

Boligsosial handlingsplan

for

Røyken kommune

2007 – 2011



1	INNLEDNING	5
1.1	Politisk behandling av boligsosial handlingsplan	5
2	BAKGRUNNEN FOR PLANARBEIDET	6
2.1	Politiske målsettinger	6
2.2	Røyken kommunes mål og visjon.....	7
2.3	Mandatet	7
2.4	Organisering	8
2.5	Kommunens ansvar	8
3	SAMMENDRAG OG FORSLAG TIL TILTAK	9
3.1	Utfordringer for perioden 2007 – 2012.....	11
3.2	Kommunens hovedutfordringer i perioden 2007 - 2017	13
3.3	Mål og tiltak i perioden 2007 – 2012.....	13
4	BEFOLKNING OG BOLIG	19
4.1	Befolkningsutvikling	19
4.2	Boligutvikling.....	20
4.3	Boligmarkedet og prisutvikling.....	21
4.4	Utleiemarkedet	21
4.5	Husleienivå for kommunale utleieboliger og omsorgsboliger	22
5	KARTLEGGING	24
5.1	Kriterier for deltakelse i kartleggingen.....	24
5.2	Hvem er vanskeligstilte i Røyken kommune?	25
5.3	Aldersfordeling	25
5.4	Primærkjennetegn.....	25
5.5	Husstandstyper	26
5.6	Inntektsforhold	26
5.7	Boforhold	26
5.8	Dobbeldiagnose rus-psykiatri og rusmiddelmisbrukere	26
5.9	Psykiatri	28

5.10	Økonomisk vanskeligstilte	30
5.11	Unge i etableringsfasen	30
5.12	Fysisk funksjonshemmede	31
5.13	Psykisk funksjonshemmede.....	32
5.14	Flyktninger	34
6	ORGANISERING OG VIRKEMIDLER.....	35
6.1	Organisering av boligtildeling i Røyken kommune.....	35
6.2	Kommunale utleieboliger	35
6.3	Omsorgsboliger	37
6.4	Annen type utleiebolig	37
6.5	Husbankens låne- og tilskuddsordninger	38
6.6	Startlån.....	38
6.7	Boligtilskudd.....	39
6.8	Utbedring/tilpasning av bolig.....	39
6.9	Refinansiering.....	39
6.10	Faglig hjelp til planlegging av egen bolig	39
6.11	Krav om tilbakebetaling	40
6.12	Tilskudd til oppføring eller kjøp av utleieboliger.....	40
6.13	Tilskudd til tilstandsvurdering av borettslag m.v	40
6.14	Kommunens låne- og tilskuddsordninger	40
6.15	Husleiegaranti.....	40
6.16	Avsetning til tapsfond	40
6.17	Husbankens bostøtteordning.....	40
6.18	Kommunal bostøtte	41
6.19	Depositum	42
6.20	Boligkontor	42
7	KOMMUNENS TOMTEAREALER	43
8	RULLERING AV BOLIGSOSIAL HANDLINGSPLAN	44

9	BEGREPSAVKLARINGER.....	44
----------	--------------------------------	-----------

1 Innledning

Røyken – grønn, nær og levende!

Visjonen er nedfelt i Kommuneplanen 2006 – 2017.

Omsatt til det boligsosiale arbeidet kan visjonen være: **Et godt liv – en bolig til alle!**

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

Byggforsk gjennomførte i 2000 en undersøkelse om utkastelser i ni større byer i Norge (Holm 2001). Undersøkelsen viste at antall begjærte og fullbyrdede utkastelser var relativt høyt, og at problemet var størst i byene. Likevel skjer det også utkastelser i mindre kommuner. Årsaken til utkastelse er som oftest manglende husleieinnbetaling. Manglende innbetaling av husleie er i følge undersøkelsen dels knyttet til lav inntekt, men også til vansker med å disponere økonomien i forhold til de forpliktelsene som husstanden har.

Andre problemer er knyttet til boforholdet. Hva vil det si å mestre et boforhold? I

Rundskriv U-10/2002 står det blant annet følgende:

- *Når noen flytter inn i en bolig, oppstår det samtidig rettigheter og plikter for begge parter. Leietakeren forplikter seg til å overholde ordensregler i bygningen og til å betale husleien.*
- *Å mestre et boforhold forutsetter praktiske, sosiale og kulturelle ferdigheter. Den enkelte må kunne utføre praktiske daglige gjøremål i boligen. Det kan for eksempel være å få i seg nok mat og utføre renhold av boligen. Videre bør den enkelte også kunne forholde seg til fellesskapet på en slik måte at ens handlinger ikke setter andres liv og helse i fare. Til sist er det av betydning å finne fram til gode måter å forholde seg til naboer og nærmiljø på.*

Boligsosial handlingsplan for Røyken kommune tar for seg vanskeligstilte på boligmarkedet i kommunen og deres problemer med å etablere seg og bli boende i bolig, innenfor en helhetlig boligpolitikk. Planen omfatter også unge i etableringsfasen og personer med bistandsbehov. Boligsosial handlingsplan må ses i sammenheng med kommunens øvrige planprosesser og plandokumenter.

1.1 Politisk behandling av boligsosial handlingsplan

Eldrerådet behandlet planen 11. juni 2007, og vedtok enstemmig rådmannens forslag til vedtak.

Helse- og omsorgsutvalget behandlet planen 13. juni 2007, med følgende innstilling til kommunestyret:

Planen godkjennes som retningsgivende for det boligsosiale arbeidet.

Boligsosial handlingsplan legges inn som en delplan i kommuneplanen.

Boligsosial handlingsplan rulleres årlig og tiltak prioriteres i forbindelse med budsjett/økonomiplan og kommunens handlingsplan for hver økonomiplan periode.

Det fremmes egen sak til politisk behandling om boligkontoret og boligstiftelsens rolle og fremtidig organisering.

Kommunestyret behandlet saken 14. juni 2007, møtesak 0037/07. Helse- og omsorgsutvalgets innstilling ble enstemmig vedtatt. Kommunestyrets vedtak er innarbeidet i planen.

2 Bakgrunnen for planarbeidet

I St. meld. Nr. 49 (1997-98) Om boligetablering for unge og vanskeligstilte oppfordres kommunene til å utarbeide lokale handlingsplaner for boligetablering. Husbanken har satt i gang prosjektet Lokale boligsosiale handlingsplaner for å stimulere og veilede kommunene til et målrettet planarbeid som kan bistå vanskeligstilte husstander og unge i etableringsfasen med å etablere seg og beholde bolig. Røyken kommune har fått tilsagn om kr. 80.000,- i tilskuddsmidler fra Husbanken til å utarbeide en boligsosial handlingsplan for kommunen.

Regjeringen har som mål å avskaffe bostedsløshet. Bostedsløshet er først og fremst et storbyfenomen, likevel viser nyere undersøkelser at bostedsløsheten øker noe i mellomstore og mindre kommuner. I Soria-Moria erklæringen heter det at regjeringen ønsker å utvikle hospits og andre midlertidige botilbud av lav kvalitet, og ønsker heller å tilby varige boligtilbud. Strategien "På vei til egen bolig"¹ er et sentralt virkemiddel i arbeidet med bekjempelse av fattigdom og bostedsløshet.

I Røyken kommune står det uttrykt i "Politisk handlingsprogram 2004-2007", saksnr. 04/00712, punkt 7, at det skal utarbeides en boligsosial handlingsplan. Dette arbeidet skulle vært igangsatt i 2004, men kom ikke i gang før høsten 2006.

2.1 Politiske målsettinger

Regjeringen har satt konkrete resultatmål som skal nås innen utgangen av 2007:

Hovedmål 1:

Motvirke at folk blir bostedsløse.

Resultatmål 1:

Antall begjæringer om utkastelser skal reduseres med 50 %, og antall utkastelser med 30 %.

Ingen skal måtte tilbringe tid i midlertidige løsninger ved løslatelse fra fengselsopphold. Ingen skal måtte tilbringe tid i midlertidige løsninger etter utskrivelse fra institusjon.

Hovedmål 2:

Bidra til god kvalitet ved døgnovernatting.

Resultatmål 2:

Ingen skal tilbys døgnovernatting uten kvalitetsavtale.²

Hovedmål 3:

Bidra til at bostedsløse raskt får tilbud om varig bolig

Resultatmål 3:

Ingen skal oppholde seg mer enn 3 måneder i midlertidig botilbud.

¹ "På vei til egen bolig", strategi for å forebygge og bekjempe bostedsløshet, se www.Husbanken.no

² Rundskriv U-5/2003, Veileder for kvalitetskrav til midlertidig husvære etter lov om sosiale tjenester § 4-5, se også http://odin.dep.no/asd/norsk/dok/andre_dok/rundskriv/044041-250007/dok-bn.html

2.2 Røyken kommunes mål og visjon

I kommuneplanen, samfunnsdelen 2006 – 2017, vedtatt 14.09.06, er det formulert en visjon for framtidens Røyken:

Røyken – grønn, nær og levende!

- Grønn fordi man ønsker å ivareta grønne verdier, som at markagrensene og kulturlandskap blir ivaretatt
- Nær fordi Røyken er nær både storbyer og fjorden, og dessuten fordi kommunen har nærhet til sine innbyggere
- Levende fordi kommunen ytterligere ønsker å styrke sine levende og gode lokalsamfunn med et rikt liv av frivillige lag og foreninger

Med utgangspunkt i visjonen er det formulert flere hovedmål for kommunen, blant annet:

Hovedmål befolkningsutvikling:

- Røyken kommune vil legge til grunn en fortsatt moderat langsiktig veksttakt, inntil ca 1 % årlig, og styre tilrettelegging for ny boligbygging etter dette.

Hovedmål langsiktig areal-, tettsteds- og boligutvikling:

- Røyken kommunes langsiktige areal- og utbyggingsstrategi skal ivareta regionale forhold, en bærekraftig natur- og miljøutvikling og nødvendige kommunaløkonomiske hensyn.
- Ny boligbygging og servicetilbud skal bygge opp om kommunens fire viktigste lokale sentra. Disse er Slemmestad, Spikkestad, Røyken sentrum / Midtbygda og Åros.
- Kommunen skal gjennom sin areal- og boligpolitikk stimulere til at det kan utvikles et mer differensiert boligtilbud av god kvalitet i kommunen.

2.3 Mandatet

Den overordnede målsettingen er å lage en samlet plan for kommunens arbeid for at unge, vanskeligstilte og personer med bistandsbehov skal kunne etablere seg og bli boende i en bolig. Dette innebærer at planen vil omfatte:

- Befolknings- og boforholdsbeskrivelse
- Kartlegging av vanskeligstilte gruppers boligbehov etter Husbankens metode
- Kartlegging og vurdering av statlige og kommunale virkemidler (bla den kommunale boligmassen)
- Vurdere kommunens organisering av det boligsosiale arbeidet
- Vurdere kommunens rolle i utviklingen av gode bomiljø
- Satsningsområder, strategi og tiltak

Røyken kommunes planarbeid organiseres som et prosjekt med oppstart og planlagt avslutning i løpet av 2006/2007. Prosjektet gjennomføres som et tverrsektorielt samarbeid.

2.4 Organisering

Styringsgruppens medlemmer

- Bjørn Orhagen (rådmann)
- Inge Horst (kommunalsjef)
- Hilde Enget (kommunalsjef)

Prosjektleder

- Anne Katrine Sivesind (sosialsjef) fra oppstart høsten 2006 og ut året.
- Wigdis S. Bakke (enhet eiendom, jus og avtaler) fra 010107.

Prosjektgruppens medlemmer

- Helle Stiig (leder for psykiatrienheten)
- Anne Grethe Sneeggen (leder hjemmebaserte tjenester) tom oktober-06
- Bente Aasgaard (leder for funksjonshemmede)
- Wigdis S. Bakke (enhet eiendom, jus og avtaler), tom 311206
- Egil Lund (eiendomssjef).
- Åse Kowalewski (sosialenheten)
- Tor Rolstad (enhet eiendom, jus og avtaler)

Det har vært vurdert om prosjektgruppa også skulle hatt eksterne samarbeidsparter som deltakere i prosjektarbeidet, men styringsgruppa har i samråd med prosjektgruppa funnet at behovet for informasjon og innspill ivaretas på annen måte. Dette har skjedd gjennom innhenting av informasjon og opplysninger ved direkte kontakt med eksterne parter, via media og internett, samt gjennom dialogmøtet 9. mai 2007. I dialogmøtet deltok blant annet Helse- og Omsorgsutvalget i Røyken kommune, Eldrerådet, Mental Helse, andre brukerrepresentanter, Boligstiftelsen og REAS. Alle ble invitert til å komme med synspunkter og innspill til planen. Ved videre utredning og igangsetting av tiltakene som er beskrevet i planen, anbefales at representanter fra de berørte brukergruppene tas med i planleggingsarbeidet.

2.5 Kommunens ansvar

En god bolig er vesentlig for å ha gode levekår. Kommunen har et boligpolitisk ansvar knyttet til å skaffe boliger til de som ikke klarer dette selv. Det gjelder blant annet funksjonshemmede, rusmisbrukere, flykninger, økonomiske og sosialt vanskeligstilte og unge i etableringsfasen. Staten setter hovedmål for boligpolitikken, sørger for lover og rammebetingelser, samt tilbyr gunstige finansierings- og støtteordninger. Kommunen bestemmer formelt over hvor store arealer som skal brukes til forskjellige formål, utbyggingstempo, utnyttelsesgrad, samt hvilke typer boliger som kan bygges.

Kommunens ansvar for vanskeligstilte på boligmarkedet er regulert i "Lov om sosiale tjenester mv."³ Det er spesielt to bestemmelser som regulerer dette ansvaret.

³ Lov om sosiale tjenester, 1991-12-13-81

§ 3-4: Boliger til vanskeligstilte

"Sosialtjenesten skal 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 den som trenger det på grunn av alder, funksjonshemming eller av andre årsaker".

Det er likevel ingen forutsetning at kommunen skal eie og leie ut boliger til de vanskeligstilte. Kommunen kan legge til rette for bygging av boliger til disse gruppene i en utbyggingssavtale. Det vises til rusmiddelpolitisk handlingsplan 2004-2008.⁴

§ 4-5: Midlertidig husvære

"Sosialtjenesten er forpliktet til å finne midlertidig husvære for dem som ikke klarer det selv".

Bestemmelsen er ment å omfatte de som av ulike årsaker har akutt behov for "tak over hodet".

3 Sammendrag og forslag til tiltak

Det overordnede målet i norsk boligpolitikk er at alle skal kunne disponere en god bolig og bo i et godt bomiljø.

Røyken kommune har satset på økt boligbygging og tilstrømning av nye innbyggere de seinere år. Det er lagt til rette for boligbygging både i privat og kommunal regi, og gode bomiljø er vektlagt mht atkomst, nærhet til butikker, friområder, lekeplasser, skoler, transport m.m.

I følge innbyggerundersøkelsen fra høsten 2005, er innbyggerne godt fornøyd med både bolig- og tomtetilbudet i kommunen. Undersøkelsen viste samtidig at nærmere 1/3 av innbyggerne over 18 år ser det som sannsynlig at de kommer til å flytte fra nåværende bolig i løpet av de neste fem årene. Flyttepreferansene ut av kommunen går særlig nordover i retning Asker og Oslo. Boligpreferansene ved flytting knytter seg til både frittliggende eneboliger og leiligheter. Omkring halvparten av innbyggere med flyttepreferanse som i dag bor i enebolig, oppgir leilighet som ønsket boligtype. Dette faller godt sammen med forventninger fra befolkningsframskrivningene om vekst i de eldre aldersgrupper, og tyder på at markedet for bygging av leiligheter i kommunen kan bli større de kommende årene enn hittil. Dersom kommunen kan utnytte dette, bidrar dette på sikt til at Røyken får en større bredde i sitt boligtilbud enn i dag. Helse Sør har vedtatt å bygge nytt sykehus på Gullaug i Lier, ca 7 km vest for Spikkestad. Det er grunn til å anta at dette gir en etterspørsel etter inntil 200 boliger i Røyken i løpet av en 5-årsperiode. Også dette vil da være boligbasert vekst basert på utpendling fra kommunen.

Innbyggerundersøkelsen viser at innbyggerne i Røyken generelt er mest opptatt av tilrettelegging for nye boliger i området der de selv bor i dag. Kommuneplanens arealstrategi legger opp til en sentrumsutvikling av tettstedene Spikkestad, Åros, Slemmestad og Røyken.

