

Boligsosial handlingsplan
for
Ibestad kommune

2014 - 2017



INNHold

1. INNLEDNING	4
2. FORMÅLET MED BOLIGSOSIAL HANDLINGSPLAN	5
2.1. Kommunens mål for boligpolitikken	7
2.2. Organisering av planarbeidet	7
2.3. Mandat og avgrensning	8
3. GENERELLE BEFOLKNINGS- OG BOFORHOLD I KOMMUNEN	8
4. BEHOVET TIL ULIKE GRUPPER I KOMMUNEN	9
4.1. Grupper med behov for boligsosiale tiltak	12
4.1.1. Mennesker med vanskelig økonomi, rusproblemer eller psykisk lidelse	12
4.1.2. Funksjonshemmede.....	12
4.1.3. Flyktninger	12
4.1.4. Eldre hjemmeboende med behov for tilrettelagt bolig	13
4.2. Samlet oversikt over antatt behov i planperioden	13
5. ORGANISERING AV BOLIGOPPGAVENE I KOMMUNEN	14
5.1. Boligkontor	14
5.2 Boligutvalg	14
5.4 Kriterier for tildeling av kommunal bolig	14
5.5 Øvrige virksomheters oppgaver og ansvar	14
5.5.1 Helse, PRO, NAV og servicetorget	14
5.5.2 Plan- næring og utvikling/Ibestad Eiendom	15
5.5.3 NAV	15
6. BOLIGER – IBESTAD KOMMUNE/IBESTAD EIENDOM AS	15
7. HUSBANKENS ORDNINGER	15
7.1. Grunnlån	16

7.2. Startlån.....	16
7.3. Boligtilskudd.....	17
7.4 Bostøtte.....	17
7.5. Støtte til utredning og prosjektering	18
7.6. Utbedring/tilpasning av bolig.....	18
7.7. Refinansiering	18
7.8. Investeringsstilskudd til sykehjem og omsorgsboliger.....	19
8. KOMMUNENS ORDNINGER	20
8.1. Startlån.....	20
8.1. Tilskudd til boligbygging.....	20
9. FRA LEIE TIL EIE	20
10. IBESTAD KOMMUNES BRUK AV HUSBANKENS VIRKEMIDLER	22
11. FORANKRING AV BOLIGSOSIAL HANDLINGSPLAN	22
12. HANDLINGSPLAN 2014 - 2017	23

1. Innledning

”Alle skal kunne bo godt og trygt” er Husbankens visjon. Dette gjelder oss alle, men hva vi forstår med godt og trygt vil variere ut fra den enkeltes livssituasjon og bakgrunn.

En bolig skal være av en slik standard at den bidrar til et verdig liv og ivaretar helse og livskvalitet.

Rådmannen har tatt ansvar for å utarbeide boligsosial handlingsplan for lbestad kommune. Arbeidet skal utføres i løpet av 2. halvår 2013..

Hensikten med boligsosial handlingsplan er at kommunen på en bedre måte skal kunne bistå vanskeligstilte husstander og mennesker i etableringsfasen med å skaffe seg, eller beholde bolig.

En boligsosial handlingsplan skal også bidra til å øke kunnskapen om det samlede boligbehovet i lbestad kommune, samordne kommunale ressurser og innsats, gi en oversikt over statlige virkemidler, bedre utnyttelse av den kommunale boligmassen og komme med konkrete tiltak som kan realiseres perioden 2014 -2017.

Planen skal ta for seg hvordan vanskeligstilte på boligmarkedet skal kunne etablere seg og bli boende i bolig. Dette må gjøres ved å legge til rette ut fra den enkeltes livssituasjon og økonomiske evne.

2. Formålet med boligsosial handlingsplan

I stortingsmelding nr. 49 (1997 – 98) ”Om boligetablering for unge og vanskeligstilte”, oppfordres kommunene til å utarbeide lokale handlingsplaner. Om boligetablering for unge og vanskeligstilte, Kap 1.2, heter det.

”Kommunen har i følge lov om sosiale tjenester ansvar for å medvirke til å skaffe boliger til personer som ikke selv kan ivareta sine interesser på boligmarkedet. Kommunen er dessuten forpliktet til å skaffe et midlertidig husvære for dem som ikke klarer dette selv og som er i en nødssituasjon. Dette innebærer at kommunen har et ansvar for å tilby hensiktsmessige boliger til personer som av økonomiske eller andre grunner ikke klarer å skaffe seg bolig på egen hånd. Statlige låne- og tilskuddsordninger, samt bostøtte fra Husbanken er viktige for å hjelpe kommunene til å løse denne oppgaven. Kommunene har videre som sentral boligpolitisk oppgave å legge til rette for bygging av nye boliger og utvikling og fornyelse av boligområder, slik at det i lokalsamfunnet blir et tilbud om god boligstandard og godt bomiljø for alle.

