de rammer for planleggingen som lovgivningen gir. Arbeidet kan variere mellom «nettverks- og samarbeidsrelasjoner» med private aktører, og «kommunikativ planlegging» som kan defineres til samhandling mellom borgere, myndigheter og lokale interessenter. Men makt kan ikke eies, den utøves gjennom praksis. I et boligsosialt perspektiv, blir det derfor viktig å tre inn i det man kan kalle «planpraksisens handlingsrom».

Man kan snakke om fire kategorier makt i planleggingen. Det er makt til å sette problemer på den politiske dagsordenen, makt til å gjøre vedtak og makt til å gjennomføre vedtakene. Hvordan bestemme regien på planprosessen og dens innhold, er den fjerde form for makt i plansammenheng. Den tradisjonelle instrumentelle planlogikken legger til grunn at planleggeren i seg selv besitter alle disse maktfaktorene. Der innsats og resultatmåling bygger på årsakssammenhenger og nyttemaksimering, og inngår i lineære prosesser. Mens i Larvik kommune har det boligsosiale programarbeidet lagt til grunn at makt i planlegging handler om å knytte kunnskap og handling sammen. I kommunikative pregede arbeidsprosesser, der utvikling av organisasjonens handlingskapasitet er viktigere enn planleggerens suverenitet.



Enkel planteori: En instrumentell, privatisert planprosess gir ofte krøll i gjennomføring. Mens en kommunikativ, folksom planprosess som tar seg tid til krøll, gir ofte bedre og mer bærekraftige resultater.

Tradisjonelt, og i de fleste studier, har det boligsosiale arbeidsfeltet blitt betraktet som fragmentert. Med mange aktører, på lokalt og sentralt nivå, og med stor spredning av tilgjengelige virkemidler. Den statlige fordelingen av ansvar, roller og virkemidler, har vært speilet i kommunens tilnærming. Sektortenkning, med flere parallelle byråkratiske funksjoner, og lite helhetlig overblikk. Figuren på neste side er et forsøk på å visualisere fagfeltet, og hvor vanskelig det kan være å begynne å bygge en konsistent organisering i boligforvaltningen, og rydde i arbeidsprosesser som forenkler og skaper tydelighet i mål – ansvar – roller og resultat.

Måten kommunene planlegger, leder og organiserer den boligsosiale og boligpolitiske virksomheten på må prinsipielt sett kunne antas å ha stor betydning for hvilken kvalitet tjenestene har for beboerne. Dette er en virksomhet som påvirker kommunenes evne og kapasitet til å iverksette individrettede virkemidler – vi kan derfor betegne den som et virkemiddel på systemnivå.

Boligforvaltningen har en strategisk karakter fordi den ivaretar overordnede ledelses- og koordineringsfunksjoner. Grovt sett kan vi snakke om følgende oppgaver:

- Ivareta sentrale ledelses- og koordineringsfunksjoner
- Foreta behovsutredninger; lage plangrunnlag for boligtiltak og boliginvesteringer
- Fastsette ressursrammer/kapasitet for de ulike virkemidler(bygge, kjøpe/selge boliger, opprette stillinger, skaffe lån og tilskuddsmidler fra Husbanken ol)
- Formulere mål for den boligsosiale virksomheten
- Vedta retningslinjer/kriterier for bruken av kommunale boligvirkemidler
- Lage boligsosiale handlingsplaner og forestå annen boligplanlegging
- Evaluere organiseringen av det boligsosiale arbeidet og ivareta ansvaret for organisasjonsutvikling
- Utprøve og iverksette nye organisatoriske løsninger – driveforsøksvirksomhet
- Innbyggere med et sammensatt tjenestebehov krever en koordinert innsats fra flere tjenesteenheter, eller en horisontal samordning.

Videre har vanskeligstilte i boligmarkedet ofte behov kommunen må tenke nytt omkring, slik at det også krever en vertikal samordning mellom politikk, planer, økonomi og praksis.

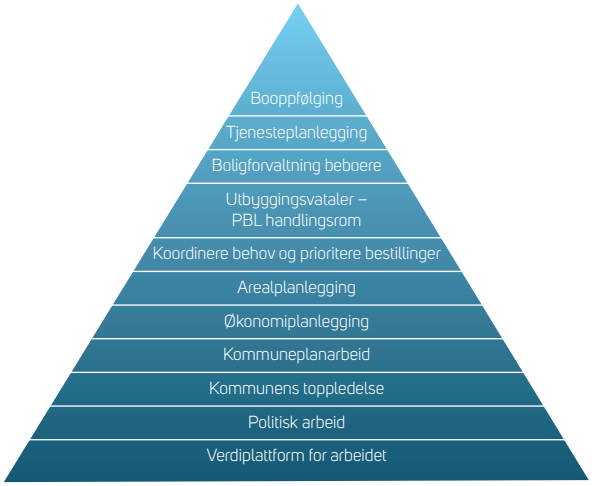
Larvik kommune benytter LEAN som forbedring og forenklingsmetodikk i boligforvaltningen. I tillegg til gevinster, forbedringer og forenklinger med tydelige avklaringer i roller, ansvar og ressursbruk, gir dette viktig kunnskap til prosessledelsen som influerer tydelig på det strategiske planarbeidet. Dette er gode eksempler på at kommunikativt pregede arbeidsprosesser gir makt og påvirkning i strategisk og operative planprosesser. Videre ser vi at strategiske veivalg er et resultat av tidlige prosessforbedringer, og utledet av organisasjonens evne til å dreie læringshjulet og ta konsekvensene av den erkjennelsen egenevalueringen gir.

Men hvordan få en tradisjonell boligsosial handlingsplan til å bli noe annet enn en plan full av gode intensjoner, plassert ved siden av det «viktige» kommunale plansystemet, uten nødvendig gjennomslagskraft. Hvordan tilføre planarbeidet makt som sikrer resultater og kontinuerlig utvikling?