Boligbyggingen baserer seg først og fremst på husholdninger med god økonomi. Imidlertid er det også i Røyken kommune mange som kommer inn under begrepet vanskeligstilte eller andre med spesielle behov. Arbeidet med boligsosial handlingsplan har blant annet avdekket mangel på boliger til sosialt vanskeligstilte, herunder spesielt

⁴ Rusmiddelpolitisk handlingsplan 2004-2008, vedtatt av kommunestyret 17.02.05, møtesak nr. 0012/05

personer med rus/psykiatriproblemer, personer med fysisk funksjonshemming, og personer med psykisk funksjonshemming.

Det er avdekket et behov for flere plasser i barnebolig for psykisk funksjonshemmede barn. Prosjektgruppa har valgt å ta med denne gruppa i planen, selv om barnebolig er definert som institusjonsplass i sosialtjenesteloven⁵. En ny gruppe med boligbehov er eldre med psykisk funksjonshemming. Denne gruppa eldre har få eller ingen relevante tilbud i dag. Boligbehovet er mindre innen psykiatri.

I forbindelse med prosjektet for utarbeidelse av boligsosial handlingsplan er det samlet inn materiale og gjort kartlegging av boligmasse, boligsøkere og boligbehov, kartlegging av kommunens eiendommer og arealer, samt kartlegging av organiseringen av det boligsosiale arbeidet i Røyken kommune. Kommunen har de seinere år satset på bygging av omsorgsboliger med tilskudd fra Husbanken. Dette har ført til at kommunen helt eller delvis har dekket behovet for boliger til eldre med god økonomi, psykiatriboliger, samt i noen grad til boliger for psykisk funksjonshemmede. Det er imidlertid ikke blitt bygget eller skaffet nye boliger for gruppen vanskeligstilte, slik at det er i denne gruppen en finner de største utfordringene framover.

Prosjektgruppa har kartlagt behovet for boliger og bistand til vanskeligstilte og unge i etableringsfasen, samt til grupper som har spesielle behov. Kartleggingen har vist at noen har vansker med å disponere egen økonomi som igjen kan føre til manglende husleiebetaling og innebære et behov for bistand fra kommunen. Andre årsaker kan være klager fra naboer på grunn av brudd på husordensreglement, avvikende atferd etc. Rask oppfølging fra blant annet kommunens sosialtjeneste, pleie og omsorgstjenester, og eventuelt også fra spesialisthelsetjenesten, kan bidra til å hindre opphopning av husleierestanser og unngå utkastelse.

Kartlegginga har videre vist at mange av søkerne til kommunale boliger og omsorgsboliger har funksjonsnedsettelse grunnet sykdom eller skader, og bor i boliger som ikke er tilrettelagt for funksjonshemmede. Noen av søkerne mottar tjenester i hjemmet, og har fått bistand til å få hjelpemidler og tilrettelegging av boligen. Likevel har mange vansker med å bli boende i boligen grunnet vanskelig adkomst inn – og ut av boligen, for lang vei til servicetilbud, transport etc.

Prosjektgruppa har laget en oversikt over omsorgsboliger og kommunale utleieboliger, der kommunen har tildelingsrett. Omsorgsboligene er for det meste organisert som boligbyggelag, der aktørene er Lier boligbyggelag og Nedre Buskerud boligbyggelag. Noen av boligene eies av Røyken Eiendomsselskap AS, og framleies av Røyken kommune.

Røyken kommune har solgt sine øvrige eiendommer til Røyken kommunale Boligstiftelse, som forvalter til sammen 80 boenheter. Utleieboligene tildeles av Røyken kommune ved tildelingsutvalget innenfor vedtatte tildelingskriterier. En stor andel av boligene er øremerket eldre. Dette fører i mange tilfeller til at boligene ikke kan tildeles personer med et akutt boligproblem og som er vanskeligstilte på boligmarkedet fordi de er for unge. I verste fall kan dette medføre at kommunale utleieboliger blir stående ubebodd grunnet mangel på søkere som fyller kriteriene, mens yngre boligsøkere forblir husløse.

Organiseringen av det boligsosiale arbeidet tilsvarer en bestiller-utfører modell, hvilket innebærer at kommunen er bestiller og Boligstiftelsen er utfører. Dette stiller store krav til dialog og samhandling mellom Boligstiftelsen og kommunen for å kunne ivareta

⁵ Lov om sosiale tjenester § 4-2, pkt.d, jf. § 4-3.

boligsøkere på en tilfredsstillende måte, og for å få til en mest mulig fleksibel bruk av kommunale utleieboliger. En problemstilling kan være at Boligstiftelsen skal forvalte boligene innen en gitt budsjetttramme, og at boligene kan bli påført skader og slitasje grunnet beboernes dårlige boevne. Boligstiftelsens ansvar for boligene og hensynet til naboer, kan i noen tilfeller stride mot kommunens behov for boliger til vanskeligstilte.

Videre har prosjektet avslørt en mangelfull håndtering av boligtildeling og låne- og tilskuddsordninger fra Husbanken. Dette skyldes i stor grad at oppgavene har vært spredt på mange ulike aktører internt i kommunen, uten at noen har hatt en koordinerende rolle. Dette ble klart tidlig i prosjektfasen, og prosjektet anbefalte på denne bakgrunn opprettelse av et boligkontor. Oppgaven ble derfor tatt ut av prosjektet for å få igangsatt det videre arbeidet med opprettelse av et boligkontoret raskest mulig. Rådmannen besluttet i mars 2007 å legge deler av oppgaver som naturlig hører til et boligkontor, midlertidig til ansatt i eiendomsenheten. Opprettelse av et boligkontor må ses i sammenheng med utredningen av den totale bestillerfunksjonen i kommunen.

Dialogmøtet som ble gjennomført 9. mai i rådhuset i Røyken kommune, dreide seg i stor grad om hvordan man kan bygge rimelige boliger til vanskeligstilte, personer med bistandsbehov og unge i etableringsfasen. Nedre Buskerud Boligbyggelag hadde et innlegg om boliger til nevnte grupper. Konklusjonen til boligbyggelaget var at det finnes få muligheter i dag til å holde byggekostnadene nede. Måten å få til rimeligere boliger kan være å bygge nok boliger slik at markedet mettes og kostnadene derved reduseres. En annen mulighet er at kommunen legger til rette for billige tomter til private utbyggere/boligbyggelag, og forhandler seg fram til en rimeligere pris for kommunale boliger. Dette kan gjelde leiligheter som er mindre attraktive på grunn av beliggenhet, solforhold, utsikt etc., men som tilfredsstiller kommunens krav om universell utforming. Dette vil skape en "vinn-vinn" situasjon både for utbygger og for kommunen.

I de følgende kapitler vil vi redegjøre nærmere hva undersøkelsene og utredningene som er gjennomført har avdekket, og hvilke mål og aktiviteter som må planlegges og gjennomføres i perioden 2007 – 2012 for å nå målsettingen om at alle skal kunne disponere en god bolig og bo i et godt bomiljø i Røyken kommune.

3.1 utfordringer for perioden 2007 – 2012

Hvilke boligpolitiske utfordringer er det så Røyken kommune står overfor i årene som kommer? Hvilke politiske føringer har betydning for en boligsosial handlingsplan? Hva er et godt bomiljø – og hva skal til for at innbyggerne får en opplevelse av å være ivaretatt? Hvordan komme seg fra nå-situasjon til ønsket situasjon i forhold til boligpolitikken?

Utfordringene kommunen står overfor er i stor grad knyttet til fremskaffelse av rimelige boliger, samt til bistand for å sikre at den boligtrengende kan bli boende i sin bolig. De fleste dette gjelder er sosialt vanskeligstilte, men der er også andre med bolig og/eller bistandsbehov. Planen beskriver dette nærmere under kartlegging, kapittel 5.

I kommuneplanen 2006 – 2017 er det gitt føringer for samfunnsutviklingen; i forhold til befolkningsutvikling, natur og miljø, næringsutvikling, transport, region, arealer, kultur, oppvekst og kommunal tjenesteyting.

Kommuneplanens samfunnsdel sier blant annet: "... er kommunen i en svært vanskelig økonomisk situasjon, med stort behov for å gjenvinne sin kommunaløkonomiske handlefrihet. Som ledd i en samlet kommunal strategi for å gjenvinne kontrollen på dette området må også framtidig arealutvikling og boligbygging inngå. I denne sammenheng er det særlig viktig å sikre at ny arealbruk og boligbygging skjer i områder der kommunen

kan utnytte eksisterende infrastruktur, slik at man unngår å pådra seg kostbare investeringer”.

Det har vært utfordring for prosjektet å finne eksakte tall for hva boligbehovet vil være i kommende år. Vi har benyttet statistisk beregnet befolkningsframskriving, kjennskap til ulike brukergrupper og deres behov i dag, samt sett utvikling av behovet fra noen år tilbake og fram til i dag. På denne måten kan vi peke på en tendens, og ut fra dette anslå behovet. Likevel er det stor uforutsigbarhet når det gjelder framtidens boligbehov, spesielt gjelder dette personer som også har et stort bistandsbehov.

En kartlegging av vanskeligstilte på boligmarkedet i Trondheim kommune i forbindelse med Prosjekt bostedsløse (2001-2004)⁶ viste at en liten gruppe bostedsløse ikke ønsker, eller har problemer med å bo tett innpå andre. Flere av disse hadde bodd ute over lang tid. Slike tilfeller vil en også finne i vår kommune. Trondheim kommune løste dette behovet ved å oppføre ”Småhusene”, som er en del av et helhetlig boligtilbud i kommunen. Småhusene består av 5 småhus på 35m², og er i realiteten gjenoppsatte modulhus. Husene er spredt på ulike tomter med sentral beliggenhet, men utenfor ordinære boområder. Beboerne har fått hyppig og individrettet oppfølging i boligen.

Et tilsvarende prosjekt er under arbeid i Nøtterøy kommune, og 2 av prosjektgruppas medlemmer dro dit på befaring 30. mai 2007. Nøtterøy kommune⁷ er omtrent på størrelse med Røyken kommune når det gjelder antall innbyggere med ca.20.000 innbyggere. Nærmeste nabo er Tønsberg som har ca. 33.000 innbyggere. Om sommeren øker innbyggertallet begge steder som følge av turister og hyttebeboere.

Nøtterøy kommune planlegger bygging av ”småhus” rett utenfor sentrum, sentralt beliggende i forhold til offentlig kommunikasjon, og med god avstand til naboer. Kommunen har søkt Husbanken om prosjektmidler og fått innvilget dette. Boligene er på ca. 48 m² og skal stå ferdig sommeren 2008. Det er i dag noen eldre kommunale boliger på samme område som vil bli restaurert i tillegg til at det bygges nytt. Idéen er å bruke disse gamle boligene i en overgangsfase til aktuelle vanskeligstilte med rus/psykiatriproblematikk, og forsøke å aktivisere dem i byggingen i den grad det lar seg gjøre. Når de nye boligene er på plass, vil disse få tildelt bolig her, og brukes som ”mentor” for nye beboere i de boligene som da restaureres. En annen god idé er at de lager fellesrom, blant annet et felles vaskeri. Dette fordi det er en kjensgjerning at brukerne ofte ikke er i stand til å vaske sitt eget tøy uten bistand, samt at de gjerne selger vaskemaskiner og utstyr de har for å skaffe seg penger.

Løsninger som ovenfor beskrevet er eksempler til etterfølgelse, og funn ved kartleggingen i nevnte kommuner er i tråd med kartleggingsfunn gjort i Røyken kommune:

- behov for tilbud til husstander som ikke kan integreres i ordinære boområder
- behov for tett og individrettet oppfølging i boligen
- behov for et forpliktende samarbeid mellom kommunen og Boligstiftelsen

Et annet forslag til boligtilbud for vanskeligstilte som trenger å bo litt for seg selv er en enklere type bolig, eksempelvis ombygde brakker. Forslaget er basert på kunnskap om at flere av denne gruppa heller ønsker å bo i campingvogn eller hytte, enn i bolig i etablerte boligområder. Et slikt tilbud må inneholde en akseptabel standard og adgang til fasiliteter som WC/bad, og det bør ikke være for langt til servicetilbud og transport.

⁶ Prosjekt Bostedsløse 2001-2004, ”tiltak med småhus”, se www.bostedslose.no

⁷ Se www.husbanken.no, utviklingsprosjekter

Sjølbyggjarprosjektet i Meland kommune⁸ er en annen løsning som prosjektgruppa har sett på. Vi finner deres måte å fremskaffe boliger til vanskeligstilte svært interessant. I dette prosjektet får ungdommene i kommunen tilbud om arbeid, utdanning og opplæring, og de får bygge eller delta i å bygge sin egen bolig. Kanskje kan dette være et eksempel til etterfølgelse?

Prosjektgruppa anbefaler at de ulike modellene som her refereres til blir utredet i et eget prosjekt.

Kommunen har tomteområder i ulike deler av kommunen, som kan benyttes til boligbygging, og en fullstendig oversikt over kartlagte tomtearealer finnes i eget vedlegg.

3.2 Kommunens hovedutfordringer i perioden 2007 - 2017

Røyken kommunes hovedutfordringer kan kort oppsummeres slik:

- Fremskaffelse av rimelige boliger til vanskeligstilte, unge i etableringsfasen og personer med bistandsbehov
- Kunne gi tilstrekkelig hjelp og oppfølging til vanskeligstilte for at de skal kunne bli i stand til å bo og beholde en egnet bolig i et godt bomiljø.
- Finne løsninger på midlertidige husvære som fyller kravet om kvalitetsavtale
- Finne gode løsninger for det boligsosiale arbeidet gjennom samarbeid og samhandling med andre kommuner (interkommunalt samarbeid), private og frivillige organisasjoner
- Oppfølging av boligsosial handlingsplan

3.3 Mål og tiltak i perioden 2007 – 2012

Vi vil her beskrive de mål og tiltak som vi anser som de viktigste i perioden 2007-2012.

Hovedmålsettingene er overordnede boligpolitiske målsettinger, mens delmålene peker på hva som må til for å nå den overordnede målsettingen.

Hovedmål 1:

Røyken kommunes boligpolitikk skal bidra til innbyggernes velferd og en sunn kommuneøkonomi.

Delmål 1:

- bidra til en tilstrekkelig boligproduksjon slik at færrest mulig stenges ute fra boligmarkedet
- legge til rette for bygging av utleieboliger til vanskeligstilte, unge i etableringsfasen og husstander med spesielle behov
- legge til rette for at de som ønsker det og som har økonomisk evne til det skal kunne eie sin egen bolig
- legge til rette for varierte boformer og boligstørrelser
- stimulere til oppføring av boliger med livsløpsstandard /universell utforming
- ha en kontinuerlig oppfølging av boligsosial handlingsplan

⁸ Sjølbyggjarprosjektet i Meland kommune, se www.meland.kommune.no/artikkel

Del-mål 1	Tiltak
1.1	Det opprettes et boligkontor som har et overordnet og koordinerende ansvar for det boligsosiale arbeidet i kommunen.
1.2	Boligkontoret har et overordnet ansvar for at Husbankens virkemidler blir benyttet fullt ut mht låne- og tilskuddsordninger til boliger.
1.3	Boligkontoret inngår avtaler med Boligstiftelsen/boligbyggelag/private utbyggere for å få fram rimeligere boliger til vanskeligstilte, unge i etableringsfasen og personer med bistandsbehov.
1.4	Boligkontoret inngår avtaler med private utbyggere, boligbyggelag, evt. andre aktører om livsløpsstandard/universell utforming på boligene. Evt. kan reguleringsbestemmelser være et virkemiddel.
1.5	Det inngås forpliktende samarbeid med Boligstiftelsen/boligbyggelag/private utbyggere som innebærer deltakelse fra kommunens side i utbyggings- og/eller utbedringsprosjekter, for eksempel bygging av nye boliger, utbedring og fornyelse av eksisterende boliger. Kommunens representanter bør være Boligkontoret. Andre deltakere kan være eiendomssjef, representant(er) fra pleie- og omsorgsenhetene, representant(er) fra teknisk enhet, evt. andre.
1.6	Det avsettes tomtearealer til boligbygging for vanskeligstilte og unge i etableringsfasen, samt personer med bistandsbehov.
1.7	Det tilbys rimelige tomter for vanskeligstilte og unge i etableringsfasen, samt personer med bistandsbehov, og på denne måte legges til rette for selveierboliger.
1.8	Det anbefales at kommunale boliger oppgraderes til å ha universell utforming og tilpasning til fysisk funksjonshemming. Boligstiftelsen bes legge fram plan over boligmassen, med oversikt over antall boliger som er tilrettelagt, og tilgjengeligheten utomhus.
1.9	Boligsosial handlingsplan inngår som en del av kommuneplanen, og rulleres i tråd med denne. Ansvaret for dette legges til boligkontoret.
1.10	Det fremmes en egen sak til politisk behandling om boligkontoret og boligstiftelsens rolle og fremtidig organisering ⁹ .