Statens oppgave er å tilby gunstig finansierings- og støtteordninger og å fastsette lover og rammebetingelser, men det er ikke statens oppgave å bestemme de lokale løsningene. Utdfordringene på disse områdene har en lokal form og varierer svært mye mellom regioner og kommuner. Etter regjeringens vurdering er det behov for å bistå kommunens arbeid med disse spørsmålene, særlig gjennom et godt og forpliktende samarbeid med Husbanken, kommuner, studentskipnader, boligsamvirke og andre private aktører.”

Stortingsmelding nr. 17 (2012-2013) Byggje – bu – leve. Ein bustadspolitikk for den einskilde, samfunnet og framtidige generasjonar. Om nasjonal strategi for bustadsosial arbeid står det:

Sjølv om dei aller fleste i landet bur godt og trygt, finst det menneske som ikkje får dekt bustadbehova sine. Det kan vere at dei bur i ein ueigna bustad eller bumiljø, at dei står i fare for å miste bustaden sin eller at dei ikkje har ein fast stad å bu. Dei fleste kjem seg raskt ut av den vanskelege situasjonen, med eller utan hjelp frå det offentlege. Andre har behov for meir samansett og langvarig hjelp. Dette kapittelet handlar om den målretta og tverrfaglege innsatsen som blir sett inn overfor dei som slit mest eller som er sær sårbare.

Regjeringa vil leggje fram ein ny nasjonal strategi for bustadsosialt arbeid. Kapittelet tek til med å gje ein omtale av innrettinga av strategien, før viktige innsatsområde i det bustadsosiale arbeidet blir omtale:

- *Tilfredsstillande buforhold for vanskelegstilte barnefamiljar*
- *bustad som del av hjelpa til utsette unge*
- *butilbod til flyktingar*
- *eit variert kommunalt butilbod*
- *oppfølging for å meistre buforholdet og kvardagen*
- *førebygging av bustadproblem – rett hjelp til rett tid*
- *eit styrkt bustadsosialt fagmiljø*
- *auka frivillig innsats og brukarmedverknad*

Om føremål og innretting av strategien heter det:

Det bustadsosiale arbeidet har høg nasjonal prioritet. Tidlegare program og satsingar har samla den statlege og kommunale innsatsen på området. «Prosjekt bostedsløse» (2001–2004) og den nasjonale strategien «På vei til egen bolig» (2005–2007) er døme på innsats der det blei funne løysingar på tvers av sektorar og forvaltningsnivå.

Bustadsosialt arbeid omfattar alt frå å skaffe bustader til å auke føresetnaden den einskilde har for å meistre buforholdet og kvardagen. Innsatsen overfor vanskelegstilte på bustadmarknaden er stor, både i kommunane, staten og den frivillige sektoren. Gjennom dei siste ti åra er den bustadsosiale kompetansen styrkt, og det er etablert mange ulike butilbod til vanskelegstilte. Samstundes står vi overfor utfordringar som må møtast. Kartlegginga av bustadlause i 2008 viste at 6100 personar ikkje hadde ein fast stad å bu. Bustadutvalet (NOU 2011: 15) fann at rundt 150 000 personar kan karakteriserast som vanskelegstilte på bustadmarknaden, og kommunane melder om auka etterspurnad etter bustader og tenester.

Årsaken til at enkelte grupper har problemer med å komme seg inn på boligmarkedet eller beholde en god bolig kan være av økonomiske, sosiale eller medisinske grunner.

Kommunen er etter Lov om sosiale tjenester § 4-5; *”forpliktet til å finne midlertidig husvære for dem som ikke klarer dette selv”*

Husbanken visjon om at *”alle skal kunne bo trygt og godt”* skal nås gjennom følgende delmål og strategier;

- *Skaffe bolig til vanskeligstilte på boligmarkedet*
- *Tilrettelegge for et velfungerende boligmarked*
- *Øke antall miljøvennlige og universelt utformede boliger og boligområder*
- *Gi flest mulig mulighet til eie sin egen bolig.*

Husleieloven har følgende definisjon av vanskeligstilte på boligmarkedet:

Med vanskeligstilte på boligmarkedet menes personer som trenger hjelp til å skaffe seg bolig på grunn av dårlig økonomi, nedsatt funksjonsevne, helsemessige eller sosiale problemer, dårlige kunnskaper om det norske boligmarkedet eller liknende forhold.