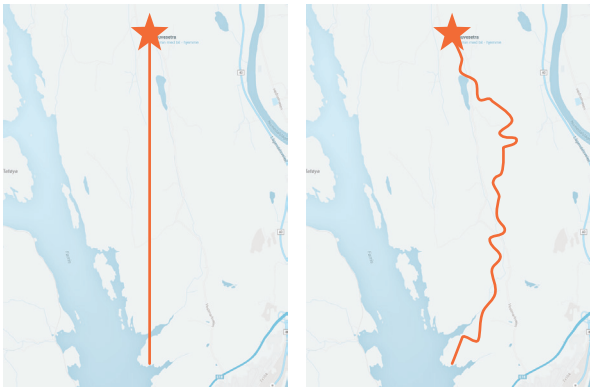
For å forklare hvordan Larvik kommune har lagt dette positive maktperspektivet til grunn i programsatsingen, og som en forutsetning for årlige gode resultater, brukes noen bilder. «HoShin»-ledlelse er en japansk filosofi som sier at du må holde fast på ledestjernen og sette kursen på kompasset så du holder retningen når veien ikke går rett frem. Dersom man tar denne filosofien inn i kommunens planmodell, gir dette mulighet for å forstå planenes hensikt og makt. I lys av dette må man vite hva man vil oppnå med planarbeid. Hva er den enkelte plans virkeområde? Hva vil man få til med den enkelte plan?

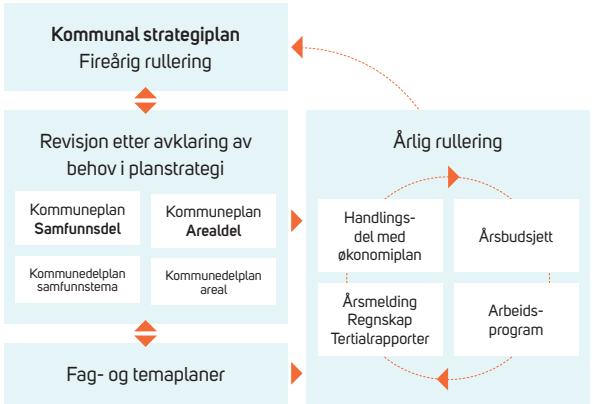
Det «lange kretsløpets planer» er der politikerne får hånden på rattet for utviklingen. Hvis det boligsosiale arbeidet blir et tydelig politikkområde, tilføres utviklingen gjennomslagskraft. Det administrative oppdraget blir gitt, og «det korte kretsløpets planer» får sitt mandat og finner sine drivkrefter. Man kan si at politikken i de langsiktige planene beskriver ledestjernen, det langsiktige målet, og setter kompasskursen. En vedtatt plan er en beslutning. En beslutning skal gjennomføres. Derfor ligger tjenestenes kilde til gjennomføringskraft ved engasjement i overordnet planarbeid.

Det kortsiktige planarbeidet, rådmannens strategidokument og økonomiplan, skal holde kursen fast og finne veien gjennom terrenget. Det handler mye om timing og ledelse, det handler om prioritering og ressurser, og det handler om kontinuerlig læring og forbedring. Vi får ikke bedre resultater enn tidligere år, dersom vi ikke våger å studere vår egen praksis for å finne bedre måter å løse oppdraget på.



LEDESTJERNE OG KOMPASS





Dersom man rydder litt i det fragmenterte bilde som ble tegnet innledningsvis, kan man illustrere avhengigheten boligsosiale tjenester har til ledelse, politikk og planarbeid.

Den som gir tjenester ute i bolig, er avhengig av at den som bor har en god bolig. Dette fremmer helse og tilknytning til samfunnet, men det forutsetter at boligforvaltningen legger til rette for det. Om det er gode boliger tilgjengelig for boligforvaltningen avhenger igjen av at markedet leverer en variasjon i boligtyper som er anvendelige for boligsosiale forhold. Dersom markedet er for ensidig, kan kommunen bruke virkemidler i Plan- og bygningsloven for å samarbeide med markedet om dette, eller aktivere egen bolig- og tomteutvikling for å supplere markedet.

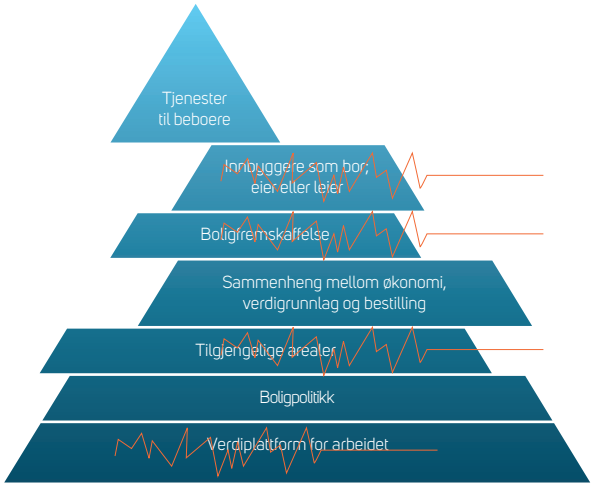
Det er likevel en forutsetning at kommunen har oversikt over de ulike innbyggergruppers boligbehov, og klarer å fremskaffe dette til rett tid. For å unngå en opphopning av boliger med kommunal tildelingsrett i noen bomiljøer, er samfunnet avhengig av at tilgangen til byggeklare arealer har en viss kontinuitet, og at nye arealer også er egnet for vanskeligstilte i boligmarkedet. Da dreier det seg om tilgang til kollektivtransport og noen samfunnsfunksjoner.

Dette krever igjen at arbeidet er prioritert og gjenspeiles i kommunens økonomiplanarbeid. Alt dette arbeidet må igjen være forankret i kommunens langsiktige kommunalplanarbeid. Kursen må være satt, samfunnsmålet må være tydelig. Hva er kursen? Hva er kommunens boligpolitikk for ulike innbyggergrupper? Hva håndterer markedet? Hvor supplerer kommunens egen tomte- og utviklingsstrategi?