Hovedmål 2:

Røyken kommunes boligpolitikk skal medvirke til en bedre livskvalitet for vanskeligstilte gjennom en sosial utleiepolitikk.

⁹ Kommunestyrets vedtak 140607, møtesak 0037/07.

Delmål 2:

- Husleienivået på utleieboliger der Røyken kommune har tildelingsrett, skal være på gjengs prisnivå¹⁰.
- Sosialt vanskeligstilte skal gis mulighet til å kunne skaffe seg egen bolig gjennom systematisk bruk av Husbankens låne- og tilskuddsordninger.
- Røyken kommune skal ha tilfredsstillende løsninger for bostedsløse som trenger midlertidig husvære slik at ingen personer i Røyken kommune gis tilbud som ikke har kvalitetsavtale.

Del-mål 2	Tiltak
2.1	Kommunen og Boligstiftelsen benytter Husbankens virkemidler for å bidra til holde husleien på et gjengs prisnivå.
2.2	Det utredes en mulighet for opprettelse av behovsprøvd kommunal bostøtteordning. Det fremmes en egen sak om dette innen utgangen av 2007.
2.3	Det utredes en mulighet for opprettelse av behovsprøvd tilskudd til depositum. Det fremmes en egen sak om dette innen utgangen av 2007.
2.4	Boliger til vanskeligstilte skal benyttes som gjennomgangsboliger med 3- års kontraktstid, deretter mulighet til forlengelse med 1 år ad gangen, jf. Husleielovens bestemmelser.
2.5	Boliger til personer med bistandsbehov i boliger med bemanning skal ha husleiekontrakt av permanent karakter i tråd med Husleielovens bestemmelser.
2.6	Det utredes mulighet for et midlertidig husvære i Røyken kommune for bostedsløse, i allerede etablert og/eller planlagt nytt boligkompleks for sosialt vanskeligstilte.

Hovedmål 3:

Røyken kommunes boligpolitikk skal medvirke til en bedre livskvalitet for personer med bistandsbehov.

Delmål 3:

- Det legges til rette for at de som ikke klarer seg selv i egen bolig får tilstrekkelig hjelp til å mestre dagliglivet og bli boende i egen bolig
- Det legges til rette for ervervelse av boliger til psykisk funksjonshemmede.
- Det legges til rette for ervervelse av nye plasser i barnebolig.
- Det legges til rette for ervervelse av boliger til fysisk funksjonshemmede.
- Det legges til rette for ervervelse av boliger innen psykiatri.

¹⁰ Gjengs prisnivå, se boligsosial handlingsplan kap. 4.3

- Det legges til rette for ervervelse av boliger til personer med rus/psykiatri problemer.
- Det legges til rette for ervervelse av boliger til personer med fysisk funksjonshemming.
- Det legges til rette for ervervelse av boliger til unge i etableringsfasen
- Det legges til rette for ervervelse av boliger til flyktninger.

Delmål 3	Tiltak
3.1 Bovei- ledning	Det skal knyttets boveileder(e) til boliger for personer som ikke mestrer å bo, slik at de settes i stand til å bli boende i egen bolig. Ordningen opptrappes ihht behov, jf. handlingsplanen for psykiatri ¹¹ 2006-2009.
3.2 Boteam - prosjekt	Det anbefales igangsatt et boteam-prosjekt hvor hensikten er tverrfaglig samarbeid mellom ulike faggrupper/enheter til bo-oppfølgning av vanskeligstilte, spesielt for personer med rus/psykiatriproblemer. Prosjektet skal blant annet se på organisering, kompetansebehov, funksjon, ansvars- og oppgaveområder. Anbefales igangsatt vår 2008.
3.3 Bolig til psykisk funksjons hemmede	<p>Rogneveien, Spikkestad: Det vises til PLO-planen 2007-2017¹² om utredning av mulighet for bygging av 6 nye leiligheter til et bofellesskap for psykisk funksjonshemmede i Rogneveien for personer med behov for heldøgns bemanning. Utredningen er igangsatt våren 2007.</p> <p>Utrede mulighet for nytt bofellesskap i Slemmestad-området med til sammen 12 leiligheter som innebærer avvikling av eksisterende boliger til nevnte gruppe. Utredningen må vurdere gjenbruk og/eller salg av fraflyttede boliger. Utredningen bør foreligge innen utgangen av 2008.</p>
3.4 Barnebolig	Det utredes mulighet for opprettelse av 2 nye plasser i barnebolig i 2007/2008. Alternativer som bygging av nye boliger i området ved Bråsetveien 10, omdisponering av lokaler i Bråsetveien 10, og/eller bruk av evt. frigjorte lokaler i Slemmestad (benyttes i dag til bofellesskap for psykisk funksjonshemmede).
3.5 Bolig til fysisk funksjons hemmede	Det anbefales utredet mulighet for bygging av boliger med universell utforming på tomt i Prestengfaret på Slemmestad. Boligkomplekset bør inneholde leiligheter til ulike brukergrupper, og være differensiert mht størrelse og pris. Utredningen anbefales igangsatt høst 2007.
3.6 Bolig til personer med psykiske lidelser	Det utredes mulighet for bygging av boliger for 4-6 personer med psykiske lidelser. Disse personene har store og sammensatte behov, og det vil være behov for høy kompetanse og heldøgns bemanning. Boligbygget skal også inneholde muligheter for inntil 2 trygghetsleiligheter. Utredningen må ses i sammenheng med eventuelle endringer i boligmassen, for eksempel frigjorte PU-boliger i Slemmestad-

¹¹ Psykiatriplan vedtatt av kommunestyret 07.12. 2006, møtesak nr. 0094/06.

¹² Pleie- og omsorgsplan vedtatt av kommunestyret 26.10.2006, møtesak nr. 0086/06

	<p>området. Utredningen bør inneholde vurdering av interkommunalt samarbeid, samt samarbeid med spesialisthelsetjenesten vedrørende boligbygg til denne gruppa. Anbefales igangsatt høsten 2007.</p>
<p>3.7 Bolig til personer med rus/psyk.</p>	<p>I henhold til rusmiddelplanen 2004-2008, utredes bygging av 20 leiligheter for personer med rus/psykiatri innen 2008. Boligene bør spres på ulike boområder i kommunen, hhv Spikkestad, Røyken, Åros og Slemmestad. Boligene må plasseres sentralt i fht transport og servicetilbud.</p>
	<p>Det utredes mulighet for erverving av tomtearealer i Slemmestad fra DnB Nor, som ligger litt skjermet til ifht øvrig bebyggelse. Området kan benyttes til boliger for personer med rus/psykiatriproblemer som trenger å bo for seg selv.</p>
	<p>Det utredes om presteboligen som fraflyttes kan benyttes til bolig/område for boliger for personer med rus/psykiatriproblemer. Dette må ses i sammenheng med en evt. ervervelse av arealer fra DnBNor, som grenser til eiendommen. Eiendommen anses som velegnet for å kunne gi et skjermet botilbud til denne brukergruppa.</p>
<p>3.8 Bolig til unge i etableringsfasen</p>	<p>Det utredes mulighet for bygging av utleieboliger/selveierboliger for unge i etableringsfasen og vanskeligstilte følgende steder:</p> <p>Bråsetveien sør for Røyken BOAS beliggende på andre siden av Bråsetveien. Tomta på ca 3640 m². Den har BYA på 30 % og er regulert til boligformål. Reguleringsbestemmelsene gir rom for bygging i to fulle etasjer og i tillegg muligheter for innredning av kjeller/ underetasje og loft</p>
	<p>Hasselbakken i Åros Området ligger under reguleringsplanen for Frøtvedt felt 2.1 og BYA er 20 %. Bebyggelsen kan oppføres i 2 etg.+ underetasje der forholdene ligger til rette for dette. Det er ikke krav til bebyggelsesplan for området og kommunen eier også nødvendig grunn for å etablere atkomst</p>
<p>3.9 Bolig til flyktninger</p>	<p>Det utredes bygging av leiligheter for flyktninger med igangsetting i 2008, jf. flyktningplanen¹³. Utredningen skal inneholde kartlegging av behovet for boliger, samt størrelse og beliggenhet for boligene. Det anbefales at tomt i Slemmestad eiet av Boligstiftelsen benyttes til boliger for flyktninger, evt. også til andre med boligbehov.</p>

Sakene legges fram til politisk behandling.

Hovedmål 4:

Røyken kommunes boligpolitikk skal bidra til utvikling av gode bolig- og oppvekstmiljø

¹³ Flyktningplan 2001, vedatt av kommunestyret 27.09.01, møtesak nr. 0078/01

Delmål 4:

- Ha optimale tildelingsrutiner for riktig utnyttelse av kommunale utleieboliger.
- Det stilles krav om universell utforming til utbyggere slik at boligen(e) og uteområdet er tilpasset ulike brukergrupper.
- Boligbyggingen tilpasses best mulig til de grupper som har det største boligbehovet gjennom samarbeid med representanter fra brukergrupper, tjenesteleverandører, boligbyggelag, Boligstiftelsen og kommunens boligkontor.
- Det legges til rette for boligtilbud til personer som av ulike årsaker ikke ønsker eller klarer å bo tett innpå andre, slik at boligtilbudet legges utenfor etablerte boligområder, men har en sentral beliggenhet ifht servicetilbud.
- Det legges til rette for at de vanskeligstilte og unge i etableringsfasen selv kan delta i utbyggingsprosjekter.

Del - mål 4	Tiltak
4.1	Boligkontoret i samarbeid med Bestillerenheten og Sosialenheten/NAV, utgjør tildelingsteamet for boligtildeling, og har utarbeidet tildelingsrutiner som sikrer at nødvendige hensyn tas ved tildeling av boliger til ulike brukergrupper.
4.2	Det foretas en total gjennomgang av kommunale utleieboliger for tilpassing av boligmassen til de ulike gruppers boligbehov. Formålet er å kunne utnytte boligene på en mest mulig fleksibel måte. Forslag til endring gjøres av boligkontoret i samarbeid med Boligstiftelsen. Det anbefales at boligkontoret og Boligstiftelsen utarbeider nye retningslinjer for samarbeid vedrørende de kommunale utleieboligene.
4.3	Kommunen v/ boligkontoret spesifiserer krav til universell utforming for utbyggere i nye prosjekter. Kravet er at boligene i ethvert nytt boligprosjekt skal ha universell utforming og være tilpasset personer med orienterings- og bevegelsesvansker.
4.4	Kommunen inviterer til samarbeid med representanter fra brukergrupper, tjenesteleverandører, boligbyggelag/ Boligstiftelsen/utbyggere og kommunens boligkontor, slik at boligene tilpasses best mulig til målgruppen i hvert byggeprosjekt.
4.5	Det utredes mulighet for bygging av modulleiligheter etter modell fra Trondheim, jf. "Småhusprosjektet", og/eller "brakke-modell". Utredningen skal inneholde ulike alternativer til plassering av boligene. Anbefales igangsatt snarest.
4.6	Det utredes mulighet for bygging av boliger etter modell fra Meland kommune, jf. "Sjølbyggjarprosjektet, Meland kommune". Anbefales igangsatt innen utgangen av 2008.

Utredningene legges fram til politisk behandling.

4 Befolkning og bolig

4.1 Befolkningsutvikling

For å kunne vurdere fremtidige behov for boliger, er analyse av befolkningsutviklingen i kommunen et nyttig verktøy. Vi ser på mulige utviklingsbaner for befolkningsutviklingen de kommende 20 år, og hvordan utviklingen kan bli i spesielle aldersgrupper.

Røyken er en vekstkommune, sterkt påvirket av utviklingen i Oslo-regionen¹⁴. Folketallet i Oslo-regionen har økt fra ca 1 mill i 1950 til 1,5 mill til i dag. Området har hatt en sterk næringsutvikling, noe som har bidratt til et langsiktig nasjonalt flyttemønster hvor mange unge flytter til storbyen for å søke arbeid og utdanning. I familiefasen flytter mange så videre og etablerer seg i rimeligere og mer barnevennlige bomiljøer i nabokommunene. Røyken kommunes hovedmål¹⁵ i befolkningsutvikling er:

”Røyken kommune vil legge til grunn en fortsatt moderat langsiktig veksttakst, ca. 1 % årlig, og styre tilrettelegging for ny boligutbygging etter dette”.

Befolkningen i Røyken er ung og vekstkraftig, med typisk ”forstadsprofil”: Høy andel barn og unge og voksne opp til 60 år; lav andel unge voksne fra ca 20-30 år og - enda - svært få pensjonister. Dette vedlikeholdes gjennom et flyttemønster preget av tap av unge i 20-årene og stort netto påfyll av barnefamilier, som er vanlig i bynære kommuner som Røyken.

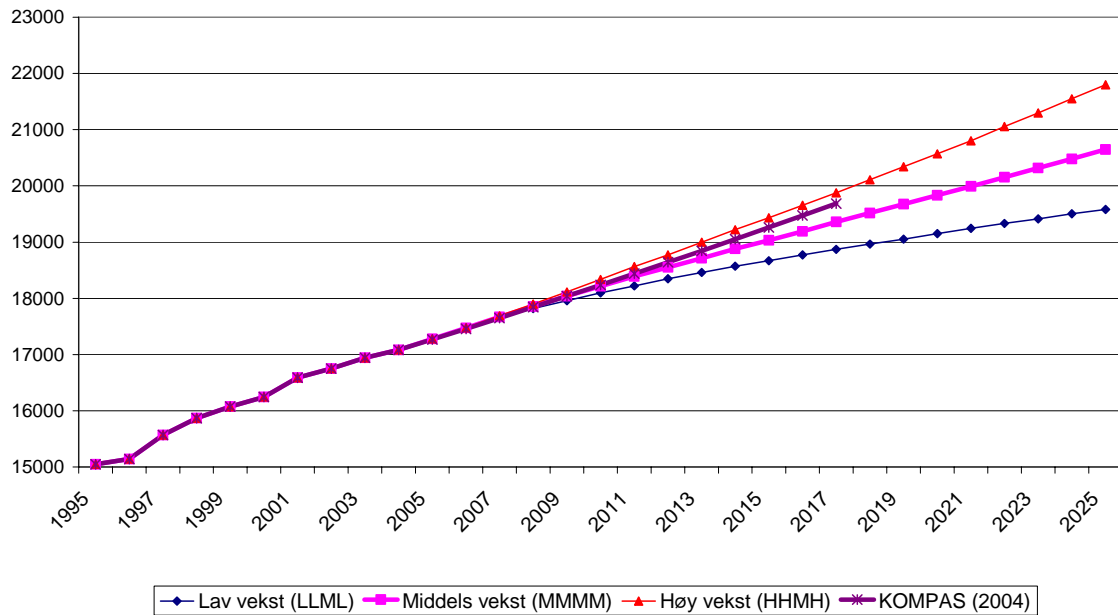
De fleste innbyggere i Røyken bor godt og har en høy levestandard, sammenliknet med flere av nabokommunene og med landet totalt. Kommunen har spesielt lav arbeidsledighet og få sosialhjelpsmottakere. Innbyggerne i Røyken har høye inntekter og relativt høyt utdanningsnivå sammenliknet med andre kommuner i Drammens-regionen, men klart lavere enn i Asker og Bærum. I forhold til andre kommuner nær Oslo og Drammen har kommunen en relativt lav andel av befolkningen med ikke-vestlig bakgrunn.

Statistisk Sentralbyrå utarbeider hvert 3. år nye befolkningsframskrivninger i flere vekstalternativer. Kommunen har i tillegg utarbeidet en egen framskrivning som også gir tall for den enkelte skolekrets fram til 2017. Forventet folketallsutvikling fra disse er vist i figuren nedenfor.

¹⁴ Her definert som de 56 kommunene som pr 2006 var medlem av samarbeidsalliansen Oslo-regionen.

¹⁵ Røyken kommunes kommuneplan 2006 – 2017, vedtatt av kommunestyret den 15.06.06

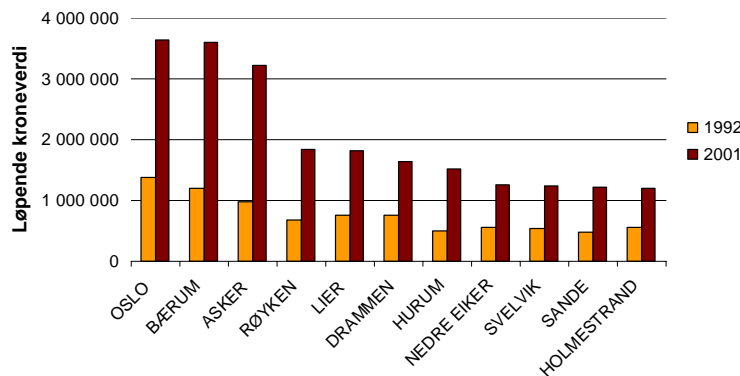
Alternative framskrivninger - nye fra SSB (2005) og KOMPAS-beregning (2004) Røyken



Figur 1 Befolkningsframskrivninger for Røyken, sum befolkning i flere alternativer. "KOMPAS" er kommunens egen framskrivning fram til 2018, som ble laget i 2004.