Vanskeligstilte på boligmarkedet er personer som ikke har mulighet til å skaffe seg og/eller opprettholde en tilfredsstillende bosituasjon på egenhånd. Nasjonalt er det anslått at det omfatter 150.000 personer. Typiske kjennetegn er:

- Flest aleneboende
- De fleste leier bolig
- Mange er innvandrere
- Ustabil tilknytning til arbeidsmarked
- Mange bor i de største byene

En ikke tilfredsstillende bosituasjon karakteriseres ved:

- Uegnet bolig eller bomiljø
- Står i fare for å miste bolig
- Uten bolig

2.1. Kommunens mål for boligpolitikken

Ibestad kommune har ikke vedtatt kommuneplanens samfunnsdel der det ville ha vært naturlig å ha med kommunens mål for kommunens boligpolitikk.

Målet for den boligsosiale plan vil være å kartlegge behovet for boliger til vanskeligstilte og foreslå tiltak for å dekke behovet for boliger til denne gruppen.

2.2. Organisering av planarbeidet

Rådmannen leder arbeidet og utarbeider planen. Rådmannen har knyttet til seg følgende referansegruppe:

Ola Horsberg, daglig leder Ibestad Eiendom AS
 Eli Skog, NAV-leder
 Trond Hanssen, seksjonsleder plan, næring og utvikling (PNU)
 Sylvi Johansen, seksjonsleder pleie, rehabilitering og omsorg (PNU)

Aina Mathisen, leder bofelleskap for mindreårige flyktninger

Ressursgruppe bidrar undervegs med faktainnspill og evaluering av planen.

2.3. Mandat og avgrensning

Utarbeide boligsosial handlingsplan for lbestad kommune for perioden 2014 - 2018, med bakgrunn i Husbankens finansieringsmuligheter.

I planen brukes begrepet *kommunale boliger* både om de boliger som eies av lbestad kommune (9 omsorgsboliger) og de boliger som eies av lbestad Eiendom AS som er 100 % eid av lbestad kommune.

3. Generelle befolknings- og boforhold i kommunen

For utviklingen fremover er det viktig at lbestad kommune generelt legger til rette slik at unge mennesker og barnefamilier kan etablere seg i gode og trygge boområder.

I lbestad kommune bor det pr. 1.juli 2013 1.441 personer fordelt på aldersgruppene:

0 - 1 år	20
2 - 5 år	38
6 - 15 år	145
16 -22 år	132
23 -66 år	728
67 -79 år	240
80 -89 år	112
over 90 år	26

Det at flere bor alene er også en utvikling som kommunen må ta hensyn til i boligplanleggingen fremover.

*Husholdninger
2012*

Enfamiliehusholdninger. Aleneboende	290
Enfamiliehusholdninger. Par uten hjemmeboende barn	186
Enfamiliehusholdninger. Par med små barn (yngste barn 0-5 år)	27
Enfamiliehusholdninger. Par med store barn (yngste barn 6-17 år)	56
Enfamiliehusholdninger. Mor/Far med små barn (yngste barn 0-5 år)	10

Enfamiliehusholdninger. Mor/Far med store barn (yngste barn 6-17 år)	17
Enfamiliehusholdninger med voksne barn (yngste barn 18 år og over)	70
Flerfamiliehusholdning uten barn 0-17 år	18
Flerfamiliehusholdning med små barn (yngste barn 0-5 år)	4
Flerfamiliehusholdninger. Flerfamiliehusholdning med store barn (yngste barn 6-17 år)	4

4. Behovet til ulike grupper i kommunen

Boligmarkedet fungerer greit for mange, men ikke for alle. Det finnes flere grupper som stiller svakt på boligmarkedet, og som har behov for bistand for å komme seg inn i en egnet bolig, eller for å beholde en egnet bolig. Det kan være økonomiske, sosiale eller helsemessige årsaker til problemene, eller en kombinasjon av disse.

Hva er boligsosialt arbeid?

Boligsosialt arbeid omfatter alt fra kommunenes innsats for å framskaffe og tildele boliger, til kommunale tjenester og enkelttiltak som kan bedre den enkeltes forutsetning for å mestre sin bo- og livssituasjon. Framskaffelse av bolig kan være nybygging og utbedring av kommunal boligmasse, eller bistand til å framskaffe boliger på det private utleiemarkedet.

Hjelp til å mestre bo- og livssituasjonen kan være veiledning, opplæring og bistand til å utføre praktiske gjøremål i boligen, overholde sine økonomiske forpliktelser, samt plikter knyttet opp mot boforholdet og til naboer. Mange trenger også bistand til å nyttiggjøre seg andre tiltak og tjenester som ivaretar egen helse, forebygger isolasjon og bidrar til en meningsfull tilværelse i fellesskap med andre.