Da kan det være nyttig å legge et etisk fundament som politikken og byråkratiet kan teste sine avgjørelser på. Kursen er fast, men veivalg A rundt «hengemyra» er mer krevende enn veivalg B. Hva velger vi? Hva er best for den som skal bo? Kan vi være stolte av resultatet? Noen ganger er det lettere å ta beslut-

ninger, når alle har tatt diskusjonen på forhånd. Vi var enige om de viktige mellommenneskelige forhold, før vi følte oss presset til en rask løsning.

Hvem er kommunen? Hvem er noen? Er man avhengig av enkeltpersoner, eller det mulige å bygge organisatoriske strukturer som har handlingskapasitet til å håndtere dette, eller er det kombinasjoner?



En organisasjon er jo ikke nødvendigvis konsistent i en slik ståstedsanalyse. Programarbeidet i Larvik kommune har derfor jobbet samtidig med flere koordinerte innsatser. I mange virksomheter og organisasjonsnivåer samtidig. Med sentrale kommunale ledere i en beslutningsdyktig styringsgruppe.

Programlederrollen var å koordinere dette sentralt, med et sterkt mandat til å initiere prosesser i hele organisasjonen. Boligplanens strategier og tiltak skal bli kompasset som hjelper alle til å holde kursen og ta riktige veivalg underveis. Verdigrunnlaget har beskrevet ledestjerna – «alle skal bo trygt og godt».

Da måtte boligplanarbeidet inn i planstrategien og målsettes i kommuneplanens samfunnsdel. Kommunens ambisjon var å utforme en helhetlig boligpolitikk som gjennom definerte vekstperspektiver også løste de boligsosiale utfordringene. En boligpolitisk plan som inkluderte de boligsosiale utfordringene. Målet var å gi disse utfordringene større planmakt enn i en frittstående temaplan. En tydeligere politisk beslutning, en klarere ledestjerne å navigere etter.

Dette er begrunnelsen på hvorfor Larvik kommune ville gå den lange veien for å bygge en tydelig boligforvaltning. Klare ansvarsområder og tydelige forventninger til leveranse. Lett å se prosessvansker og gjøre noe med det. Organisasjonen måtte utvikle robuste funksjoner som var spisst oppgaverelatert for å bidra til å nå målet, ikke små fragmenterte løsninger i ulike fagområder med uklart bilde av målet.

Leder for Larvik kommunes boligsosiale programarbeid, Per Olaf Skogshagen (t.v.) presenterer resultater fra de fire siste årene på en boligsosial konferanse i 2014.

Solid planarbeid gir boligsosial suksess i Larvik

Det som kunne se ut som en treg start i det boligsosiale programarbeidet, var i stedet en solid fundamentering av planer, samarbeidsstruktur og verdier. Nå har erfaringene fra planarbeidet i Larvik de fire siste årene blitt et forbilde for andre kommuner.

TEKST OG FOTO: KIM A. JOHNSEN/HUSBANKEN

Gjennom programsamarbeidet med Husbanken har Larvik kommune siden 2010 rigget sin organisasjon til å håndtere det boligsosiale arbeidet på en mer helhetlig og effektiv måte enn tidligere. De to siste årene har innsatsen gitt synlige resultater som ikke hadde vært mulig uten et skikkelig forarbeid. Her forteller vi om de viktigste suksessfaktorene i prosessen.

Forpliktende samarbeid

Det hele startet med Husbankens invitasjon til den boligsosiale programsatsingen i 2010 og kompetansemidler som blant an-

net gjorde det mulig å engasjere en programleder. Før samarbeidet startet hadde kommunen gjort boligsosiale utredninger, en handlingsplan var på plass, og de formidlet startlån for 60 millioner kroner i 2010 for å nevne noe. Samtidig var det utfordringer med å fremskaffe nye tilpassede boliger for vanskeligstilte grupper, flere av de ønskede resultatene uteble og samarbeidet mellom ulike faggrupper var fragmentert og ineffektivt.

Byggesteiner med kvalitet

Det første året jobbet programleder Per Olaf Skogshagen med ett mål: Å få det boligsosiale arbeidet til å bli et politikkområde og forbli det framover, lettere sagt – få politikernes og rådmannens oppmerksomhet. Den andre suksessfaktoren var dermed å etablere bolig som den fjerde pilaren i velferdspolitikken gjennom kommunens overordnede planverk, arealstrategi og en effektiv organisering internt.

– Når vi skulle bygge organisasjonen til å gjøre et bedre boligsosialt arbeid, måtte vi være nøye med byggesteinenes kvalitet og plassering. Vi startet med de to største bitene som var verdiplattform og boligpolitikk, forteller programlederen.

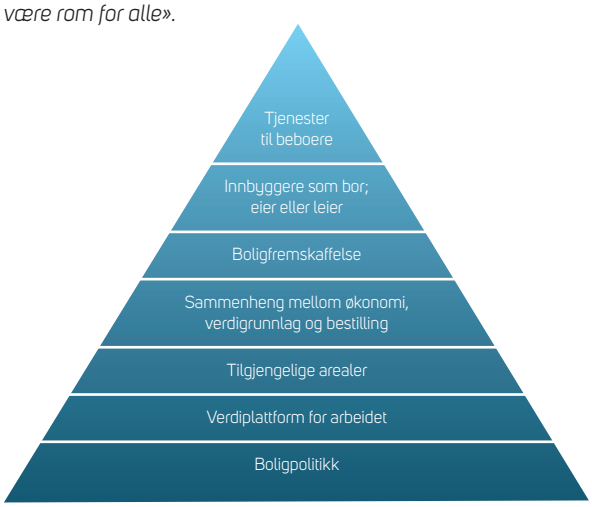
Å bo godt og trygt i praksis

I løpet av 2011 vedtok Larvik kommune en verdiplattform som styrende for boligpolitikken. Dette etiske grunnlaget legger prinsippene i Housing First til grunn og er inspirert av blant annet NOU 2011:15 Rom for alle:

«Å ha et sted å bo er en forutsetning for helse, utdanning, arbeid og samfunnsdeltakelse».

«Boligen er grunnleggende viktig i et folkehelseperspektiv».