Forventet folketall vil ved utløpet av 2017 ligge mellom ca. 19 000 – 20 000 innbyggere.

Gjennomsnittspriser på eneboliger 1992 og 2001



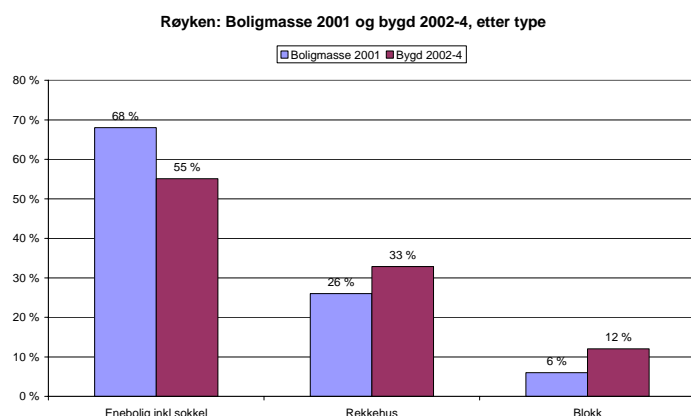
Kommunens egen prognose bygger på noe økt boligbygging i forhold til nivået de siste årene, og ligger nær oppunder SSBs høyvekstalternativ. Hovedtrekkene viser utflating og evt. noe nedgang i antall barn og unge de kommende årene, mens kommunen gradvis vil merke den kommende eldrebølgen.

4.2 Boligutvikling

De siste 10 årene har det blitt bygd snaue 100 nye boliger i Røyken årlig. Fra 1995 har boligbyggingen holdt seg på et nivå fra 5 - 8 fullførte boliger pr 1000 innbyggere. Dette er et relativt høyt nivå – snittet for Osloregionen er 4 – og gir grunnlag for befolkningsveksten på rundt 1 % årlig. Boligprisene i Røyken ligger om lag 30 % over snittet for resten av Drammensregionen, men 40 % under snittet for Asker/Bærum og Oslo.

Røyken er en typisk eneboligkommune. Folke- og Boligtellingen 2001 viste at rundt 2/3 av boligene i kommunen var eneboliger, mens kun 6 % var blokkleiligheter. Om lag 85 % av boligene var bebodd av eiere, i all hovedsak som selveier / sameie, mens 15 % av boligene var leid.

Tall for boligbygging i 2002-viser noe dreining mot rekkehus og blokk, men fremdeles dominerer bygging av nye eneboliger.



Figur 2 Boligtypefordeling. Datakilde. PANDA / SSB.

Befolkningsveksten de siste årene har særlig kommet i skolekretsene Torvbråten (Bødalen) og Slemmestad samt Frydenlund (Åros); altså på Oslofjordsida av kommunen. Her har folketallet økt med 15-30 %, noe som antas å ha sammenheng med at det særlig er her ny boligbygging har skjedd. I Vestbygda (Spikkestad), Hyggen og Midtbygda (inkl Røyken sentrum) skolekretser samt på Nærnes har veksten vært mer moderat (ca 5-15 %).

4.3 Boligmarkedet og prisutvikling

Det ble foretatt en leiemarkedsundersøkelse i 2005 i regi av Statistisk sentralbyrå på oppdrag fra Kommunal- og Regionaldepartementet og Husbanken. Publikasjonen beskriver viktige trekk i leiemarkedet og ved fastsettelse av husleie. Bakgrunnen for oppdraget var Boligmeldingen (St.meld. nr. 23 (2003-2004)) som pekte på behovet for en bedre husleiestatistikk for leide boliger, som ifølge Folke- og bolig tellingen i 2001 utgjorde drøyt 23 % av boligmarkedet i Norge.

Leiemarkedsundersøkelsen viser at leietakere i Norge i gjennomsnitt betalte 4579 kroner i måneden for en bolig i 2. kvartal 2005. Undersøkelsen viser også at leieprisene varierer langs flere dimensjoner. Både geografisk beliggenhet, attributter ved selve boligen og relasjoner mellom leietaker og utleier viser seg å ha betydning for leienivået.

Publikasjonen sier følgende om leieprisindekser og gjengs leie:

Gjengs leie er et begrep som ikke er klart definert. I NOU 1993:4 s. 134 er begrepet formulert som: "Gjengs leie er et representativt snitt av det leienivået som allerede er etablert på stedet ved leie av liknende husrom på liknende leievilkår. Gjengs leie vil således være atskillig mindre konjunkturømfintlig enn markedsleien - fordi gjengs leie gjenspeiler et allerede etablert nivå. Går leienivået ved ny utleie opp eller ned, vil dette riktignok influere på hva som er gjengs leie, men det allerede etablerte prisnivå medfører at endringene i gjengs leie skjer saktere enn endringene i markedsleien."

I husleieloven er gjengs leie definert som:

Gjengs leie er det beløp som gjennomsnittlig betales for liknende husrom på liknende avtalevilkår. Innforstått er gjengs leie et representativt snitt av allerede etablerte kontrakter. Markedsleie refererer seg derimot til løpende gjennomsnittsleier i nye kontrakter. Liknende husrom og avtalevilkår er ikke særlig presise begrep. NOVA antar at boligens geografiske plassering, størrelse og standard inngår i begrepet "liknende husrom", se Langsether, Å., Medby,

4.4 Utleiemarkedet

Det er blitt dyrere å kjøpe eller leie bolig i Røyken kommune de seinere år. Dette henger blant annet sammen med at kommunen ligger nær hovedstadsområdet, og flere søker seg hit fra Oslo, Bærum og Asker, der prisene er ennå høyere. Dette skaper et press på boligmarkedet, og både tomtepriser og boligpriser øker.

Flyktningkonsulentene i Røyken, som er aktiv i utleiemarkedet for å finne egnede boliger til flyktninger som skal bosettes, opplever utleiemarkedet i kommunen som lite og dyrt. Det er flest små leiligheter med ett soverom som annonseres, som passer for enslige eller små familier. Med små familier menes enslig forsørger med 1-2 barn, par, eller par med 1 lite barn. Prisen på en utleiebolig med 1 soverom, som passer for enslige eller små familier, ligger på ca. 4 500,- til ca. 6 500 kr/mnd. Det er også hybler på markedet fra ca. 3 500 kr/mnd. Prisen på større boliger med 3 soverom ligger fra ca. 7 500 kr/mnd. eller høyere.

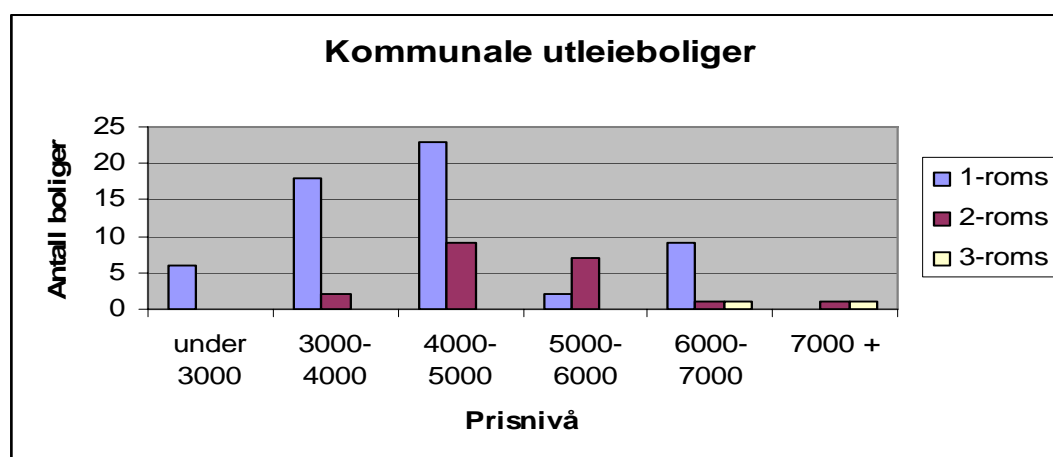
Som eksempel kan nevnes at det er kun tre større boliger med 2 soverom som er leid til flyktninger. Røyken kommune står ikke som leietaker på noen av disse. Prisene ligger på ca. 6 500 kroner eller mer pr. måned.

Sosialenheten melder om at husleien for kommunale utleieboliger i Røyken er så høy at flere sosialt vanskeligstilte flytter til nabokommuner, blant annet til Hurum, der utleieprisen er vesentlig lavere.

Norm på husleie fra sosialkontoret som det gis garanti for, er maksimum kr. 4 000,- for enslig, samt kr. 500,- i tillegg for hvert familiemedlem utover den første. Dette strekker ikke til i forhold til boligmarkedet i Røyken, der inngangsbilletten ligger fra 4 500,- og oppover.

4.5 Husleienivå for kommunale utleieboliger og omsorgsboliger

Kommunale utleieboliger eies av Røyken kommunale boligstiftelse og teller i alt 80 leiligheter. Størrelsen på boligene varierer fra de minste på 42 m² til den største på 104 m². De fleste av boligene er 1- og 2- roms, og husleien varierer fra i underkant av kr. 3000,- pr. måned, til over kr. 7000,- pr. måned. Når det gjelder boliger til sosialt vanskeligstilte, utgjør dette totalt 30 av de 80 boligene. Størstparten av disse boligene er 1-roms, og har en gjennomsnittlig husleie på kr. 4 619,- pr. måned. Til sammenligning ligger husleienivået på 16 av boligene øremerket eldre mellom 3000,- og 4000,- kroner pr. måned. 6 av de øvrige leilighetene til eldre har en husleie under 3000,- kroner pr. måned.



Figuren viser prisnivået på husleien pr. mnd. for kommunale utleieboliger.

Røyken kommune har bygget flere omsorgsboliger med tilskudd fra Husbanken. Oppføringen av boligene har vært utført av ulike boligbyggelag eller andre aktører, og boligene er for det meste organisert som borettslag.

Omsorgsboligene varierer i størrelse og pris, fra 42 m² for leiligheter i bofellesskap til 79 m² for den største leiligheten utenfor bofellesskapene. I bofellesskapene har det ikke

opprinnelig vært innskudd, mens for de øvrige leilighetene har det vært innskudd av varierende størrelse, avhengig av leilighetens areal. I tillegg kommer fellesutgifter som vil variere i størrelse i forhold til størrelsen på innskuddet. Jo høyere innskudd, jo lavere fellesutgifter, og motsatt.

Problemstillinger

Vi vil her peke på problemstillinger knyttet til kommunale utleieboliger, omsorgsboliger og prisnivået på innskudd og husleie.

- Hvordan redusere prisnivået for husleie på kommunale utleieboliger
- Hvordan håndtere kravet om innskudd i omsorgsboliger med bemanning

Det er ovenfor redegjort for husleienivået på kommunale utleieboliger som i mange tilfeller ligger over markedspris på tilsvarende utleieboliger i det private utleiemarkedet. Det kreves depositum fra beboer ved kontraktsinngåelsen, tilsvarende 3 måneders husleie. I tilfeller der kommunen blir bedt om husleiegaranti, har Boligstiftelsen satt krav om 6 måneders husleiegaranti.

For omsorgsboliger kan nevnes at det høyeste innskuddet i 1998 for en leilighet på 73 m² i en omsorgsleilighet i Åros var kr 728 000,-. I tillegg er det beregnet felleskostnader på kr. 3903,- pr. mnd for denne leiligheten. Et annet eksempel er en leilighet på 79 m² på Spikkestad, der innskuddet i 1999 var kr 287 250,- og fellesutgiftene er 5791,- pr. mnd. De siste bofelleskapene som kommunen har bygget for personer med psykisk funksjonshemming og for personer innen psykiatri er bygget som omsorgsboliger. Boligene har blitt svært dyre, blant annet skyldes dette kravet til boligens utforming og standard. Boligene er bygget som egne brannceller, og har sprinkleranlegg, i tillegg til at de fyller Husbankens krav til universell utforming. Den totale husleien ble beregnet til å ligge langt over det beboerne kunne makte å betale. Løsningen for ett av bofelleskapene har vært å gi boligene et rente og avdragsfritt lån som reduserte den månedlige husleien til et mer akseptabelt nivå. For et annet bofelleskap ble husleienivået fastsatt til en fast pris av kommunen, mens kommunen selv administrerer det resterende beløpet. I tillegg har beboerne mottatt bostøtte fra Husbanken. Likevel er det flere som har gitt uttrykk for at husleien fremdeles er for høy, slik at den enkelte sitter igjen med for lite penger til å kunne dekke andre utgifter eller ha nok til privat forbruk.

I Røyken kommune finnes også et bofelleskap for demente med til sammen 8 leiligheter. Bofelleskapet har heldøgns bemanning. Beboerne må etter nye regler betale innskudd, i tillegg til husleie (felles kostnader) for å kunne bo her og motta et forsvarlig pleie- og omsorgstilbud. For den siste leiligheten som ble tildelt i dette bofelleskapet var innskuddet på ca. kr. 90 000,-, og husleien (felles kostnader) var beregnet til kr. 6 270,- pr. mnd. Beboerne kan søke om bostøtte som vil redusere den månedlige husleien. Noen vil ha økonomi til å kunne betale et innskudd ved at de selger den boligen de flytter fra, mens andre ikke har tilsvarende mulighet fordi de ikke eier egen bolig.

Anbefaling

Røyken kommunes boligsosiale profil bør gjenspeile at ingen skal stenges ute fra det kommunale bolig- og utleiemarkedet på grunn av dårlig økonomi. Ei heller bør boliger til grupper som trenger heldøgns pleie- og omsorg bli så dyre at beboerne ikke har råd til å bo her.

Prosjektgruppa anbefaler at det utredes en mulighet for å kunne gi en behovsprøvd kommunal bostøtte til husstander som bor i tilrettelagt bolig hvor kommunen har tildelingsrett. Det vises til andre kommuner som har etablert en slik ordning, der den

kommunale bostøtteordningen følger Husbankens til enhver tid gjeldende retningslinjer for beregning av bostøtte.

I tillegg anbefaler prosjektgruppa at det utredes muligheter for å kunne gi et behovsprøvd kommunalt tilskudd til depositum for husstander som ikke har økonomi til å kunne betale dette selv.

5 Kartlegging

5.1 Kriterier for deltakelse i kartleggingen

Kartleggingen ble gjennomført som et ledd i kommunens arbeid med å utarbeide en handlingsplan for boligetablering til vanskeligstilte, unge i etableringsfasen og personer med behov for bistand,

Kartleggingsmetoden som er brukt er utarbeidet av Husbanken i samarbeid med Byggforsk. Med fokus på boligbehov er det registrert ulike opplysninger vedrørende søkere til omsorgsboliger og kommunale utleieboliger. Opplysningene er hentet fra søknadsskjemaene, og fra opplysninger gitt til saksbehandlere. Alle opplysninger er håndtert i tråd med retningslinjer gitt for behandling av taushetsbelagte opplysninger og krav til personvern. Det er søkt godkjenning fra Datatilsynet.

Opplysningene om husstandene er registrert ut fra den informasjon som er tilgjengelig for saksbehandlere og tjenesteytere. Dette innebærer at det i noen tilfeller er vel dokumenterte opplysninger, mens det i andre tilfeller er basert på saksbehandlers eller tjenesteyteres egne vurderinger.

Kartleggingen ble begrenset til å omfatte personer som har vært i kontakt med eller mottatt tjenester fra en av kommunens tjenestesteder i tidsrommet 010107 – 300407. Det er bare husstander med utilfredsstillende boforhold som ble kartlagt. Flere av de eldste søkerne har en fysisk funksjonshemming og bor i en bolig som ikke er tilrettelagt.

De opplysninger som er registrert er aldersfordeling, husstandssammensetning, primærkjennetegn, samt boforhold ved søknadstidspunkt,

Utilfredsstillende boforhold er definert ut fra at husstanden faller inn under en av følgende kriterier:

Uten egen eid/leid bolig

- Bor ute, i campinghytte, pensjonat, hospits eller hybelhus
- Bor midlertidig hos familie/bekjente
- Som ikke har bosted to måneder før eller ved utskrivelse fra midlertidig (utilfredsstillende) institusjonslignende botilbud som tilsynshjem, institusjon for rusmiddelmissbrukere, sykehus, skjermede plasser eller fengsel.