Kartleggingen av behov

Det finns ikke noen nasjonal eller lokal oversikt over behovet blant de vanskeligstilte. Det er generelt lite kunnskap om hvem som er vanskeligstilt på boligmarkedet, omfang og hvorvidt virkemidlene dekker de behov de har. I en liten kommune som lbestad kan det være en utfordring å kartlegge behovet for boliger til vanskeligstilte – på den annen side er kommunen såpass oversiktlig at enheter som bistår vil ha en viss oversikt uten å foreta noen formell kartlegging av behovet. Det er relativt få personer i gruppen og dersom behovet endrer seg vil det få store utslag på en statistikk. Planen tar derfor ikke mål av seg til nøyaktig å anslå behovet – det vil uansett bli en øyeblikkssituasjon som vil endre seg i planens levetid. Planen vil derfor beskrive behovet som følger: De forskjellige virksomheter i kommunen har enkeltvis og i samarbeid gjennomgått

behovet for sine brukergrupper. Behovene er derfor gruppert etter denne kartleggingen

Pleie, rehabilitering og omsorg (PRO)

I dag disponerer vi 30 leiligheter til personer med omsorgsbehov. Det framtidige behovet for omsorgsboliger i Ibestad vil i stor grad avhenge av om omsorgspolitikken. Hvordan vil kommunen prioritere mellom hjemmeboende, boende i omsorgsboliger og sykehjemsplasser. Samhandlingsreformen vil påvirke kommunens prioritering. Samhandlingsreformen vil også kunne møtes med å ha en eller to disponible omsorgsleiligheter for korttidsopphold, et slags nytt ledd i omsorgstrappen for dem som er i grenseland mellom behov for sykehjem kontra å kunne klare seg i eget hjem. Stadig flere søker og vil bo i tilrettelagt omsorgsbolig, men må selvsagt fylle noen krav/kriterier for å få tildelt slik bolig. Antall boliger i dag er forenelig med dagens krav.

Kommunen bør ta sikte på å dekke et behov for 2-3 nye tilrettelagte leiligheter (ca 55 m²) ut fra Samhandlingsreformene sterke press på sykehjemmet. Om disse leilighetene skal være på fast eller midlertidig utleie får tiden vise. Beliggenhet: Hamnvik sentrum. All erfaring fra tidligere er at den desentraliserte utbyggingen av omsorgsboliger (Engenes og Ånstad) ikke ble så ettertraktet som forventet. Erfaringen fra de siste 10 år viser at alle søkerne til tilrettelagte leiligheter vil til sentrum. I 2013 leier ingen på Engenes (4 leiligheter) og kun 2 boliger tildelt omsorgstrengende fra PRO-tjenesten av 5 leiligheter på Ånstad.

Dagens antall omsorgsboliger for eldre dekker behovet, men dersom antall sykehjemsplasser blir ytterligere redusert vil behov for omsorgsboliger for eldre øke.

2 brukerne i miljøarbeidertjenesten har behov for egne leiligheter fra sommer/høst 2015. Disse boliger er under planlegging.

Ibestad Eiendom AS

Pr i dag etterspørres det etter bolig til Ibestad Eiendom gjennom NAV, barnevernet og kriminalomsorgen. Behovet vil variere, men det etterspørres 2 til 4- roms leiligheter/hus.

Kriminalomsorgen har hatt 2 henvendelser til oss i løpet av siste 5-års periode. De siste år har det vært opp mot 98 % utleiedekning. Etter at Ibestad Eiendom har ført opp 10 leiligheter har selskapet noe bedre kapasitet til kommersiell utleie.

NAV

Ut fra erfaringer i møter med brukere ser NAV at det tid om annen er behov for bolig til unge enslige. NAV anslår behov for ca. 3 boenheter for enslige – ca. 45 - 50 m². I tillegg kan det tid om annen være behov for bolig til familie. Økonomisk situasjon spiller en vesentlig rolle når det gjelder leie. Husleie på ca. kr 5.000 vurderes som makspris for enslig.