«Det er god samfunnsøkonomi i å føre en aktiv og sosial boligpolitikk. Det viktigste er imidlertid anerkjennelsen av at alle trenger en bolig og et hjem for å kunne leve et verdig liv. Det skal være rom for alle».



Samtidig som kommunen bygde stein på stein med utviklingsområder, ble hvert nytt område satt inn og utformet på grunnlag av de forrige, slik at alle delene henger sammen en helhet.

– Vi vil ikke bare innfri et slags minstekrav, men se mulighetene i de politiske rammene vi har fått til å gjøre en best mulig jobb. Derfor er vår helhetlige boligplan klar på at mennesker i en vanskeligstilt boligsituasjon skal få tilgang til en like god og permanent bolig som alle andre, sier Skogshagen.

Et eksempel på dette er flyktninger. De skal kunne bosette seg på ulike steder i kommunen med tilgang til kollektivtrafikk. Ved ankomst skal de tildeles en varig bolig i et godt bomiljø og med en standard i tråd med verdiplattformen.

– Resultatet av det etiske grunnlaget er at folk bor bedre enn før. For eksempel gjør vi en tilstandsrapport av boforholdene etisk og juridisk opp mot definerte standardkrav hver gang det er nye mennesker på vei inn i en kommunal utleiebolig. Når det er behov for det, pusser vi opp slik at det blir et hjem med gode kvaliteter. Innleide boliger med for dårlig kvalitet tas ut av innleieavtalen. De som har mulighet for å eie boligen de leier eller en annen bolig, får bistand til det fra boligkontoret, sier Per Olaf Skogshagen.

Politisk forankring

En annen frukt av den etiske prosessen i kommunen, er at administrasjonen og politikerne har fått en felles forståelse for hvor sentralt bolig er for en varig befolkningsvekst og levekår. Det bringer oss over på den tredje suksessfaktoren; forankring.

Forankring og oppstartsfase tar tid. Noen grunnleggende strukturer måtte på plass før man kunne se de store effektene.

Først og fremst en handlingskraftig styringsgruppe med assisterende rådmann i spissen for virksomhetsledere som berører ulike deler av det boligsosiale arbeidet (se faktaboks).

– I styringsgruppa treffer vi alle de nødvendige beslutningstagerne for de sosiale- og tekniske tjenestene. Det er effektivt både med raske beslutninger og at boligkontoret slipper å kjempe om deres oppmerksomhet gjennom flere nivåer i systemet, sier Skogshagen, som er sekretær i styringsgruppa.

Dernest startet rådmannen arbeidet med en helhetlig boligplan.

I forbindelse med kommunens planstrategi etter kommunevalget i 2011, ble boligsosialt arbeid tatt inn som planområde på lik linje med næringsplan og handlingsplan for helse- og omsorgstjenester. Temaet ble samtidig prioritert i kommuneplanens samfunnsdel og blir behandlet ved rullering av kommuneplanens arealdel. Dessuten finner man verdiplattformen igjen i alle disse overordnede planene.

Forbedret organisering

– Uten dette forarbeidet i kulissene kunne vi alltids hatt enkeltstående prosjekter, kjøpt hus og bosatt mennesker ved hjelp av startlån og tilskudd. Men nå har vi gjort oss i stand til å hjelpe mennesker på en helhetlig måte, effektivt og med god kvalitet. Det kunne vi ikke på samme måte tidligere, sier programlederen, og legger til:

– Overgangen fra de eksisterende planenes beskrivelser av

Assisterende rådmann Jan Arvid Kristengård (t.v.) har vært sentral gjennom hele det boligsosiale programarbeidet sammen med Skogshagen, som også sitter i rådmannens stab. Foto: Anita Pettersen/Husbanken

utfordringer og målsettinger, til en tverrfaglig enighet om hvordan dette skal gjennomføres, har vært en krevende øvelse.

Styringsgruppen besluttet i 2012 å etablere følgende funksjoner og organisasjoner for å ivareta den boligsosiale og boligpolitiske virksomheten:

- Videreutvikle boligkontoret med totaloversikt over tilgjengelige boliger, søknadsbehandling, tildeling, veiledning, kontraktskriving, oppfølging og restansearbeid.
- Bestillerfunksjon sentralt plasser i rådmannens stab. Den skal koordinere de samlede tjenestebehovene i økonomiplanen og prioritere anskaffelser i planperioden.
- Larvik kommune eiendom (LKE) har ansvar for forvaltning, drift, vedlikehold og renhold av kommunens eiendomsmasse, byggherre ved oppføring og rehabilitering, og utvikling, kjøp og salg av eiendom.

Sakte med sikkert

Etter å ha brukt 1,5 år på å etablere det etiske grunnlaget, få inn bolig som tema i kommunens planverk og forbedre organisasjonen, hadde programleder Skogshagen og styringsgruppen et solid grunnlag for å gå videre med andre sider av det boligsosiale arbeidet.

Larvik har oppfordret kommune-Norge til dugnad for syriske flyktninger. Vestfoldkommunen vedtok våren 2014 å søke UDI om å ta imot 40 ekstra flyktninger i tillegg til de 100 som de var blitt bedt om å ta imot og bosette fram til 2016. I vintermånedene før vedtaket, begynte kommunen sin jakt etter egnede og gode boliger, gjort mulig av nettopp bevisstgjøringen, forankringen og de økonomiske tildelingene i kommunen.

Mari-Anne Staaland (f.v.), Bente Nygård og Per-Olaf Skogshagen er på jakt etter å skaffe kommunal utleiebolig til en flyktningfamilie fra Syria. Skjermdump fra NRK

Mangel på boenheter er ofte den største utfordringen for kommune-Norge. Larvik har en aktiv boligpolitikk. Her er noen av de viktigste tiltakene kommunen har fått til de siste årene:

- I løpet av de fire årene programarbeidet har vart, har kommunen videreformidlet totalt 270 millioner kroner i startlån fra Husbanken.
- De to siste årene har de kjøpt, bygget og leid inn 72 boliger til flyktninger og andre vanskeligstilte, gjort mulig gjennom «Boligløft» (se faktaboks)
- 39 husstander har fått hjelp til å kjøpe sin egen bolig gjennom Boligkontorets «leie-til-eie»-arbeidet.
- Flere nye familieboliger, tomter og leiligheter på ulike steder i Larvik er regulert til boligsosiale formål.
- Kommunen har ingen institusjoner eller hospitser for bosetting av mennesker med rusvansker og dårlig psykisk helse. De bosettes spredt og i ordinære boliger.
- BO-TEAM er finansiert i økonomiplanen 2014-2017 og etablert for å styrke oppfølgingen av beboere etter behov.