Leieforhold som kan opphøre

- Husstander med leiekontrakt med varighet 0-12 måneder, hvor det er usikkert om kontrakten kan fornyes.

Uegnet bolig har ett eller flere av følgende kjennetegn:

- Boligen mangler bad/WC
- Boligens standard er så dårlig at det kan være forbundet med helsefare å bo der, for eksempel råte, mugg og manglende isolasjon

- Boligen er ekstremt miljøbelastet (støy, etc.)
- Manglende tilgjengelighet til bolig medfører isolasjon (manglende heis, rekkverk, etc.)
- Boligen er ikke tilpasset for funksjonshemmede i husstanden
- Boutgiftene er urimelige høye i forhold til behov og marked

Store bistands- og oppfølgingsbehov

- Ett av husstandsmedlemmene har særskilte behov utenfor boligen og bør få eget husvære
- Husstanden står i fare for å miste boligen dersom de ikke får oppfølging – for eksempel ved manglende betaling av husleie, manglende boevne pga funksjonsnedsettelse, sykdom eller annet.

5.2 Hvem er vanskeligstilte i Røyken kommune?

Kartleggingen som er gjort i Røyken kommune viser pr. 25.05.07 at 61 husstander har utilfredsstillende boforhold. 19 av disse husstandene søker tilrettelagt bolig eller omsorgsbolig grunnet fysisk funksjonshemming¹⁶. Til sammen gjelder dette 76 personer, hvorav 15 er barn under 18 år. Den største gruppen boligsøkere er enslige, med til sammen 36 personer. 29 personer var ved kartleggingsdato helt uten bolig, herav bor 27 personer midlertidig hos familie eller venner, 1 er på institusjon og 1 bor utendørs. 5 personer hadde usikkert leieforhold, 27 personer bor i uegnet bolig.

Av de 27 personene som bor midlertidig hos familie eller venner, finner vi at 17 personer har en psykisk funksjonshemming. Flertallet av disse er registrert på bakgrunn av opplysninger fra tjenesteutførere med kjennskap til brukere og pårørende.

5.3 Aldersfordeling

Utilfredsstillende boforhold fordelt på alder viser følgende:

Aldersgruppen 0-15 år	0
Aldersgruppen 16-24 år	14
Aldersgruppen 25-34 år	6
Aldersgruppen 35-54 år	24
Aldersgruppen 55-74 år	9
Aldersgruppen 75 + år	8
Totalt	61

Tabellen viser at den største gruppa er mellom 35 og 54 år. Samlet sett utgjør dette 39,3 % av husstandene.

5.4 Primærkjennetegn

Kartleggingen viser:

Primærkjennetegn	Antall personer
Sosialt vanskeligstilt	8
Økonomisk vanskeligstilt	3
Fysisk funksjonshemming	19
Psykisk funksjonshemming	17
Rus	1

¹⁶ Søkere til omsorgsboliger inngår i kartleggingen. Dette for å vise behovet for tilrettelagte boliger. Det er ikke tatt stilling til økonomi. Noen av søkerne eier egen bolig.

Dobbeldiagnose rus/psykiatri	3
Psykiatri	7
Flyktning	3
Totalt	61

5.5 Husstandstyper

Ser vi på husstandens sammensetning, er det gruppen enslige som skiller seg klart ut i kartleggingsmaterialet. Disse utgjør 73,7 % av husstandene. Enslige forsørgere med barn utgjør 6,6 %, mens par med barn utgjør 8,2 %. Totalt 6,6 % var par uten barn.

5.6 Inntektsforhold

Kartleggingen av vanskeligstilte har vært utsatt på grunn av forsinket leveranse av verktøyet Bokart. Dette er et elektronisk registreringsverktøy som Husbanken benytter. Kommunen har kjøpt dette inn etter nyttår, og vil benytte det til kartlegging av boligbehovet. Vi har på grunn av forsinket leveranse av Bokart ikke gjennomført en fullstendig kartlegging av den enkeltes økonomi.

5.7 Boforhold

De kartlagte husstandene hadde etter tjenesteapparatets vurderinger, en utilfredsstillende boligsituasjon pr. 300407. Boligproblemet kan kategoriseres i 3 grupper, henholdsvis uten eid/leid bolig, uegnet boforhold eller usikre boforhold. Se for øvrig beskrivelse av utilfredsstillende boforhold, side 23.

Antall uten eid/leid bolig	Antall usikre boforhold	Antall uegnet boforhold
29	5	27

5.8 Dobbeldiagnose rus-psykiatri og rusmiddelmissbrukere

Flere av husstandene som er kartlagt kan knyttes til flere kjennetegn, for eksempel en kombinasjon av både rusmisbruk og langvarig psykisk lidelse, økonomisk vanskeligstilte etc. Vi har derfor valgt å se gruppa dobbeldiagnose rus-psykiatri og rusmisbrukere under ett.

Det skilles mellom flere grupper innenfor betegnelsen rusmiddelmissbrukere:

- De som har gjennomført behandlingsopplegg og er i ettervern
- De som venter på et behandlingsopplegg
- De som er i et rehabiliteringsopplegg
- De som er uaktuelle for behandlingsopplegg og som kommer ut fra fengsel og ulike institusjonsopplegg
- De som er tradisjonelle vernehjemsklienter

Rusmiddelmissbrukere finner ofte midlertidige løsninger selv, enten ved å overnatte hos familie og venner, eller ved at de bor "på gata".

Denne gruppa har svært vanskelig for å skaffe seg bolig på det åpne markedet. I følge en uttalelse fra Line Eknes, representant for Rusmisbrukernes Interesseorganisasjon¹⁷ (Rio) i Østfold, medfører den generelle stigmatiseringen av rusmisbrukere at de ikke blir vurdert som egnede leietakere. Et annet problem hun peker på er at husleieprisen ikke står i forhold til den støtten sosialkontoret yter. Dette innebærer at flere rusmisbrukere som har klart å skaffe seg en leilighet ikke kan ta denne, da sosialtjenesten ikke dekker støtte til husleie som ligger over maktsgrensen satt av sosialkontoret.

¹⁷ Rusmisbrukernes Interesseorganisasjon (Rio), se www.riorg.no

Videre vises det til regjeringens strategi " På vei til egen bolig", der en av målsettingene er at de som kommer ut av fengsel eller institusjon ikke skal måtte tilbringe tid i midlertidige løsninger etter løslatelse/ferdig opphold. Behovet for disse personene er å få et sammensatt tilbud som inkluderer bolig utenfor belastede områder eller "ghetto"-boligkomplekser. Tilbudet må også inkludere en individuell plan¹⁸ (IP), som er et godt instrument til bruk i planlegging av de ulike tjenestetilbudene, samt at brukeren selv er med i planleggingen av sin egen livssituasjon.

Røyken kommune har for få utleieboliger til denne gruppa, og har en stor utfordring knyttet til etablering av tilbud til personer med denne type problematikk. Ofte skal disse personene tilbakeføres til bolig etter endt fengsels- eller institusjonsopphold, og mange er bostedsløse.

Stavanger kommune har arbeidet systematisk med å opprette alternative botilbud for personer på hospits. I 2004 reduserte kommunen hospitsutgiftene fra 8.1 mill til 5.5 mill. I stedet for hospits tilbys den enkelte egne kommunale leiligheter for om lag 7000 kroner i måneden.

Denne husleien koster Stavanger kommune halvparten av det kommunen betalte for hospisset. Den enkelte får i tillegg individuell oppfølging.

Erfaringer fra flere kommuner viser at én person vil kunne følge opp 10 personer. En årlig kostnad på 500 000 kroner for stillingen innebærer at Stavanger kommune utover husleia på 7000 kroner betaler om lag 4000 kroner i oppfølgingstjenester. Samlet sett vil tilbudet likevel være mer økonomisk enn tilbudet på hospisset. For rusavhengige vil tilbudet også bidra til at den enkelte har større forutsetninger for å komme ut av misbruket.

Erfaringen i Røyken kommune er at det er vanskelig å gi et egnet botilbud, dersom det ikke følges opp med tilbud om boveiledning/miljøarbeidertjeneste. Røyken kommune har derfor i ca. 1 år hatt en prosjektstilling som boveileder tilknyttet boliger for vanskeligstilte. Denne stillingen ser vi er svært nyttig, og anbefales videreført i 2008.

Stortinget har gitt klare føringer på at rehabiliteringsarbeidet for rusmisbrukere skal bygge på tiltak i kommunen, og at dette er et kommunalt ansvar, jf. lov om sosiale tjenester.¹⁹

Sosialenheten i Røyken har registrert 5 personer med dobbeldiagnose rus/psykiatri i alderen 19-66 år som trenger bolig omgående, samt 3 personer med rusproblemer. 4 personer er uten fast bopel, 2 trenger bolig med døgntilsyn, 2 oppholder seg i andres boliger uten tillatelse, 2 bor hjemme hos foreldre, 1 er i institusjon.

Nye behov:

I Røyken kommune har kartleggingen vist at behovet for boliger til gruppen rus/psykiatri p.t. gjelder 5 personer, og 3 personer med rusproblematikk. Disse personene trenger et boligtilbud omgående. Denne gruppa har tiltatt, og vil sannsynligvis øke i årene som kommer sett ut fra befolkningsframskrivnings statistikk. Det er behov for midlertidig bolig til personer som blir husløse, og det er et ønske fremmet av sosialenheten at de kan disponere en bolig til akutt-plassering av bostedsløse. En unngår dermed kjøp av dyre hotell/hospits-plasser utenbygds. Dette fordrer at en i perioder må "tåle" at en bolig står tom.

¹⁸ Individuell plan, se veileder til forskrift om individuell plan, Sosial- og helsedirektoratet 2005-IS-1253.

¹⁹ Lov om sosiale tjenester, § 6.1, kap. 6. Se også Rundskriv til sosiale tjenester og Stortingsmelding nr. 16 og 69 om rusmiddelpolitikk.

Anbefaling:

I henhold til rusmiddelplanen 2004-2008, utredes bygging av boliger for personer med rus- og rus/psykiatriproblemer med igangsettelse av utredningsarbeidet høsten 2007. Boligene bør spres på ulike boområder i kommunen, hhv Spikkestad, Røyken, Åros og Slemmestad. Boligene må plasseres sentralt i fht transport og servicetilbud.

Utredningen må inneholde forslag til anskaffelse av minimum 5-6 boliger snarest til personer med dobbeldiagnose rus/psykiatri hvorav 2-3 boliger er til beboere som trenger bemanning i boligen. Det må videre skaffes 3 boliger til rusmisbrukere. I tillegg er det behov for ytterligere nye boliger til denne gruppa innen 2012, da disse boligene bør benyttes som varige botilbud.

Vurderingen må beskrive plassering av boligene/boligbygget og ressursbruk knyttet til drift, samt til aktivitetstilbudet til beboerne. Utredningen bør inneholde beskrivelse av modell for interkommunalt samarbeid.

Røyken kommune bør utrede muligheten for bygging av boliger etter "småhus-modellen" fra Trondheim/Nøtterøy kommuner. Utredningen skal inneholde forslag til plasseringen av boligene, og avklare mulighet for erverving av tomtearealer i Slemmestad fra DnB Nor. Eiendommen ligger litt skjermet til ifht øvrig bebyggelse og området kan benyttes til boliger for personer med rus/psykiatriproblemer som trenger å bo for seg selv.

I tillegg bør utredningen avklare mulighet for gjenbruk av fraflyttet prestebolig som grenser til arealer som ovenfor beskrevet. Prosjektgruppa anser områdene som svært gunstig i forhold til nevnte brukergruppe.

Det anbefales samtidig utredet og vurdert mulighet for samarbeidsprosjekt ved bygging av boliger til vanskeligstilte etter "Sjølbyggjar-prosjektet i Meland".

Det må legges til rette for boligtilbud i etablerte bomiljø som inkluderer tilbud om boveiledning til personer som er vanskeligstilte. Stillingen som boveileder anbefales videreført i 2008.

Det bør utredes opprettelse av et eget boteam bestående av ulike faggrupper som psykiatrisk sykepleier, sosionom og miljøarbeider, evt. andre. Det anbefales utredet mulighet for gjenbruk av eventuelle frigjorte eller fraflyttede boliger der kommunen har tildelingsrett.

Det anbefales at kommunen vurderer muligheten til å kunne tilby midlertidig opphold i boliger med kvalitetsavtale i egen kommune. Vurderingen må inneholde forslag til plassering av en "akutt"-leilighet som skal benyttes som midlertidig tiltak overfor bostedsløse.

5.9 Psykiatri

Boligtilbudet til personer som tilhører gruppen psykiatri omfatter i dag tre bofellesskap, med til sammen 19 boliger. To av bofellesskapene er beliggende i Slemmestad og ett er i Røyken. Boligene består av leiligheter med eget soverom, bad og kjøkken, samt fellesarealer. Ett bofellesskap er heldøgnsbemannet, mens de 2 øvrige har bemanning på dagtid mandag til fredag, samt 2 kvelder i uken.

Nye behov:

Psykiatriske pasienter som har vært innlagt i institusjon over lang tid har ofte ikke familie eller en bolig å vende tilbake til. De vil også kunne ha ekstra behov for pleie- og omsorg, i tillegg til en bolig. Det viser seg også at pasienter som har egen bolig ikke mestrer å bo

alene, men trenger et høyere nivå på tjenestetilbudet. Dette er vanskelig å få til i egen bolig, der personen selv kan beslutte om han ønsker bistand.

På landsbasis er det forventet en økning i antall personer med psykiske lidelser i årene som kommer. Dette skyldes at det er vedtatt at ingen skal ha varig opphold i institusjoner, men tilbakeføres til hjemkommunen straks behandlingen er avsluttet. Det er kommunens ansvar å gi tilfredsstillende oppfølging av disse personene etter endt behandling. Ofte gjelder dette pasienter som spesialisthelsetjenesten ikke ser at de kan oppnå mer ved fortsatt behandling, men som stiller høye krav til den pleie- og omsorg som kommunene skal yte.

I Røyken kommune er det i dag et godt utbygd tilbud innen psykiatri. Det er likevel registrert et akutt behov for 1-2 plasser som gjelder personer med alvorlige psykiske problemer, og som i dag er uten boevne. Et tilfredsstillende tilbud til disse personene vil kreve både ressurser og høy kompetanse. Kommunen har pr. p.t. ingen botilbud til denne gruppen mennesker og det innebærer at kommunen må kjøpe botilbud fra private aktører til en pris av ca. kr 4000 - kr 6000 pr. døgn. Behovet for en døgnbemannet bolig som er tilrettelagt for personer med alvorlig psykisk lidelse uten boevne, er også tilstede i de omkring liggende kommunene. Det antas at 4-6 boliger til denne gruppa vil ivareta behovet de neste 5 årene. Boligbygget krever høy bemanningsfaktor og døgnbemanning, da det er snakk om de dårligst fungerende i kommunen innen psykiatrien.

Noen av brukerne kan ha vanskelige faser i sykdommen som fører til at de ikke klarer å bo alene for en kortere periode. Dette er personer som trenger å være i en bolig med bemanning for en kortere periode, til de kan flytte hjem til seg selv igjen. Ved å kunne benytte seg av en type "trygghetsplasser" vil en kunne være med på å hindre videreutvikling av sykdommen og forebygge eller eventuelt også hindre innleggelse på institusjon.

Psykiatritjenesten melder også om behovet for samlokaliserte og sentraliserte løsninger, for eksempel at boligene legges til sentrale områder i forhold til servicetilbud, samt behovet for å finne gode løsninger for ressursutnyttelsen. Som eksempel nevnes Slemmestad, der det i dag befinner seg 2 bofelleskap, samt psykiatrisk team og psykiatrisk dagsenter holder til her. Brukerne har lett tilgjengelighet til Rortunet, samt til transport, lege m.v.

Anbefaling

Røyken kommune bør utrede muligheten for et boligbygg i Slemmestad – området med 4-6 leiligheter, som er beregnet for ren psykiatri for personer med omfattende behov. Utredningen må inneholde en beskrivelse av boligens beliggenhet, utforming, standard, bemanningsbehov og en estimert driftskostnad.

Røyken kommune bør videre utrede muligheten for et interkommunalt samarbeid der 2-3 kommuner slår seg sammen og bygger boliger til personer med mange og sammensatte behov. Det er sannsynlig at det kan medføre vansker å skaffe nok personell med høy nok kompetanse for å kunne gi disse brukerne et godt tilbud. Denne utfordringen møter også andre kommuner. En ser derfor at det kan være både kostnadseffektivt og gi en bedre mulighet for et kvalitativt godt tilbud ved å gå sammen med andre kommuner om dette. Utredningen bør skje i samarbeid med spesialisthelsetjenesten, da det vil bli en form for 1 ½ -linjetjeneste. En aktuell problemstilling vil være kostnadene knyttet til et tilbud som ligger mellom 1. og 2. linjetjenesten. Det bør drøftes hvordan fordelingen av utgiftene skal skje, og om kommunene kan forvente deltakelse fra spesialisthelsetjenesten.