Bofelleskap enslige mindreårige

Kommunestyret har i 2013 vedtatt følgende mål for bosetting av flyktninger:

- 1. Ibestad kommune bosetter kontinuerlig totalt inntil 18 enslige mindreårige flyktninger.*
- 2. Kommunen begrenser bosetting av flyktninger over 18 år til de av de allerede bosatte enslige mindreårige som velger å bosette seg i kommunen.*
- 3. Rådmannen bes om å gå i dialog med Ibestad Eiendom AS og andre tilbydere for å skaffe boliger enten ved nybygg eller kjøp av eksisterende bygninger.*

Dersom kommunen skal komme opp i måltall på antall bosatte og vi også skal bosette den yngste aldersgruppen så må kommunen ansette flere og skaffe flere boliger. Bofellesskapet disponerer følgende boenheter nå

Bolig	Beboere
Skarveien	3 beboere
Doktorgården nede	4 beboere
Doktorgården oppe øst	3 beboere (en i dag)
Doktorgården nede øst	3 beboere (1 i Harstad)
Utenfor bofellesskap	2 (+1)

Bofellesskapet ser behov for en vertikaldelt enhet med to separate leiligheter i umiddelbar nærhet til Doktorgården. De som bor i Skarveien kan flytte dit og tre nye kan bosettes i bofellesskap i samme hus. Skarveien kan da fristilles til andre boligsøkere.

For øvrig kan det periodevis være behov for mindre enheter, men slik beboermassen er i dag tror bofellesskapet at vi er hjulpet med det som finnes på markedet.

Barnevern

Alle familier barneverntjenesten er i kontakt med, har bolig når barnevernet kommer inn i familien. I de tilfeller der barnevernet har hjulpet til med bolig, er ved samlivsbrudd. Barnevernet har da innledet samarbeid med Ibestad Eiendom, NAV og evt. Lensmannskontoret. Ibestad Eiendom har klart å hjelpe til med å skaffe bolig ganske raskt, faktisk også på dagen. Siden 2009 har barnevernet bistått familier med å skaffe bolig i 2 saker ved å formidle kontakt til Ibestad Eiendom.

4.1. Grupper med behov for boligsosiale tiltak

4.1.1. Mennesker med vanskelig økonomi, rusproblemer eller psykisk lidelse

Dette er personer som kan ha sammensatte hjelpebehov, og som krever samarbeid på tvers av virksomhetsområder.

Det kan i perioder kan være aktuelt med veiledning i nær tilknytning til det å bo. Dette er mennesker som trenger en varierende grad av biveiledning og oppfølging i perioder de har det dårlig.

Mennesker med rusproblemer, evt. kombinert med psykisk sykdom, har vanskelig for å skaffe seg leilighet på det private boligmarkedet i en kommune som lbestad.

Rusforebygging blir ivaretatt av NAV i samarbeid med andre virksomheter innen kommunen.

Kommunestyret har i 2012 anmodet lbestad Eiendom om å iverksette arbeidet med å skaffe inntil 3 boliger for vanskeligstilte.

4.1.2. Funksjonshemmede

Beboerne i omsorgsbolig mottar individuell bistand for å bo og leve fra personalet Miljøarbeidertjenesten. Tjenestene tildeles ved enkeltvedtak og kombineres ofte med helsehjelp.

Det er behov for flere boliger av samme type og de bør ha en beliggenhet som gir beboerne et godt sosialt nettverk og lett tilgang på bistand.

4.1.3. Flyktninger

Jfr. beskrivelse ovenfor. Det er stort press på kommunene for å bosette flyktninger som bor i mottak. lbestad kommune mottar kontinuerlig henvendelser om å både bosette flere enslige mindreårige og voksne. Kommunestyret må derfor årlige vurdere hvor mange og hvem som skal bosettes i tillegg til det generelle vedtaket om bosetting av enslige mindreårige.

Dersom kommunen bosetter flere flyktninger, vil dette medføre behov for boliger. Det er få ledige boliger i kommunesenteret slik at økt bosetting av flytninger vil måtte medføre at flere boliger til disposisjon. Det kan skje enten ved nybygg eller kjøp/rehabilitering av eksisterende boliger.

Det vil være to faktorer som avgjør behovet for boliger til flyktninger. Det er for det første hvor mange av de som kom som enslige mindreårige til kommunen, vil bli boende etter at det fyller 18/20 år og ikke lenger er i bofellesskapet. Det andre forhold er hvor mange nye som bosettes – mindreårige eller voksne.

4.1.4. Eldre hjemmeboende med behov for tilrettelagt bolig

Ibestad kommune har ikke spesielle boliger for eldre hjemmeboende. Årsaken er at det ikke har vært behov etter denne type bolig. De eldre ønsker å bo lengst mulig i sitt eget hjem før de eventuelt flytter inn i omsorgsbolig eller sykehjem.

Ibestad kommune har pr 01.07.2013 138 innbyggere over 80 år.