LEAN som lim i det interne samarbeidet

I det tverrfaglige samarbeid i Larvik kommune brukes LEAN som forbedringsmetodikk. I det boligsosiale arbeidsfeltet er metodikken foreløpig benyttet i tre prosesser:

1. Arbeidsflyt mellom Boligkontoret, NAV og regnskapskontoret ved innleie av private boliger
2. Arbeidsflyt mellom Boligkontoret, NAV og Larvik kommunale eiendomsforetak ved bosetting av flyktninger
3. Opprettelse av tjenestetildelingskontor for helsetjenester

Resultatet er blant annet færre transaksjoner i saksbehandling, og bortfall av dobbeltarbeid, irritasjonsmomenter og tidstyver. En tydeligere ansvarsplassering, nye rutiner for anskaffelse av boliger, prinsipielle beslutninger av etiske forhold ved bosetting, og ikke minst en tverrfaglig kunnskap om den enkeltes rolle i tjenesteproduksjonen.

Larvik kommunes boligsosiale program

- Larvik kommune har deltatt i Husbankens boligsosiale programsatsing fra 2010 til 2014 sammen med Drammen, Sandefjord, Arendal, Skien og Porsgrunn. Holmestrand, Nedre Eiker, Kristiansand, Mandal og Tønsberg har kommet med i løpet av perioden.
- Kommunen disponerer i dag nær 700 kommunale utleieboliger. Hvert år kjøper eller bygger de mellom 20 og 30 nye boenheter for utleie.
- Hvert år finansierer kommunen boliganskaffelser for 60 millioner kroner. Halvparten er øremerket flyktninger og den andre halvparten til andre vanskeligstilte. I tillegg til dette kommer samlokaliserte boliger med heldøgns bemanning.
- Larvik tar årlig opp mellom 60 og 70 millioner kroner i startlån fra Husbanken til videretildeling.
- Styringsgruppas sammensetning er assisterende rådmann som også er styringsgruppens leder, kommunalsjef for omsorgstjenestene, kommunalsjef for eiendom, virksomhetsleder for eiendomsutvikling, leder av NAV, virksomhetsleder for psykisk helse og avhengighet, virksomhetsleder for barneverntjenesten og helsesøstertjenesten, samt programleder for det boligsosiale utviklingsarbeidet som også er sekretær for gruppen.
- Styringsgruppen har variert i sammensetning etter de innsatsområdene som har vært i fokus. F.eks har kommunalsjef for areal og teknikk tidligere deltatt når forankring i overordnede planer hadde særlig oppmerksomhet.

Larvik lukkast med flyktningarbeid

Satsing på bustadinnkjøp og på gode, varige bumiljø har gjort Larvik i stand til å busetje så mange flyktningar som IMDi har oppmoda om. I kombinasjon med særs gode resultat for introduksjonsprogrammet, gjer det at kommunen var nominert til Busetjingsprisen 2014.

TEKST: INTEGRERINGS- OG MANGFOLDSDIREKTORATET

– Larvik har over fleire år gjennomført ei rekke tiltak som har betra integreringa i kommunen. I 2014 vedtok kommunen å busetje 40 fleire flyktningar enn det kommunen var oppmoda til. Nominasjon til Busetjingsprisen er ein velfortent ros til det heilskaplege arbeidet kommunen gjer, seier Randi Kleven, regiondirektør i IMDi Øst.

Frå privat marknad til kommunale bustader

Tidlegare har busetjinga av flyktningar i Larvik skjedd hovudsaklig i den private utleigemarknaden. Kvaliteten på både bustadene og bumiljøa varierte, og ofte hadde bustadene ein nokså høg leiepris. Det gjorde det vanskeleg å busetje i tråd med oppmoding.

No handterer Larvik det bustadsosiale arbeidet meir heilskapleg og effektivt, gjennom eit programsamarbeid med Husbanken. Kommunen tar i større grad i bruk kommunale bustader i busetjingsarbeidet. Dei siste to åra har Larvik kjøpt, bygt og leigd inn 72 bustader til flyktningar og andre vanskelegstilte.

Bustadene er sjølvfinansiert gjennom husleige, samstundes som utbygginga av bustader stimulerer til auka verdiskaping og ønska samfunnsutvikling i kommunen. Ein «vinn-vinn» strategi, med andre ord.

Trivsel og tilhøyrsel

I sitt verdigrunnlag slår Larvik kommune fast at det å ha ein bustad er ein grunnleggjande menneskerett og ikkje eit privilegium ein skal gjere seg fortent til. Eit overordna mål er at flyktningar allereie ved ankomst vert tildelt varige bustader i gode bumiljø. Dei skal kunne busetje seg ulike stader i kommunen og med god tilgjenge på kollektiv transport.

Et viktig poeng er at dei som trivst, finn tilhøyrsel i lokalmiljøet og ikkje ønskjer å flytte, skal kunne verte buande. Husbanken sitt startlån er eit viktig verkemiddel for at vanskelegstilte på arbeidsmarknaden kan kjøpe eigen bustad.

Førebygging er sentralt i kommunen sitt arbeid med born og unge der m.a. det årlege Fargespill syner resultat av dette arbeidet.

Etterspør resultat

– Larvik sitt arbeid med busetjing og integrering er godt forankra i kommunen sitt ordinære planverk, og leiinga set klare mål og etterspør resultat, seier Randi Kleven.

Larvik kommune har gjennom fleire år levert imponerande resultat i introduksjonsprogrammet med over 70 prosent overgang til arbeid eller utdanning. Det er langt over landsgjennomsnittet.