Røyken kommune bør utrede muligheten for å kunne benytte ledig bolig i boligbygg med bemanning til "trygghetsplass" for personer med psykiske problemer som trenger et kortvarig heldøgns omsorgstilbud.

Det anbefales utredet mulighet til samlokalisering av alle botilbudene innen psykiatri i Slemmestad.

5.10 Økonomisk vanskeligstilte

Det er for få kommunale utleieboliger til gruppen økonomisk vanskeligstilte. Vi ser også at husleien er høy og kan sammenlignes med markedspris. Dette er et problem for mange fordi det nettopp er høy husleie i markedet som gjør at personene ikke makter å skaffe seg bolig.

Røyken kommunes boligtilbud til denne gruppen forvaltes av Boligstiftelsen. Kommunen har tildelingsretten, og saksbehandler boligsøknadene. Det er en overvekt av den kommunale boligmassen som er øremerket eldre og pensjonister. Da denne gruppa også har vært målgruppa for omsorgsboliger, mener vi det må gjøres en omfordeling av de kommunale boligene, slik at de i større grad enn i dag kan tildeles andre grupper av boligsøkerne.

De fleste som er i denne gruppen har kun behov for en ordinær bolig uten oppfølging. Behovet for bolig kan også være av mer kortvarig art.

Nye behov

Det er registrert behov for kommunale utleieboliger til økonomisk vanskeligstilte med til sammen 4-6 boliger.

Anbefaling

Kommunen må sørge for at det finnes gjennomgangsboliger til denne gruppa som kan benyttes som midlertidig bolig i en overgangsfase. Husleielovens regler følges med hensyn til leieperiode. Det forventes at de fleste i denne gruppa på sikt vil kunne klare å skaffe seg sin egen bolig.

Det må legges til rette for at Husbankens virkemidler benyttes fullt ut for å bidra til at de selv kan skaffe seg bolig.

5.11 Unge i etableringsfasen

Det er tidligere bygget ungdomsboliger med til sammen 8 boliger for første gangs etablerende. Disse ble tatt i bruk i 2002, og er organisert som borettslag. Kommunen har ikke lengre tildelingsrett her, og boligene omsettes innenfor borettslagets bestemmelser. Det ligger i statuttene at boligene skal tilfalle unge under 35 år.

Barnefamilier kan også tilhøre denne gruppa. Prisen på inngangsbilletten til boligmarkedet er blitt stadig høyere, noe som ofte rammer unge mennesker med lav inntekt.

Nye behov:

I forhold til unge i etableringsfasen har vi ingen kartlegging som viser behovet. Tilrettelegging for bygging av rimelige boliger vil kunne bidra til å beholde unge mennesker i kommunen. I framtida har kommunen behov for ny arbeidskraft og kompetanse. Rimelige tomter eller leiligheter kan være en rekrutteringsfremmende faktor.

Anbefaling:

Det anbefales utredet bygging av kommunale utleieboliger, samt selveierboliger til unge i etableringsfasen.

5.12 Fysisk funksjonshemmede

Tilbudet til personer med fysisk funksjonshemming har blant annet vært bistand i form av ergo- og fysioterapitjenester. Bistanden har vært gitt som hjelp til tilrettelegging mht hjelpemidler, samt bistand til å søke om tilskudd til utbedring av eksisterende bolig. Våren 2006 ble det opprettet et eget rehabiliteringsteam (Rehab-teamet) i kommunen, som er knyttet til hjemmebaserte tjenester. Målgruppa til Rehab-teamet er voksne hjemmeboende som har funksjonsnedsettelse som følge av sykdom eller skade, og som har behov for opptrening og rehabilitering for å bedre eller gjenvinne sitt funksjonsnivå. Kommunen har bygget en rekke omsorgsbolig med tilskudd fra Husbanken. Målgruppa her har primært vært eldre med funksjonsnedsettelse og behov for tilpasset bolig. Det er også noen av de kommunale utleieboligene som er tilrettelagt for personer med nedsatt funksjonsevne.

Gruppen funksjonshemmede er variert både med hensyn til type og grad av funksjonshemming, samt alder. Mange vil være selvhjulpne i en tilpasset bolig med nødvendige hjelpemidler tilgjengelig, mens andre vil ha behov for pleie- og omsorgstjenester i tillegg.

Tilbudet av tilpassede boliger på det åpne markedet er begrenset, selv om en nå ser tendenser til at nye boliger oppføres med livsløpsstandard, som innfrir kravet om rullestol-tilpasning. Det er viktig å få et godt og tilrettelagt botilbud til denne gruppen for at de skal kunne ha mulighet til å oppnå optimalt funksjonsnivå, samt kunne bli boende utenfor institusjon.

En ser at et begrenset tilbud om tilrettelagte boliger kan medføre at personer med fysisk funksjonshemming må tildeles institusjonsplass da det ikke er mulig å ivareta behovet for tilrettelegging og bistand i nåværende bolig. Dette gjelder i stor grad eldre mennesker. Dette vil i sin tur føre til press på sykehjemsplasser, som i all vesentlighet er tiltenkt alvorlig syke med stort bistandsbehov.

Nye behov:

Det er registrert en økning av yngre brukere med funksjonsnedsettelse, enten som følge av sykdom eller grunnet trafikkulykker. KOSTRA- rapporten som kom 15. mars -07 viser at det er samme tendens over hele landet – stadig flere yngre under 67 år har behov for omfattende pleie- og omsorgstjenester. I Røyken kommune er det flere yngre med diagnosen multippel sclerose som har et økt behov for pleie- og omsorgstjenester, men som også har behov for en tilpasset bolig.

Det er registrert flere søkere til boliger med livsløpsstandard/omsorgsboliger. Dette kan tyde på at kommunen ikke har et tilfredsstillende antall boliger til denne gruppa. Mange etterlyser omsorgsboliger også i Slemmestad, der vi p.t. ikke har denne type bolig.

Anbefaling:

Det legges til rette for at private utbyggere kan bygge boliger til ulike grupper av befolkningen. Det settes krav til universell utforming, slik at boligbygget/boligene tilfredsstiller Husbankens krav.

Det anbefales optimal utnyttelse av Husbankens virkemidler for utbedring og tilrettelegging av eksisterende bolig.

Det anbefales at kommunale boliger oppgraderes til å ha universell utforming og tilpasning til fysisk funksjonshemming. Boligstiftelsen bes legge fram plan over boligmassen, med oversikt over antall boliger som er tilrettelagt, og tilgjengeligheten utomhus.

Det anbefales utredet om ubenyttede plasser ved Bråset bo- og omsorgssenter kan benyttes til omsorgsbolig/bofellesskap for eldre, jf. Pleie- og omsorgsplanen 2007-2017.

5.13 Psykisk funksjonshemmede

Personer med psykisk funksjonshemming kan ha behov for spesielle hjelpetiltak for å utvikle ferdigheter og forstå forventninger fra omgivelsene. Bolig inngår ofte som en del av et helhetlig tjenestetilbud. Behovet for bistand varierer, men mange har i tillegg til sin psykiske funksjonshemming også en fysisk funksjonshemming. Dette fører til behov for bolig som er spesielt tilrettelagt både med hensyn til det bygningsmessige og med hensyn til hjelpemidler. De kan videre ha behov for heldøgns bemanning. Andre med mindre behov for bistand kan klare å bo alene eller sammen med andre og motta tjenester i forhold til sitt behov, for eksempel fra en miljøarbeider.

Røyken kommune har pr. i dag 6 bofellesskap for psykisk utviklingshemmede med til sammen 33 leiligheter, samt 1 boligbygg med 2 leiligheter (ikke definert som bofellesskap). 3 av bofellesskapene ligger i Slemmestad området, 2 bofellesskap ligger i Røyken, mens 1 ligger på Spikkestad. Størrelsen på bofellesskapene varierer fra 4 til 12 leiligheter. Boligene består av leiligheter med eget soverom, bad og kjøkken. 4 av bofellesskapene har fellesarealer. De eldste boligene ble oppført på 1980 tallet i forbindelse med HVPU-reformen. De øvrige er av nyere dato, og bygget med tilskuddsmidler fra Husbanken. Bofellesskapene har heldøgns bemanning. Boligbygget i Rogneveien inneholder 2 leiligheter og er uten bemanning.

Driften ved Bølstadlia avlastning for psykisk funksjonshemmede, inkludert barnebolig og dagsenter, ble flyttet til Røyken Bo- og aktivitetssenter i januar 2006.

Det ble opprettet 2 plasser i barneboligen i tilknytning til avlastningsboligen.

Tilbudet gis til barn og ungdom som trenger heldøgns omsorgstjenester og gode og trygge boforhold.

I veiledende retningslinjer i Lov om sosiale tjenester pkt. 2.4. anbefales det ikke å etablere boliger som skal brukes av mer enn 4 barn eller unge. De som bor i samme bolig bør i størst mulig utstrekning passe sammen i alder, interesser og behov. Det bør ikke etableres avlastningsplasser i boliger der barn og unge bor fast.

Ved tilsyn fra Fylkesmannen 01.02.07 bemerket fylkesmannen at barneboligen ikke er godt nok tilrettelagt. Dette skyldes bl.a. mye støy og uro fra avlastningsboligen.

Nye behov

De eldste bofellesskapene som ligger i Slemmestad, er svært små med kun 4 leiligheter i hvert bofellesskap. Dette gir en del utfordringer i forhold til drift, blant annet å skulle ha nok kvalifisert personale til heldøgns drift. En stor utfordring i årene som kommer er nettopp å kunne rekruttere personell til boligene. En ser at det er fordeler i forhold til kvalitet på tjenesten dersom en legger til rette for bofellesskap som er større. Det viser blant annet driften av det største bofellesskapet i Røyken som har 12 leiligheter. Bofellesskap av en viss størrelse vil være mindre sårbar blant annet ved sykdom og ferieavvikling, samt at det vil være enklere å rekruttere fagpersonell.

Prosjektgruppa har sett at de minste bofellesskapene med fordel kunne vært slått sammen til et større bofellesskap, og ser videre at behovet for en sentral og god plassering i forhold til transport og servicetilbud er viktig.

Det er registrert et økende behov for boliger med heldøgns bemanning, allerede fra og med 2007. Innen 2012 er behovet 9 nye boliger, og innen 2017 er det behov for ytterligere 6 boliger.

Behovet for tjenester som avlastning og barneboliger er også økende i Røyken kommune, og tendensen allerede nå er at lokalene som enhet for funksjonshemmede disponerer i tidligere Røyken bo- og aktivitetssenter ikke vil kunne håndtere framtidige behov. Kjent behov i dag er 2 nye plasser i barnebolig.

Gruppen eldre med psykisk funksjonshemming er økende i Røyken kommune. Noen av personene bor fortsatt hjemme og andre bor i egen leilighet i bofellesskap. Behovet for tjenester endres også for denne gruppa i likhet med andre eldre. Hittil har det ikke vært andre tilbud enn avlastning i sammen med barn og unge, eller at behovet for bistand har vært ivaretatt i boligen. Vi ser behovet for et mer tilrettelagt tilbud fremover. Dette kan innebære avlastningstiltak, korttids- eller langtidsopphold i institusjon (sykehjem). Eventuelt opprettelse av egne bofellesskap med boliger tilrettelagt eldre med psykisk funksjonshemming.

Anbefaling:

Det vises til pleie- og omsorgsplanen, møtesak nr. 0086/06, vedtatt av kommunestyret 26.10. 2006. I følge kommunestyrets vedtak skal følgende utredes: "Mulighet for å bygge nytt bofellesskap for funksjonshemmede utredes i løpet av våren 2007. Bofellesskapet skal bestå av minimum 6 leiligheter. Utredningen skal inkludere en vurdering på å opprettholde Rogneveien med 2 leiligheter, slik at disse kan knyttes sammen med et nytt bofellesskap. Dette vil da totalt utgjøre 8 leiligheter." Utredningen er igangsatt.

Rogneveien med 2 leiligheter ble besluttet renoverert og ble ferdigstilt 1. mars 2007, da det var meldt et akutt behov for bolig.

Videre anbefales det at det utredes en mulighet for å kunne slå sammen bofellesskapene i Slemmestad, slik at det kan gis et nytt tilbud i boligbygg med 12 leiligheter til beboerne. Vurderingen må inneholde forslag til ny plassering i Slemmestad-området.

Det anbefales utredet mulighet for utvidelse av tilbudet om plasser i barnebolig tilknyttet Bråsetveien 10 (RBOAS), med 2 nye plasser. Utredningen bør inneholde en vurdering om arealet på Røyken bo- og aktivitetssenter kan omdisponeres i forhold til areal- og personalressurser, samt en vurdering om psykiatriboligene kan disponeres til formål for psykisk funksjonshemmede ved at beboerne her gis nytt tilbud i Slemmestad. I tillegg bør det vurderes om ledig tomteareal ved Bråsetveien 10 kan benyttes, eventuelt om fraflyttede lokaler på Spikkestad kan være et alternativ til plassering av barneboliger.

Røyken kommune bør videre utrede muligheten for et interkommunalt samarbeid der 2-3 kommuner slår seg sammen og bygger boliger til personer med mange og sammensatte behov. Det er sannsynlig at det kan medføre vansker å skaffe nok personell med høy nok kompetanse for å kunne gi disse brukerne et godt tilbud. Denne utfordringen møter også andre kommuner. En ser derfor at det kan være både kostnadseffektivt og gi en bedre mulighet for et kvalitativt godt tilbud ved å gå sammen med andre kommuner om dette.

Det anbefales utredet mulighet for avlastningsplasser/institusjonsplass på sykehjem i dertil egnet avdeling til personer med psykisk funksjonshemming og aldersrelaterte

sykdommer. Utredningen bør i tillegg inneholde vurdering av mulighet for egne boliger/botilbud til denne gruppa, samt hvilke krav det stiller til ressurser og kompetanse.

5.14 Flyktninger

Røyken kommune har vedtatt en flyktningplan²⁰, som innebærer at kommunen skal bosette 20 flyktninger hvert år. Familiegjenforeninger kommer i tillegg. Bosettingen foregår i dag ved at kommunen skaffer boliger på det private markedet. Kommunen har p.t. kun 1 bolig øremerket til bolig for flyktninger.

Flyktninger som skal bosettes i kommunen kan komme direkte fra en flyktingleir i utlandet, såkalte FN-flyktninger, eller kvoteflyktninger. Regjeringen bestemmer hvor mange personer som skal komme til Norge årlig. Flyktningene kan også komme fra et asylmottak til kommunen. Kommunen samarbeider med Integrerings- og mangfoldsdirektoratet (IMDi) om bosettingen.

Direkte bosetting fra utlandet ble sist gjort i Røyken kommune i 2003. Da hadde kommunen en iransk flyktingkonsulent, slik at bosettingen lot seg gjøre språklig sett. Direkte bosetting er krevende, spesielt med hensyn til at flyktningene ikke kan noe norsk, eller har kunnskap om norsk kultur før ankomst. Nå bosetter kommunen i all hovedsak personer fra asylmottak andre steder i landet, fortrinnsvis fra region indre øst. Kommunens flyktingkonsulent har en dialog med IMDi om hvilke nasjonaliteter som får opphold i Norge, og som kommunen i neste omgang skal bosette.

Nasjonaliteter

164 personer med flyktingbakgrunn har blitt bosatt i kommunen. Noen få av disse har flyttet ut av kommunen. Kommunen har siden 2003 bosatt flest personer fra Iran og Afghanistan. I 2005 begynte kommunen også å bosette personer fra Tsjetsjenia. Fra 2006 har personer fra afrikanske land, henholdsvis Burundi, Eritrea og Kamerun blitt bosatt i kommunen.

Bosetting og leie av boliger

Røyken kommune samarbeider med Hurum kommune gjennom Innvandrersenteret om bosetting av flyktninger. Flyktningene deltar på norskurs i Sætrehallen, som ligger ved siden av kontorene til Innvandrersenteret.

I 2003 ble det bosatt ca. 30 personer, i 2004 - 11 personer, i 2005 - 23 personer, og i 2006 ble 14 personer bosatt. I 2004 var nesten alle enslige personer. IMDi opplyser at det nå hovedsakelig befinner seg enslige personer med innvilget opphold på asylmottakene.