4.2. Samlet oversikt over antatt behov i planperioden

Som det framgår overfor vil behovet for boliger variere fra år til år og med et lite antall boliger kan dette bli forholdsvis store svingninger forholdsmessig. Det kjente behov er:

- 3 boliger til vanskeligstilte
- 2 boliger til brukere av miljøarbeidertjenesten
- 2 leiligheter til bosetting av flyktninger
- 2-3 tilrettelagte boliger for funksjonshemmede.

For boliger til brukere av miljøarbeidertjenesten er det behov for bolig til enslige. Boliger til vanskeligstilte kan være av varierende størrelse, men det må tas høyde for at familier skal kunne bo der.

For å skaffe boliger til de som trenger det, må det vurderes muligheter for ombygging, kjøp, salg, og eventuelle nybygg. Samarbeid med private utbyggere og utleierye må vurderes for å skaffe nok boenheter.

Dersom antall sykehjemsplasser blir ytterligere redusert vil behov for omsorgsboliger for eldre øke.

Boliger for vanskeligstilte bør lokaliseres til Hamnvik-området. Årsaken er at mange i denne gruppen vil ha behov for å bruke det kommunale tjenestetilbudet som finns i kommunesenteret eks. NAV-kontoret, PRO-tjenesten, lege/helsesøster, skole etc. Det er grunn til å anta at i denne gruppen er det

mange som ikke disponerer egen bil. Det er et begrenset kollektivtilbud som antas å bli ytterligere redusert. På den annen side er det ingen grunn til å samle alle på et sted eller i en bygning, det kan medføre stigmatisering av bygning eller område.

5. Organisering av boligoppgavene i kommunen

I dag er det flere enheter og aktører som har et ansvar i forhold til boligoppgaver i kommunen. Publikum forholder seg til både NAV, omsorg, teknisk og servicetorget. Men alle blir henvist til Ibestad Eiendom AS som er forvalter boliger.

5.1. Boligkontor

Ibestad kommune har ikke noe eget boligkontor. Ibestad Eiendom er kommunens operative organ for å skaffe bolig for de som har behov.

5.2 Boligutvalg

På siste eiermøte i Ibestad Eiendom ble det foreslått at det skulle opprettes et boligutvalg og at styret skulle følge opp saken. Boligutvalget skal avgjøre hvem som får tildelt bolig. Når det gjelder omsorgsboliger er det en inntaksgruppe ledet av seksjonsleder PRO som tildeler boliger.

5.4 Kriterier for tildeling av kommunal bolig

Kommunal bolig tildeles etter søknad, og vanligvis til søkere over 18 år.

5.5 Øvrige virksomheters oppgaver og ansvar

Foruten de organer som er beskrevet og tildelt oppgaver foran i denne planen er det også enkelte andre virksomheter som har oppgaver og ansvar i det boligsosiale arbeidet i kommunen, og med de kommunale boligene.

5.5.1 Helse, PRO, NAV og servicetorget

- videreformidle søknader til Ibestad Eiendom.
- biveiledning inkludert økonomisk veiledning for sine brukere
- følge opp enkeltpersoner ut fra den enkeltes forutsetninger

- sikre nødvendig personell og kompetanse og styrke samhandlingen mellom nødvendige aktører

5.5.2 Plan- næring og utvikling/lbestad Eiendom

- drift / vedlikehold av den kommunale boligmassen.

5.5.3 NAV

- behandle og innstille på søknader om startlån og boligtilskudd fra Husbanken til behandling i formannskapet

6. Boliger – lbestad kommune/lbestad Eiendom AS

lbestad kommune eier 9 omsorgsboliger beliggende i Hamnvik sentrum. Disse boliger vedtatt solgt til lbestad Eiendom.

lbestad Eiendom AS eier følgende boliger:

- Omsorgsboliger:
Hamnvik 7 boliger med 18 2-roms og 2 3-roms leiligheter.
Ånstad 1 bolig med 2 2-roms leiligheter
- Boliger som leies ut til flytninger
En bolig med 3 leiligheter og personalbase (Doktorgården).
- Andre boliger som leies ut til gruppen vanskeligstilte
Ikke pr dato
- Boliger som leies ut til andre
11 boliger med 26 leiligheter fordelt på hele kommunen - 2/3/4 roms leiligheter.

De siste år har det vært opp mot 98 % utleiedekning. Etter at 10 nye leiligheter ble ferdig i 2012/2013 ferdig er det noe bedre kapasitet på kommersiell utleie.

Husleien i kommunale boliger fastsettes administrativt. I utgangspunktet skal leien dekke kapitalutgifter, avgifter og vedlikehold. Dette jevnes ut på hele boligmassen.

Leien på private boliger styres av standard og marked. Leien på kommunale leiligheter ligger pr i dag nær opp til det private markedet.