Larvik sin strategiplan for styrkt integrering fokuserer på kommunen både som tenesteytar og arbeidsgjevar. Planverket skal bidra til eit likeverdig tenestetilbod, og til at kommunen vert ein synleg og sentral aktør for å styrke rekruttering av innvandrarar til arbeidslivet.

I den neste kommuneplanen skal det leggjast ytterlegare til rette for god planlegging av integreringa. I bustadplanen for 2015-2020 står rammeløyving, kjøp/bygging av bustader òg til flyktningar framleis sentralt.

Befolkning	
Antal innbyggjarar	43 506
Del personar med innvandrarbakgrunn	12 %

Busetjing	**2014**	**2015**	**2016**
Oppmoda	50	55	45
Vedteke	70	65	45
Busette	53*		

* Syriske ovreføringsflyktninger ble forsinket i utreise fra Tyrkia i 2014, men er bosatt i 2015.

Introduksjonsprogram 2014	
Antal personar som avslutta program	18
Del i arbeid eller utdanning direkte etter avslutta program	72 %

Å ha et hjem er en viktig forutsetning for god livskvalitet.

Helt grunnleggende er det å ha et hjem en menneskerett.

Fundamentet er solid, nå må jobbe videre. Vi er på rett vei.

En bolig er et sted hvor man skal føle seg trygg, og det er viktig for alle.

Den nye strukturen sikrer framtidige behov, ikke bare de umiddelbare.

Vi har hatt en sunn utvikling som kommer brukerne til gode.

Nå beveger vi oss framover, og vi drar lasset sammen.

Jeg har fått en ny forståelse om hvor viktig en egen bolig er.

Vi har en solid modell for videre utvikling.

Å ha et hjem er en av de viktigste grunnsteinene for å lykkes i samfunnet.

Å ha et hjem er en viktig forutsetning for god livskvalitet.

Tom Henning Ruud

kommunalsjef, Larvik kommune

Vi har hatt et stort behov for å sette dette i system, og nå har vi i stor grad lykkes. Tidligere har vi vært happy med å løse ett og ett problem uten å se helheten, nå er vi flinkere til å se det store bildet. Det viktigste nå er at vi har en boligplan som er kommunestyregodkjent. Dette er en ønsket utvikling som vil legge føringer for hvordan vi forvalter boligspørsmålet i sin helhet. Vi har fått et nyttig verktøy som vi kan bruke til videre utvikling.

Larvik kommune består av mennesker med ulike forutsetninger og behov, og alle skal ha sin plass i samfunnet vårt for at samspillet skal fungere. Å ha et hjem er en viktig forutsetning for god livskvalitet, og vi er mer bevisst på dette etter denne innsatsen. Særlig viktig er det å ta vare på de som sliter i hverdagen, det er alt for lett å peke nese til de som har det vanskelig når vi selv har det bra.

Den viktigste utfordringen fremover er å skape en felles forståelse for det som er vedtatt, og å jobbe videre for å stadig forbedre og utvikle den gode strukturen vi har nå.

Fundamentet er solid, nå må jobbe videre. Vi er på rett vei.

Tove Lisbeth Vasvik

Boligkontoret, Larvik kommune

Det at Husbanken gikk inn og informerte både administrativ og politisk ledelse var en viktig start, og var med på å løfte hele det boligsosiale spørsmålet. Jeg tror ikke effekten hadde vært den samme hvis dette hadde blitt vedtatt på et lavere nivå. Vi har fått en veldig god start, og vi ser at bolig og boligsosiale forhold har blitt satt på dagsorden i Larvik kommune på en helt annen måte enn det som var tilfelle tidligere. Jeg er kjempefornøyd.

Tidligere har ikke bolig blitt oppfattet som like viktig som en del andre tilbud, men nå er vi endelig der at vi ser hvor nødvendig en funksjonell bolig er for å lykkes på andre arenaer. Vi har kommet så langt nå at bolig i Larvik omtales som den tredje velferdspilaren, uten den innsatsen som er nedlagt hadde vi ikke nådd dit.

Utfordringen nå ligger i å skaffe boliger som er tilrettelagt de enkelte, uansett behov. Fundamentet er solid, nå må jobbe videre. Vi er på rett vei.

Ulf Pedersen

leder, NAV Larvik

Det boligsosiale utviklingsprogrammet har vært et prosjekt i drift, ikke et prosjekt ved siden av driften, det har vært helt avgjørende for å lykkes. Tidligere var alt så fragmentert, alle satt på hver sin tue og forsøkte å klore til seg det beste for sine brukere. Vi visste om hverandre, men samarbeidet var ikke-eksisterende. Det fantes ikke systemer som ivaretok de som falt utenfor det ordinære boligmarkedet, og køen var lang og stillestående. Nå beveger vi oss framover, og vi drar lasset sammen. Det er den viktigste endringen.

Vi har et godt verdisett i bunnen, og vi har en funksjonell boligpolitikk. Rollene til de ulike aktørene er tydeliggjort, og det er utarbeidet en samordnet plan som fungerer. En viktig suksessfaktor har vært at rådmannen har holdt i prosjektet, og det er viktig at det opprettholdes.

Det flyter på en helt annen måte enn det som var tilfelle tidligere, alt har blitt mer strømlinjeformet og vi samarbeider på tvers av virksomhetene våre. Utfordringen nå blir å få på plass billigere og bedre midlertidige botilbud, kommunen bør selv drifte midlertidige boliger for å sikre en god overgang for brukerne. Det er også dyrt og upraktisk å benytte seg av private tilbud.

Nå beveger vi oss framover, og vi drar lasset sammen.

Asbjørn Talset

rådgiver, NAV Larvik

Nå går det meste på skinner, ting er satt i system og fungerer på tvers av de ulike avdelingene. Det var ikke tilfelle tidligere. Det at vi i NAV har fått være delaktige gjennom hele programperioden har vært veldig nyttig, vi har synliggjort våre utfordringer og det samlede boligbehovet ble gjort kjent.