Det er to måter å inngå et leieforhold til en bolig på:

1. kommunen leier boligen, for så å fremleie til flyktningene
2. flyktningene skriver leiekontrakt direkte med boligeier

Begge måtene praktiseres i kommunen. Fordelen med at kommunen leier, er at det gir mulighet til å bruke boligene som gjennomgangsboliger. Dersom en leietaker flytter, kan kommunen bosette en ny person i boligen. Dette må selvsagt godkjennes av boligeier. Praktisk er det også enklere når kommunen leier. Dersom flyktningene skal skrive kontrakt direkte med boligeier, skrives kontrakten først den dagen de ankommer kommunen. Som regel ligger mottakene et godt stykke unna kommunen, slik at inngåelse av husleiekontrakt vanskelig lar seg gjøre før bosetting.

²⁰ Se Flyktingeplan for Røyken kommune, vedtatt av kommunestyret 27.09.01, møtesak nr. 0078/01

Fordelen med at flyktningene skriver kontrakt direkte med boligeier, er at dette gir mer selvstendighet. Kommunen er da ikke ansvarlig, men flyktningen selv, bortsett fra at kommunen gir husleiegaranti. Boligeierne tar da også mer ansvar, noe som er bra for integreringen.

Nye behov:

I 2007 må kommunen bosette mange enslige personer, da det er flest enslige flyktninger med oppholdstillatelse i mottakene. Det innebærer anskaffelse av mange boliger. Å nå målet om bosetting av 20 personer er en utfordring i forhold til både tilgang og pris. Det er generelt en utfordring at kommunen må ha bolig til disposisjon før det foreligger opplysninger om familiestørrelse, nasjonalitet osv. Det må videre tas hensyn til at boligene har sentral beliggenhet i forhold til servicetilbud som butikker, offentlig transport, etc. Boligene må ha en rimelig gangavstand til kollektiv transport (buss), fordi personene skal til Sætre og delta på introduksjonskurs, språkkurs m.m.

Anbefaling:

Det anbefales at kommunen utreder mulighet for bygging av utleieboliger til flyktninger, med oppstart i 2008, og ferdigstilling i løpet av planperioden. Vurderingen bør inneholde antall boliger, plassering av boligene, samt plan for gjennomføring med kostnadsberegning og bruk av flyktningmidler til boligbygging. Spesielt bør plassering sentralt i Slemmestad vurderes.

6 Organisering og virkemidler

Personer eller familier i svært ulike livssituasjoner kan få midlertidige eller varige boligproblemer som gjør at de bør gis tilbud om leie av kommunal bolig. Sykdom, personlige problemer, tap av inntekt eller andre forhold som gjerne også leder til økonomiske problemer, kan ende i en boligkrise de selv ikke makter å løse uten kommunal bistand. Noen grupper har spesielle behov for bistand, som flyktninger og beboere som skal ut fra behandlingsinstitusjoner/fengsel, og kan ha behov for å leie kommunal bolig i en overgangsfase før de etablerer seg i egen eid eller privat leid bolig. Andre grupper vil trenge et permanent utleieboligtilbud, for eksempel en omsorgsbolig eller en spesielt tilrettelagt bolig. Svært mange kommuner har også gode erfaringer i å benytte de kommunale utleieboligene til personer som tradisjonelt er tilbudt hospits, og andre midlertidige botilbud som natthjem, hotell og pensjonat. I slike tilfeller vil det ofte være behov for oppfølging for at den enkelte skal klare å holde på botilbudet.

6.1 Organisering av boligtildeling i Røyken kommune

Røyken kommune har tildelingsrett til alle kommunale omsorgsboliger og utleieboliger, p.t. gjelder dette til sammen 182 boenheter. Kommunen har tidligere bygget ungdomsboliger og tildelte disse da boligene sto ferdig i 2002. Røyken kommune har ikke tildelingsrett i forhold til ungdomsboligene lengre, og boligene omsettes på det private markedet innenfor gitte kriterier og i henhold til borettslagets bestemmelser.

Søknad om omsorgsbolig og kommunal utleiebolig sendes Røyken kommune. Her fordeles søknadene i henhold til hvem som saksbehandler de ulike søknadene, henholdsvis Bestillerenheten og Sosialenheten. Tildeling av omsorgsboliger og kommunale utleieboliger skjer i et tildelingsmøte, der saksbehandlere fra Bestillerenheten og Sosialenheten deltar.

6.2 Kommunale utleieboliger

Kommunale utleieboliger eies av Røyken kommunale boligstiftelse som ble opprettet i 1998. Stiftelsens formål er i følge vedtektene å eie og forvalte boliger, samt eventuelt å

erhverve nye boliger. Stiftelsen har pr. 15.01.07 ansvaret for 80 boenheter, inkludert 5 bofellesskap for psykisk funksjonshemmede.

Prosjektgruppa ønsket å kartlegge den kommunale boligmassen for å danne seg et bilde av både antall boliger, størrelse på leilighetene, tilgjengelighet inne og ute for personer med nedsatt funksjonsevne og orienterings- og bevegelsesvansker, samt boligenes standard. Dette er opplysninger som er av stor betydning med hensyn til kommunens videre bruk av boligene.

Røyken kommunale boligstiftelse	1-2 roms (42–60kvm)	3-4 roms (60-80 kvm)	bofellesskap	Totalt
Boliger i Slemmestad/Nærnes	25	1 (104 kvm)	12	38
Boliger i Midtbygda/Åros	2			2
Boliger i Spikkestad/Hyggen	34		6	40
Totalt	61	1	18	80

Boligenes standard

Boligene som Boligstiftelsen eier, og som kommunen har tildelingsrett til, er for det meste av eldre årgang, det vil si 20 år eller eldre. Det har vært gjort lite vedlikehold av boligene, både innvendig og utvendig, med noen unntak; dersom boligene har blitt fraflyttet, og det har vært nødvendig med oppussing før nye beboere flytter inn, har renovering blitt foretatt. Som eksempel kan nevnes Bjørkeliveien bofellesskap og Rogneveien bofellesskap som har blitt renoverert henholdsvis i 2006 og 2007.

Boligstiftelsen foretok i 2005 en gjennomgang av alle boligene med hensyn til behovet for utvendig vedlikehold, og det ble utarbeidet en tilstandsrapport. Tilstandsrapporten slår fast at det er behov for omfattende tiltak som vil beløpe seg til vel 3, 5 mill. 7 av boligene ble ansett for å være i tilfredsstillende stand, mens totalt 25 av boligene har behov for større renovering. Rapporten har ikke tatt med kostnadene ved renoveringen av Rogneveien, slik at det totale beløpet er høyere.

Det er ikke gjort tilsvarende gjennomgang av behovet for innvendig vedlikehold. Likeledes er boligene heller ikke kartlagt med hensyn til funksjonalitet, det vil si om boligene er tilrettelagt for rullestolbrukere. Dette er opplysninger som er svært viktige for kommunen som skal tildele tilrettelagte boliger til brukerne. Opplysningene skal også rapporteres i KOSTRA.

En annen problemstilling er fordelingen av boligene på type bolig. 31 av 80 boliger er definert som eldreboliger, 18 av boligene er bofellesskap med bemanning for psykisk funksjonshemmede, mens bare 30 boliger kan benyttes til øvrige boligbehov. Dette gir lite handlingsrom i forhold til den gruppa som tilhører sosialt og/eller økonomisk vanskeligstilte. Oftest gjelder dette yngre mennesker. Det har i tillegg til kommunale utleieboliger til eldre også vært satset på bygging av omsorgsboliger til denne gruppa, med i alt 66 boliger. Vi ser at dette gir en skjev fordeling av boliger til den eldre aldersgruppen, sammenlignet med øvrige aldersgruppers behov for boliger.

Det stilles store krav til samarbeid og kommunikasjon fra begge parter i forhold til boligtildelingen. Ett av områdene det lett kan oppstå uenighet om gjelder slitasjen som

oppstår ved bruk av boligen og behovet for oppussing og vedlikehold. Hva er normal slitasje og hva må regnes for skader og slitasje som følge av hærverk? Det er et behov for en avklaring av en rekke områder, slik at man sikrer en mest mulig lik forståelse av bolighåndteringen.

Anbefaling:

Prosjektgruppa anbefaler at det foretas en total gjennomgang av målgruppa til kommunale boliger, og eventuelt "døper om" betegnelsen på boligene, for eksempel til kommunale utleieboliger. Dette vil gi større fleksibilitet ved tildeling av boliger. Det anbefales at boligkontoret og Boligstiftelsen utarbeider nye retningslinjer for samarbeid vedrørende de kommunale utleieboligene.

6.3 Omsorgsboliger

Omsorgsboligene i Røyken kommune er for det meste organisert som borettslag, med enten Lier boligbyggelag eller Nedre Buskerud boligbyggelag (tidligere Drammen og Omegnen boligbyggelag) som byggherrer og forretningsførere. Omsorgsboligene er bygget med oppstartstilskudd fra Husbanken. Boligene er først og fremst tiltenkt eldre, og er tilrettelagt med hensyn til atkomst og boligens fasiliteter. Hvert borettslag har også ett bofellesskap, med mindre leiligheter. Noen av bofellesskapene er bemannet, mens andre er delvis eller helt uten bemanning. I tilknytning til bofellesskapene finnes fellesarealer som stue og kjøkken, som alle beboerne i omsorgsboligene har adgang til. Kommunen har tildelingsrett når det gjelder alle omsorgsboligene.

Lier boligbyggelag (LBBL) ferdigstilte i 1998 de første omsorgsboligene som ble bygget i Røyken kommune med oppstartsmidler fra Husbanken. LBBL er i dag forretningsfører for Lille Åros Borettslag med til sammen 20 leiligheter, og Bølstadsenteret borettslag med til sammen 24 leiligheter.

Nedre Buskerud boligbyggelag (NBBO (tidligere DOBBL)) er forretningsfører for Bråsethøgda borettslag med til sammen 22 leiligheter.

Borettslag	2-3 roms	3-roms	bofellesskap	Totalt
LBBL Spikkestad	12	4	8	24
LBBL Åros		13	7	20
NBBO(DOBBL) Bråsethøgda		15	7	22
Totalt	12	32	22	66

6.4 Annen type utleiebolig

Røyken kommune har til sammen 24 utleieboliger som framleies av kommunen. Dette gjelder boliger i tidligere Røyken bo- og aktivitetssenter, det vil si leiligheter til psykisk funksjonshemmede og psykiatri, samt leiligheter innen psykiatri beliggende i og utenfor Slemmestad bo- og aktivitetssenter. Det nyopprettede boligkontoret vil ha ansvar for kontraktsinngåelse og oppfølging.

Boligtype m/ kommunal tildelingsrett	Antall leiligheter
Ordinær kommunal bolig (Stiftelsen)	61
Flyktningbolig	1
Bofellesskap for psyk.utvkl.h. (Stiftelsen)	18

Bofellesskap for psyk.utvkl.h (borettslag)	12
Bofellesskap for demente (borettslag)	8
Omsorgsbolig (borettslag)	58
Bofellesskap for psyk.utvkl.h. (leies ut av RK)	5
Bofellesskap, psykiatri (leies ut av RK)	19
Totalt	194

Tabellen viser det totale antallet boliger der kommunen har tildelingsrett.

6.5 Husbankens låne- og tilskuddsordninger

6.5.1 Grunnlån til bygging og utbedring

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

Grunnlånet kan benyttes til nye boliger, utbedring av boliger, ombygging av bygninger til boliger, og kjøp av nye og brukte utleieboliger. Det kan også søkes om grunnlån til barnehager, studentboliger og andre lokaler, som grendehus og felleslokaler som er en naturlig del av bomiljøet.

6.5.2 Nye boliger

Husbanken kan gi grunnlån på 80 % av prosjektkostnadene eller salgsprisen dersom prosjektet tilfredsstillende kriteriene for universell utforming og miljø. Kriteriene for universell utforming og miljø finnes i **rettlederen til grunnlånet**.

Grunnlånet skal som hovedregel være sikret med 1. prioritets pant i eiendommen.

6.5.3 Utbedring

Ved utbedring kan grunnlånet utgjøre inntil 100 % av de utbedringskostnadene Husbanken godkjenner.

Ved utbedringsarbeid kan lånet bli gitt med etterstående pant.

6.5.4 Søknad om grunnlån

Privatpersoner, utbyggere, boligbyggelag, borettslag, kommuner, fylkeskommuner, selskap og stiftelser kan søke om grunnlån.

Husbanken krever normalt at den som har hjemmel til eiendommen er lånetaker. Søknad om grunnlån skal sendes til Husbankens regionkontor.

6.6 Startlån

Startlån fra kommunene kan være løsningen for de som har problemer med å etablere seg på boligmarkedet. Startlån kan da bidra til at husstander med boligetableringsproblemer skal få mulighet til å etablere seg og bli boende i nøkterne og gode boliger. Personer som ikke får lån fra private banker eller som mangler egenkapital, som for eksempel unge i etableringsfasen, barnefamilier, enslige forsørgere, funksjonshemmede, flyktninger, personer med oppholdstillatelse på humanitært grunnlag kan da søke om startlån.

Boligen det gis lån til skal være nøktern, egnet og rimelig i forhold til antall beboere og lokalt prisnivå.

Det er opp til den enkelte kommune å vurdere om startlån innvilges og hvor stort lånet blir. Lånets størrelse vil også være avhengig av betalingsevne og eventuell annen gjeld.

Lånsøker må kunne klare å betjene løpende bo- og livsoppholdsutgifter over tid. Det kan være en fordel at søker har noe oppsparte midler.

Søknad om startlån kan sendes elektronisk, se kommunens hjemmeside. Her ligger også kommunale retningslinjer for startlån, vedtatt av kommunestyret 7.03.2003.

Startlån gis til:

1. Topp- eller fullfinansiering ved kjøp av bolig.
2. Refinansiering slik at husstanden kan bli boende i nåværende bolig.
3. Toppfinansiering ved bygging av ny bolig.
4. Utbedring av bolig.

6.7 Boligtilskudd

Boligtilskuddet skal bidra til å skaffe og sikre egnede boliger for vanskeligstilte på boligmarkedet. Boligtilskudd til etablering i egen bolig er strengt behovsprøvd i forhold til økonomisk situasjon. Bare de aller mest vanskeligstilte kan regne med å få boligtilskudd. Hvor mye tilskudd som blir gitt, avhenger av boligbehov, husstandens økonomi og muligheter for andre offentlige støtteordninger, som for eksempel bostøtte.

6.8 Utbedring/tilpasning av bolig

Å utbedre en bolig innebærer å gi bygningen en høyere standard enn tidligere, for eksempel etterisolering eller andre former for enøk-tiltak.

Å tilpasse en bolig innebærer å gjøre den bedre egnet til å ivareta spesielle behov, for eksempel funksjonshemming.

Tilskuddet kan dekke godkjente utbedringskostnader på inntil kr 40.000,-. I særskilte tilfeller kan det gis høyere tilskudd.

6.9 Refinansiering

Dersom det oppstår vanskeligheter med å beholde boligen på grunn av betalings problemer, kan kommunen gi økonomisk veiledning. En løsning kan være å søke om startlån og/eller boligtilskudd til refinansiering av boliggjeld og eventuelt annen gjeld. Dette er særlig aktuelt der boligen er godt tilpasset et spesielt behov og hvor kommunen ut fra en helhetsvurdering mener at den beste løsningen er at beboer(e) får fortsette å bo i boligen.

Det forutsettes at refinansieringen, eventuelt sammen med andre tiltak, bidrar til en varig løsning av de økonomiske problemene i forhold til bolig. Boligtilskudd til refinansiering er behovsprøvd i forhold til økonomisk situasjon. Bare de aller mest vanskeligstilte kan regne med å få boligtilskudd.

6.10 Faglig hjelp til planlegging av egen bolig

Dersom det er behov for spesialtilpasning av boligen, for eksempel på grunn av funksjonshemming hos beboer eller annet husstandsmedlem, kan det søkes til Husbankens regionkontor om tilskudd til profesjonell prosjekteringshjelp utført for eksempel av arkitekt.

Tilskudd til prosjektering kan dekke utgifter på inntil kr 12.000,-. Det kan også gis tilskudd til utredning i forkant av prosjekteringen på inntil kr 12.000,-. I spesielle tilfeller kan det gis høyere tilskudd.

6.11 Krav om tilbakebetaling

Bevilget boligtilskudd på over kr 40.000,- kan kreves helt eller delvis tilbakebetalt dersom boligen disponeres i strid med forutsetningene som lå til grunn ved utbetaling av tilskuddet.