7. Husbankens ordninger

7.1. Grunnlån

Husbanken gir grunnlån til bygging og utbedring av boliger. De som kan søke er privatpersoner utbyggere, boligbyggelag, borettslag, kommuner, fylkeskommuner, selskaper og stiftelser. Husbanken krever at den som har hjemmel i eiendommen er låntaker. Søknad sendes til Husbanken sitt regionskontor.

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

Grunnlånet kan brukes til nye boliger, ombygging av bygninger til boliger, og kjøp av nye og brukte utleieboliger.

Kommunen kan også søke om grunnlån til barnehager, studentboliger og andre lokaler som grendehus og felleslokaler som en naturlig del av bomiljøet.

Husbanken kan gi grunnlån på 80 % av prosjektkostnadene eller salgsprisen dersom prosjektet tilfredsstiller kriteriene for universell utforming og miljø.

Ved utbedring kan grunnlånet utgjøre inntil 100 % av de utbedringskostnadene husbanken godkjenner. Ved utbedringsarbeid kan lånet bli gitt med etterstående pant. Grunnlån skal som regel være sikret med 1. prioritets pant i eiendommen.

7.2. Startlån

Startlån fra kommunene er en annen mulighet for de som har problemer med å etablere seg på boligmarkedet. Det fungerer slik at kommunen låner penger i Husbanken, som igjen lånes ut til aktuelle søkere. Formannskapet innvilger søknadene i kommunen.

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 søke om startlån. Startlån kan bidra til at husstander med boligetableringsproblemer skal få mulighet til å etablere seg, og å bli boende i nøkterne og gode boliger.

Boligen det skal 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 søkeren har noen oppsparte midler.

Det gis startlån til topp- eller fullfinansiering av bolig. I tillegg gis startlån til refinansiering slik at husstanden kan bli boende i nåværende bolig, og til utbedring av bolig.

Kommunestyret har i 2012 vedtatt retningslinjer for startlån. Rådmannen har vedtatt interne rutiner for behandling av startlån

Søkere henvender seg til NAV som gir veiledning og råd.

7.3. Boligtilskudd

Enkeltpersoner kan søke om boligtilskudd til kjøp eller utbedring av *egen bolig*. Kommuner eller andre juridiske personer kan søke om tilskudd til kjøp eller bygging av boliger for husstander med svak økonomi.

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.

Boligtiltak for bostedsløse får høyeste prioritet blant søkerne. Videre er "Ungbo-prosjekter" og andre boligtiltak for unge og vanskeligstilte hvor det knyttes 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 styrerepresentant når andre enn kommunen skal eie boligene. Regelverket for tildeling av boligene skal godkjennes av Husbanken.

Tilskuddet skal som hovedregel ikke overstige 20 % av godkjente anleggskostnader eller salgpris, men enkelte prioriterte prosjekter kan oppnå inntil 40 % tilskudd.

7.4 Bostøtte

Bostøtte er en statlig økonomisk støtteordning som administreres av Husbanken og kommunene. Formålet med ordningen er å hjelpe husstander med lav inntekt til å etablere seg og bli boende i en god bolig.

Boligen det søkes bostøtte for, må være en godkjent helårsbolig. Det må som hovedregel være en selvstendig bolig med egen inngang, kjøkkenfunksjon, bad/toalett, og mulighet for hvile.

Det er forholdet mellom husstandens inntekter og boutgifter som avgjør om det blir innvilget bostøtte. Det er fastsatt en øvre grense for hvor høye boutgifter som kan legges til grunn. Det er forskjellige regler som gjelder for leid bolig og bolig som søker selv eier.

Søkere henvender seg til PRO som saksbehandler søknader om bostøtte.

7.5. Støtte til utredning og prosjektering

Ved behov for spesialtilpasning av boligen for eksempel på grunn av funksjonshemming hos søker eller annet husholdsmedlem, kan det søkes Husbankens regionkontor om tilskudd til både profesjonell utredning av en fagperson, og prosjekteringshjelp utført for eksempel av arkitekt.

Tilskudd til prosjektering og utredning kan dekke utgifter på inntil kr 24 000 for både prosjektering og utredning.

7.6. Utbedring/tilpasning av bolig

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

Å tilpasse bolig innebærer å gjøre den bedre egnet til å ivareta spesielle behov, for eksempel funksjonshemming. Kommunens ergoterapeut kan bistå med råd.

Kommunestyret har i 2012 vedtatt retningslinjer for boligtilskudd og rådmannen har vedtatt interne rutiner for saksbehandlingen. Søkere henvender seg til NAV som gir veiledning og råd.