Vi samarbeider godt, noe som sikrer progresjon og kvalitet i arbeidet vi legger ned. Det hele er godt, tverrfaglig organisert, og Husbankens engasjement har vært viktig. En avgjørende faktor har vært at prosjektet er økonomisk godt forankret, og at det tidlig ble opprettet en styringsgruppe og en prosjektgruppe for bedre progress. Totalt sett ser vi at dette fungerer.

Å ha et hjem er en av de viktigste grunnsteinene for å lykkes i samfunnet, det er det viktig å være klar over.

Å ha et hjem er en av de viktigste grunnsteinene for å lykkes i samfunnet.

Helt grunnleggende er det å ha et hjem en menneskerett.

Rune Høiseth

ordfører, Larvik kommune

Bolig er viktig av mange grunner. Helt grunnleggende er det å ha et hjem en menneskerett. Alle kan snuble litt i løpet av livet, det er en del av det å være menneske. Det å ha en fast bolig, et tilholdssted og noen trygge rammer er viktig. Larvik kommune skal ta vare på innbyggerne sine, og da er et hjem noe av det aller viktigste vi kan tilby de som av ulike grunner faller utenfor det ordinære boligmarkedet.

En sterk boligpolitikk er en forutsetning for å lykkes i arbeidet med å gi et tilbud til alle som trenger det, og nå har vi en god struktur. Vi har en boligplan som er vedtatt og godt forankret, og samarbeidet mellom de ulike instansene fungerer veldig bra.

Jeg tør påstå at det aldri har vært satset så mye på bolig som det er gjort i Larvik den siste tiden, og det er både viktig og lurt. Vi har et variert boligtilbud til mennesker i alle kategorier. Vi er på rett vei.

Det er plass til flere i Larvik kommune, og vi trenger flere barn for å opprettholde en sterk og bærekraftig utvikling. Det er det viktig å legge til rette for i tiden fremover.

Vi har en solid modell
for videre utvikling.

Bente Nygård

avdelingsleder Flyktning, NAV Larvik

Vi har fått en ny struktur, og det har gjort bosettingen mer forutsigbar. Gjennom arbeidet som er nedlagt har vi fått fokus på en del av de utfordringene vi har med å bosette flyktninger, og det fungerer bra. Tidligere leide vi inn boliger, nå drifter kommunen eiendommene selv. Det gjør det lettere å planlegge. Systemet fungerer, og gjennom arbeidet som er nedlagt har problemområdene blitt synliggjort og løst underveis. Det er et stort skritt i riktig retning. Vi er veldig fornøyde.

Det er mange kommuner som sliter med å bosette flyktninger, men i Larvik kommune fungerer dette godt. Vi har en god arealspredning, og bosetter i hele kommunen.

Dette er et langsiktig og varig fundament som vil gjøre at det vil flyte bedre i tiden fremover. Vi har en solid modell for videre utvikling, og har kommet et godt stykke på vei. Vi ser at endringen i vår måte å oppfatte bolig på har blitt styrket av å jobbe med det boligsosiale aspektet, nå har vi permanente løsninger.

Kommunen har tatt tak i dette på en god måte, det er flere enheter inne og vi har kvalitet i alle ledd. Det er en forutsigbar og mer profesjonell drift enn det som har vært tilfelle tidligere. Utfordringen fremover blir å se på rutinene mellom de forskjellige avdelingene, og tydeliggjøre disse.