6.12 Tilskudd til oppføring eller kjøp av utleieboliger

Både kommuner og andre juridiske personer kan søke om tilskudd til oppføring eller kjøp av utleieboliger til husstander med svak økonomi. Boligtiltak for bostedsløse er høyest prioritert blant søknadene. Videre er Ungbo-prosjekter og andre boligtiltak for unge og vanskeligstilte hvor det tilknyttes sosialfaglige tjenester, høyt prioritert. Det samme gjelder boliger til etablering av flyktninger. Driften skal være på ikke-kommersiell basis, og vanligvis forutsettes det at kommunen deltar i driften gjennom styrerepresentasjon når andre enn kommunen skal eie boligene. Regelverket for tildeling av boligene skal godkjennes av Husbanken.

6.13 Tilskudd til tilstandsvurdering av borettslag m.v

Borettslag, sameier og lignende kan få tilskudd fra Husbanken til tilstandsvurdering og helhetlig planlegging ved bolig- og miljøfornyelse, jf. HB 8.B.1, Retningslinjer for boligtilskudd fra Husbanken.

Formålet med tilskuddsordningen er å bidra til bedre bomiljø og levekår ved å foreta en grundig tilstandsvurdering ved bolig- og miljøfornyelse. I tilstandsvurderingen skal det vektlegges særlig mulighetene for å øke andelen tilgjengelige og brukbare boliger og utearealer for alle beboere (universell utforming) og mulighetene for en miljøvennlig rehabilitering (reduisert energibehov, miljøvennlig materialbruk, gjenbruk). Det legges også vekt på å utrede gode estetisk løsninger.

6.14 Kommunens låne- og tilskuddsordninger

Kommunens låne- og tilskuddsordninger benyttes ut fra konkrete "hendelser". Det ble for eksempel gitt garantier på 240.000,- for kjøp av omsorgsbolig ved ett av kommunens senter. Slike saker skal behandles i kommunestyret, som eventuelt innvilger penger til formålet.

6.15 Husleiegaranti

Husleiegaranti/kommunal garanti omfatter kun skyldig husleie ved leieforholdets opphør. Den omfatter ikke evt. skader, utgifter, rydding eller rengjøring.

6.16 Avsetning til tapsfond

Frem til år 2004 kunne kommunen avsette inntil 20 % av mottatt boligtilskudd fra Husbanken til tapsfond. Tapsfondet er ment å dekke realiserte tap på etablerings-/startlån. Dette gjelder lån gitt fra og med 1996. Kommunen har pr. i dag et tapsfond på kr. 523.200.

Fra og med år 2005 må kommunen søke om å overføre tilskuddsmidler til tapsfond. Dette ikke gjort da tapsfondet er såpass stort og kommunen ikke har hatt tap på lån gitt etter 1996.

6.17 Husbankens bostøtteordning

Bostøtte er en statlig økonomisk støtteordning som administreres av Husbanken og kommunene. Bostøtte kan du søke om dersom husstanden din har lave inntekter og høye boutgifter.

Tabellen under viser tildelt bostøtte for noen av kommunene i Buskerud i 2005. Røyken kommune er blant de kommuner som har lavest prosentvis antall innbyggere som mottok bostøtte i 2005. En kan spørre seg om årsakene til dette, er for eksempel bostøtteordningen tilstrekkelig kjent for kommunens befolkning, er det mindre behov for bostøtte for innbyggere i Røyken, eller er det andre årsaker til at Røyken kommune har lavere sum på bostøtte-utbetalingen enn andre sammenlignbare kommuner? Hurum kommune som har halvparten så mange innbyggere som Røyken, har eksempelvis tilnærmet likt antall behandlede saker og sum for tildeling av bostøtte.

BUSKERUD- tildelt bostøtte 1., 2. og 3. termin 2006									Bostøtte 2005
Kom.	Kommune	Sum	Antall	Antall	Gj.snitt pr	Inn-	Mott. ifht	Bo-støtte pr	Sum
nr		bostøtte	saker	Innv.	Innv.	Bygg.	Innb. i %	Innb.	Bostøtte
623	Modum	6 459 863	472	382	19 188	12 585	3,0	513	5 908 104
624	Øvre Eiker	7 546 550	482	410	22 554	15 825	2,6	477	6 699 711
625	Nedre Eiker	11 892 898	750	635	21 297	21 653	2,9	549	10 441 408
626	Lier	7 229 656	541	431	19 617	21 874	2,0	331	7 270 120
627	Røyken	3 409 992	256	201	19 002	17 594	1,1	194	3 206 952
628	Hurum	3 232 163	232	199	18 168	8 913	2,2	363	3 363 696

Nytt i regelverket for 2007:

Avvikling av meldeplikten: Fra og med 1. januar 2007 er det ikke lenger krav for søkere å melde inn økt inntekt siden ligningsåret.

Lik minsteutbetaling for alle grupper: Minste utbetaling har tidligere vært 300 kroner per år for pensjonister, og 2 000 kroner per år for målgruppen barnefamilier m.fl. Fra og med 1. termin 2007 settes minste utbetaling likt for alle grupper til 2 000 kroner per år.

Nedjustering av formuesatsene: Formuegrensene blir nedjustert med 50 000 kroner slik at formuegrensen for husstander på en person blir 200 000 kroner og for husstander med to eller flere personer 250 000 kroner.

6.18 Kommunal bostøtte

Kommunen har i dag ingen ordning med bostøtte utover bostøtten fra Husbanken. Flere personer som i dag bor i tilrettelagt bolig der kommunen har tildelingsrett, har problemer med økonomien blant annet grunnet høy husleie. Mange har svært lav inntekt, og får en forringet livskvalitet som følge av høye utgifter, da de for eksempel ikke har økonomi til aktiviteter som kinobesøk, reiser, klær etc. En mulighet til å bedre deres situasjon vil være om kommunen hadde en ordning med behovsprøvd kommunal bostøtte i tillegg til Husbankens bostøtte.

Anbefaling

Det anbefales en utredning og vurdering av innføring av nytt tiltak som kommunal bostøtte.

6.19 Depositum

Det kan være et problem for boligsøkerne at det ikke innvilges bistand til depositum, som vanligvis kreves ved inngåelse av husleiekontrakt. Vanskeligstilte har ofte problemer med å skaffe til veie midler til depositum, og dette er hinder på veien til å skaffe seg bolig. Hensikten med depositumet er at utleier skaffer seg en mulighet til å dekke manglende husleiebetaling, skader og evt. utgifter ved mislighold av kontrakten.

Anbefaling

Det anbefales utredet at kommunen ser på muligheten for å kunne innvilge behovsprøvd bistand til betaling av depositum.

6.20 Boligkontor

Organiseringen av boligsosiale saker i Røyken kommune har de senere år vært håndtert av ulike enheter. Oppgavene har vært spredt på flere personer, uten at noen har hatt et overordnet eller koordinerende ansvar. Dette har ført til en noe mangelfull håndtering av boligsaker, med fare for at boligsøkere ikke har fått god nok bistand fra kommunen. Dette er også blitt påpekt av flere av våre samarbeidspartnere, som opplever en fragmentering av det boligsosiale arbeidet i kommunen. Det har kommet innspill fra boligstiftelsen, REAS og andre samarbeidsparter med etterlysning av en samordning og et ønske om en kontaktperson og ett fast sted å henvende seg til. Videre har Husbanken uttalt at kommunen har vært lite flinke til å benytte seg av de virkemidlene som finnes tilgjengelig for kommunen.

Dagens organisering har videre medført at kommunen har hatt liten mulighet til å holde god nok oversikt over boligbehovet samt Husbankens virkemidler som nevnt ovenfor.

Prosjektgruppa har på denne bakgrunn pekt på behovet for å opprette et eget boligkontor.

Begrunnelsen for å opprette et eget boligkontor i kommunen er følgende:

- Bedret brukervennlighet – ett sted å henvende seg til med spørsmål om og behov for bistand i boligsaker. Dette gjelder henvendelser fra både søkere og samarbeidsparter internt og eksternt.
- Bedret oversikt over boligbehovet i kommunen
- Bedret mulighet til effektiv utnyttelse av Husbankens virkemidler
- Mer effektiv ressursutnyttelse mht personell og økonomi
- Bedret mulighet til langsiktig budsjettplanlegging
- Bedret mulighet til utforming og oppfølging av kommunens boligpolitikk, herunder oppfølging og rullering av boligsosial handlingsplan

Oppgaver som hører til et boligkontor er flere:

- Utsendelse og mottak av søknadsskjemaer om alle typer bolig (omsorgsbolig, kommunal bolig, bofellesskap)
- Kartlegging av boligbehov ved bruk av verktøyet "BoKart".
- Råd og veiledning til søkere
- Saksforberedelser, innhenting av nødvendig informasjon i den enkelte sak
- Husbankens virkemidler, herunder alle låne- og tilskuddsordninger
- Tildeling av bolig. Bør skje i regi av boligkontoret, i et felles tildelingsmøte med aktuelle saksbehandlere fra Bestillerenheten, Sosialenheten/NAV.
- Formidling av tildeling i brev form til bruker, samt til eksterne parter som Boligstiftelsen, boligbyggelag, etc.

- Kontraktsinngåelse og oppfølging av boliger som kommunen framleier. (Ikke boliger i Boligstiftelsen/boligbyggelag).
- Deltakelse i ulike nettverk vedrørende boligsosialt arbeid
- Samarbeidsmøter med interne/eksterne samarbeidsparter
- Deltakelse i nye utviklingsprosjekt
- Formidling av nye behov til rådmann/politisk ledelse
- Oppfølging av kommunens boligpolitikk, herunder oppfølging og rullering av boligsosial handlingsplan

Kompetansebehovet til ansatte i et boligkontor vil være innen flere fagområder. Det er behov for byggteknisk kompetanse i forhold til vurdering av boliger, utbedringsmuligheter, tilrettelegging av bolig etc. Videre er det behov for juridisk kompetanse ifht lovverket, og det er behov for faglig kompetanse når det gjelder funksjonsnivå/helsemessige vurderinger av søkerens behov. Det vil også være behov for kompetanse og kunnskap i forhold til offentlig anskaffelse, spesielt mht ulike utbyggingsprosjekt i regi av kommunen. I tillegg er det nødvendig med rett kompetanse vedrørende økonomi, for å sikre god utnyttelse av Husbankens virkemidler, inkludert ulike prosjektmidler samt søknader om låne- og tilskuddsmidler som videreformidles av kommunen.

Anbefaling

Det anbefales at boligkontoret opprettes. Boligkontoret bør være fullt ut operativt innen utgangen av 2007. Det vises for øvrig til kommunestyrets vedtak om utredning av bestillerfunksjonen i kommunen. Utredningen vil bli igangsatt høsten 2007. Opprettelsen av boligkontoret må ses i sammenheng med utredningen.

7 Kommunens tomtearealer

Prosjektgruppa har arbeidet med kartlegging av kommunale tomtearealer for å få en oversikt over kommunens muligheter for bygging av kommunale utleieboliger, samt legge til rette for rimelige tomter til planens omtalte målgrupper. Arbeidet har avdekket at kommunen disponerer flere områder forskjellige steder i kommunen som er godt tilrettelagt med hensyn til infrastruktur og i tråd med kommuneplanens føringer om "*å sikre at ny arealbruk og boligbygging skjer i områder der kommunen kan utnytte eksisterende infrastruktur, slik at man unngår å pådra seg kostbare investeringer*".

Kommunens innbyggere er svært stedsbudne og mange føler en sterk tilhørighet til stedet de har vokst opp, eller bodd de fleste åra av sitt liv. Når det søkes om bolig er søkerne svært opptatt av å få en bolig i det området i kommunen som de føler seg "hjemme" i, for eksempel i Slemmestad, i Spikkestad eller i Røyken. Dette gjelder spesielt eldre, som søker kommunal bolig eller omsorgsbolig, men også andre søkere. Mange eldre har etterlyst omsorgsboliger i Slemmestadområdet. Flere har stått på boligsøkerlisten og fått tildelt omsorgsbolig i andre deler av kommunen, men takket nei da de ikke ønsker å flytte fra Slemmestad.

På denne bakgrunn er det naturlig å planlegge at boliger til gruppa vanskeligstilte, unge i etableringsfasen, og andre med spesielle behov fordeles geografisk. Boligene bør i størst mulig grad legges med nærhet til sentrum og servicetilbud, samt til offentlig kommunikasjon.

Det anbefales utredet mulighet for etablering av omsorgsboliger for eldre i Slemmestad. Dette vil føre til mindre press på eksisterende kommunale utleieboliger i området, som kan utnyttes til andre brukergrupper.

Prosjektgruppa har sett at Boligstiftelsen disponerer tomteområder som er velegnet til boliger for sosialt vanskeligstilte. Det anbefales at kommunen og Boligstiftelsen samarbeider i et prosjekt for igangsetting av bygging av boliger til vanskeligstilte her.

Prosjektet har videre sett at ett område i Slemmestad peker seg ut i forhold til personer som ikke bør bo for tett sammen med andre i etablerte boområder. Dette området eies i dag av DnB Nor, og prosjektet anbefaler at kommunen innleder forhandlinger med banken om kjøp av denne tomte. Det anbefales videre at kommunen utreder denne tomte med henblikk på oppsetting av boliger her etter modell fra Trondheim.

Videre har kommunen et ferdig regulert område til boligbygging i Åros. Det anbefales bygging av boliger her til vanskeligstilte og unge i etableringsfasen, samt til boliger for flyktninger. I dette området bør kommunen legge til rette for salg av rimelige tomter, slik at unge i etableringsfasen og andre vanskeligstilte gis mulighet til selv å eie sin bolig.

Tomte ved Bråset bo- og omsorgssenter bør utredes med tanke på etablering av en boligblokk med utleieboliger. Målgruppen her vil være blandet, både personer med fysisk funksjonshemming i alle aldre, vanskeligstilte og unge i etableringsfasen.

Det er et faktum at konkurransen om arbeidskraft blant annet til kommunens sykehjem vil bli hardere i framtida. Utleie av leiligheter til ansatte i et slikt boligkompleks kan således være et middel til å skaffe egnet arbeidskraft til kommunen.

En total oversikt over arealer med kartoversikt gis i eget vedlegg.

8 Rullering av boligsosial handlingsplan

Det er av avgjørende betydning at boligsosial handlingsplan innlemmes i kommunes øvrige planverk, slik at den blir en "levende" plan. Den bør etter prosjektgruppas mening inngå som en delplan til kommuneplanen, og rulleres i henhold til denne. Det bør lages tiltaksplaner på bakgrunn av de aktiviteter og tiltak som er foreslått, og en evaluering av disse bør foregå årlig, slik at en har mulighet til endringer og justeringer i forhold til nye eller endrede behov som avdekkes i planperioden. Planlagte aktiviteter kan på denne måte inngå i budsjettprosessen i kommunen. Det vil også gi en bedre mulighet til planlegging, økonomisk styring og en større forutsigbarhet både for kommunen selv, men også for våre innbyggere.

Anbefaling:

Boligsosial handlingsplan legges inn som en delplan i kommuneplanen.

Boligsosial handlingsplan rulleres årlig og tiltak prioriteres i forbindelse med budsjett/økonomiplan og kommunens handlingsplan for hver økonomiplanperiode, jf. kommunestyrets vedtak 140607, møtesak 0037/07.

Hovedansvaret legges til boligkontoret i kommunen.

9 Begrepsavklaringer

Nedenfor defineres en del begreper som er omtalt i planen.

Individuell plan

Forskrift om individuell plan omfatter tjenester innen helse- og sosiallovgivningen, henholdsvis Lov om kommunehelsetjenesten og Lov om sosiale tjenester.

En individuell plan er en overordnet plan som skal sikre at den enkelte som har behov for langvarige og koordinerte tjenester skal få et helhetlig tilbud. Individuell plan er et samarbeidsdokument. Alle som har behov for langvarige og koordinerte tjenester skal få utarbeidet en individuell plan dersom de ønsker det. Den som får utarbeidet en plan har rett til å medvirke i arbeidet, og tjenesteapparatet skal legge til rette for brukermedvirkning.

Universell utforming

Universell utforming betyr at produkter, byggverk og uteområder som er i alminnelig bruk skal utformes slik at alle mennesker skal kunne bruke dem på en likestilt måte så langt det er mulig, uten spesielle tilpasninger eller hjelpemidler.

En gylden regel innen universell utforming er at bygninger og uteområder tilrettelagt for personer med funksjonsnedsettelse, også fungerer godt for alle andre.

Prosjektering med utgangspunkt i universell utforming vil være basert på tre forhold:

Mennesket som barn, ung, voksen, eldre

Mennesket med redusert funksjonsevne med hensyn til bevegelse, orientering og overfølsomhet ovenfor luftforurensninger og materialer.

Mennesket som bruker tekniske hjelpemidler som har konsekvenser for utforming

Vedlegg:

1. Tomtearealer med kartutsnitt