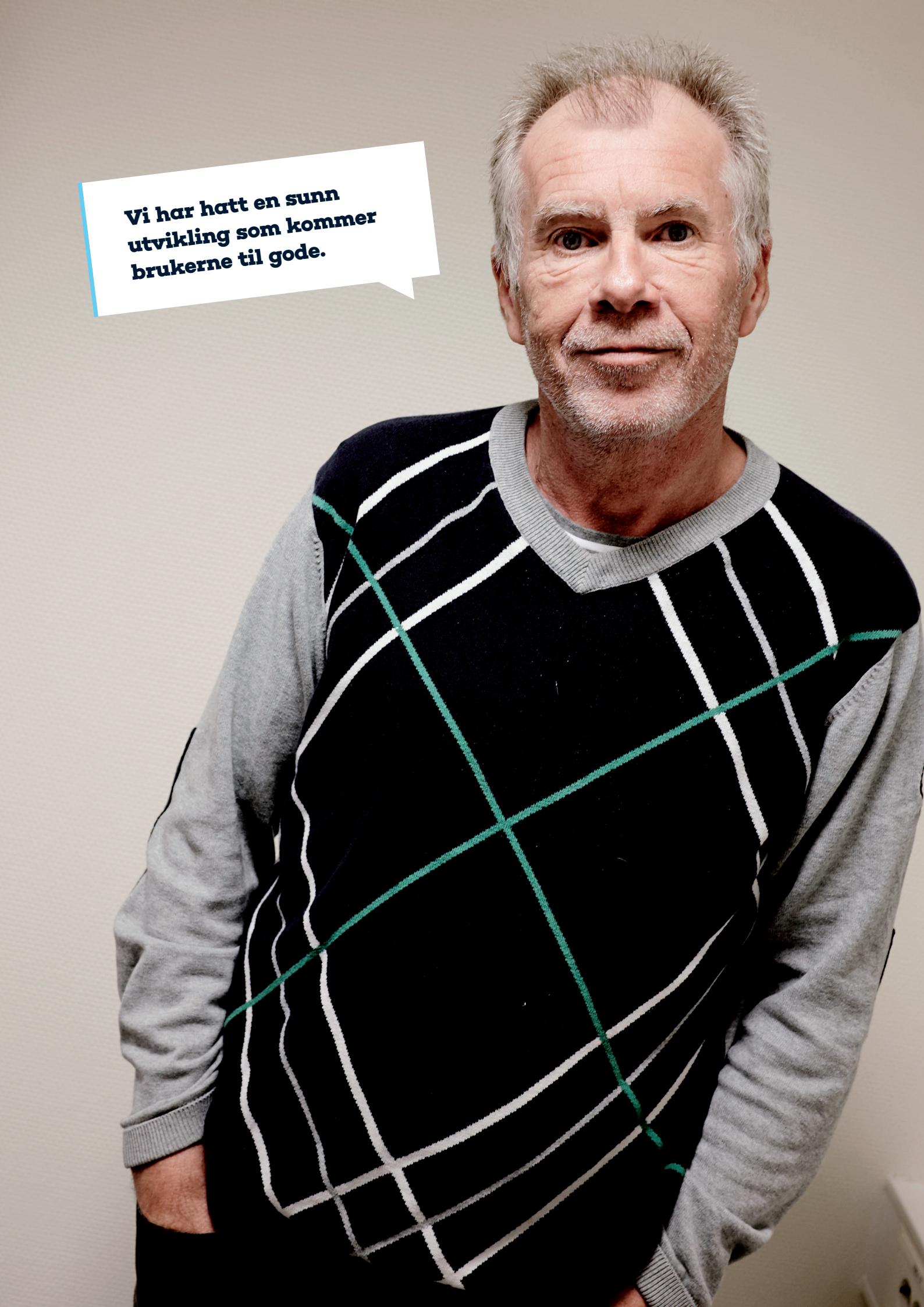
Jan Arvid Kristengård

assisterende rådmann, Larvik kommune

Vi har tatt et stort skritt i riktig retning. Nå henger alt sammen helt fra planleggingsnivå og ned til brukeren og selve boligen. Vi har hatt fullt fokus hele veien, dette har ikke vært et sideprosjekt slik jeg har oppfattet at det har vært i noen andre kommuner. Vi har fått det til, og jeg synes absolutt vi skal gi oss selv en velfortjent klapp på skuldra, for dette har blitt veldig bra.

Vi har hatt en sunn utvikling som kommer brukerne til gode, og som letter arbeidet til alle som er involvert i bosetting i en eller annen grad. Stort sett flyter bosettingen nå veldig godt. Selvfølgelig har vi utfordringer som må løses i tiden fremover, men det flyter fint mellom de ulike leddene, og samarbeidet fungerer veldig fint.

Husbanken har bidratt til å holde trykket oppe, de har kommet med gode innspill og vi har lyttet til disse. I begynnelsen fikk vi litt kritikk fordi vi var sent ute med å tilby nye boliger, men vi var opptatt av å tenke langsiktig og helhetlig. I ettertid ser vi at dette var en riktig prioritering, og vi har fått skryt av Husbanken for nettopp dette.


Vi har hatt en sunn utvikling som kommer brukerne til gode.

Jeg har fått en ny forståelse om hvor viktig en egen bolig er.

Terje Lund

virksomhetsleder Eiendom, Larvik kommune

Gjennom det boligsosiale utviklingsprogrammet har jeg fått en ny forståelse om hvor viktig en egen bolig er. Det er mer enn et hus med fire vegger, det er et hjem. Mitt inntrykk er at Larvik er en foregangskommune når det gjelder det boligsosiale aspektet, og det er ganske unikt.

Den viktigste fordelen slik jeg ser det er at jeg har fått en nærhet til de øvrige som driver med bolig i ulik grad i kommunen. Det forenkler prosessen, og det er viktig. Samarbeidet fungerer kjempefint, og det er helt avgjørende for å få opprettholdt en god prosess mellom de ulike instansene når det gjelder bolig.

Utfordringen er å finne riktige boliger til de forskjellige brukerne. Det er mange hensyn å ta, avhengig av om det er enkeltpersoner eller storfamilier som skal bosettes, og om de har spesielle behov som må tilfredsstilles.

Inger Anne Speilberg

rådmann, Larvik kommune

Jeg har et veldig godt inntrykk av jobben som er gjort. Jeg liker helheten og de verdiene som ligger til grunn, og at det nå jobbes effektivt for å nå målene som er satt. Vi følger opp de som har behov for våre tjenester, vi samarbeider godt og vi klarer å levere.

En bolig er et sted hvor man skal føle seg trygg, og det er viktig for alle uansett bakgrunn og livssituasjon å ha et hjem. Vi vet at en bolig er viktig for å bekjempe andre utfordringer i livet.

Larvik kommune har gjort en grundig og god jobb, og boligplanen definerer tydelig hva som er vår rolle og hvilke virkemidler vi kan ta i bruk. Nå jobbes det på tvers, og det er en helhetlig tankegang som ligger til grunn. Vi er bevisst på at dette handler om mennesker som ofte er i en vanskelig livssituasjon, og vi har et godt system som fanger opp alle utfordringene som dukker opp og løser dem.

I tiden fremover blir det viktig å opprettholde den gode flyten, og det har jeg stor tro på at vi kommer til å lykkes med.

En bolig er et sted hvor
man skal føle seg trygg,
og det er viktig for alle.

Cato Isdahl Pedersen

avdelingsleder Psykisk helse og avhengighet, Larvik kommune

Larvik kommune har kommet veldig langt i planarbeidet som er gjort, og har fått en god struktur på prosessen med å planlegge og erverve boliger. Vi har en modell som fungerer, og det er lettere å melde inn behov og få det iverksatt, det er den største fordelen med arbeidet som er gjort. Det at den nye strukturen sikrer framtidige behov, ikke bare de umiddelbare er også en stor fordel.

Involverte virksomheter og avdelinger er mer samkjørte, og vi forstår hverandres roller bedre. Det er også en større bevissthet rundt viktigheten av å ha en bolig for å kunne få til en vellykket behandling for mennesker med psykiske lidelser eller avhengighet. Å ha et hjem er en viktig forutsetning for å lykkes ellers i livet.

Det er veldig mye som fungerer bra nå som plattformen er på plass. Utfordringen ligger for vår del på det økonomiske, vi trenger midler til bemanning for de som trenger det. Vi har også behov for et mer differensiert boligtilbud, slik at vi kan sikre et optimalt tilbud for hver enkelt, avhengig av hva slags omsorgsbehov den enkelte har. Det kan vi få til med ny struktur.

Den nye strukturen sikrer framtidige behov, ikke bare de umiddelbare.

affair

Larvik kommune

BOLIGSOSIALT UTVIKLINGSPROGRAM
SLUTTRAPPORT