7.7. Refinansiering

Dersom en person eller en husstand på grunn av betalingsproblemer har vanskeligheter med å beholde boligen, 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 søker fortsatt får bo i boligen.

Det forutsettes at refinansieringen eventuelt sammen med andre tiltak, bidrar til en varig løsning av de økonomiske forhold knyttet til bolig.

Søkere henvender seg til NAV.

7.8. Investeringstilskudd til sykehjem og omsorgsboliger

Den nye tilskuddsordningen til bygging og fornying av sykehjem og omsorgsboliger skal gi 12 000 omsorgsplasser fram til 2015.

7.8.1. Målgruppe

- Personer med behov for heldøgns helse- og sosialtjeneste uavhengig av alder og diagnose
- Personer med utviklingshemming og andre med nedsatt funksjonsevne
- Personer med psykiske og sosial problemer

7.8.2. Boligtyper

Tilskuddet kan brukes til bl.a.

- ombygning og utbedring av gamle og uegnede bygninger
- fellesarealer nødvendig for å oppnå heldøgns tjeneste i eksisterende omsorgsboliger

7.8.3 Tilskuddsutmåling

De maksimale tilskuddssatsene er prisjusterte. Hensyn til miljø og universell utforming skal følges opp i forbindelse med tildeling av tilskudd.

8. Kommunens ordninger

8.1. Startlån

Ibestad kommune har gjennom de vedtatte retningslinjer lagt opp til en aktiv bruk av startlån for å bistå vanskeligstilte på boligmarkedet.

8.1. Tilskudd til boligbygging

Kommunestyret har i 2013 vedtatt reviderte regler for å stimulere til boligbygging og rehabilitering av eksisterende boliger.

Det kan gis inntil 150.000 kroner til tilskudd til ny bolig og 50.000 kroner til større renoveringstiltak av eksisterende boliger. Ordningen gjelder for førstegangsetablerere i kommunen der en av ektefellene er under 40 år.

Det er utbetalt følgende tilskudd siden ordninga ble introdusert:

2010	30.449
2011	269.551
2012	200.000

Det er 2-3 søknader som ikke er behandlet i 2013. Til sammen vil de utgjøre 100.000 til 150.000 kroner i tilskudd.

9. Fra leie til eie

I Stortingsmelding nr. 17 (2012-2013) Byggje – bu – leve. Ein bustadspolitikk for den einskilde, samfunnet og framtidige generasjonar, står det:

Kommunale bustader er eit knapt gode mange stader. Mange kommunar arbeider med å hjelpe kommunale leigarar til å finne ein ny bustad. Fleire kommunar tek kontakt med leigarane, informerer dei om høvet til å kjøpe bustad og gjev praktisk hjelp til bustadkjøp.

Å gje leigarane høve til å kjøpe den kommunale bustaden dei bur i, kan vere ei god løysing. Andre gonger passar det best å kjøpe ein annan bustad.

Kommunane kan ha mykje å hente på å ha eit langsiktig perspektiv på eigaretablering allereie i ein tidleg fase, både når dei skaffar nye bustader, og når dei er i kontakt med leigarar og bustadsøklarar. Dersom dei skaffar kommunale bustader som er integrerte i den ordinære bustadmassen, kan det vere lettare for den som bur der å bli del av eit lokalt fellesskap, og det kan vere lettare for kommunen å selje bustaden til leigaren.

Leige-til-eige inneber at leigaren får rett til å kjøpe bustaden på eit seinare tidspunkt. Det kan vere både økonomiske og praktiske årsaker til at kommunen og leigaren ynskjer å gjere ein slik avtale. Ein slik opsjonsavtale er likevel ikkje ein naudsynt føresetnad for at leigaren kan kjøpe bustaden ho eller han bur i.

Årsaker til at partane ynskjer ein slik avtale, kan vere:

- o at dei inneber ei leasingordning, slik at delar av husleiga blir avrekna og trekte ifrå ved seinare bustadkjøp.*
- o at dei fungerer som motivasjon for leigarane.*

Husbanken skal samle kunnskap om juridiske og administrative utfordringar og løysingar ved leige-til-eige-modellar, og bør spreie kompetanse mellom kommunane.

Ved sal av kommunale bustader til leigarar kan kommunane reinvestere salsinntekta i nye bustader. Eventuelle tilskot til utleigebustader som er bundne opp i bustaden må òg investerast i ny utleigebustad, eller betalast attende til Husbanken. Utleigetilskotet skal gå til ein ny utleigebustad og ikkje til eigaretablering. Dei to tilskotsordningane, etableringstilskot og utleigetilskot, har ulike føremål

Eie eller leie – hva lønner seg?

I et langsiktig perspektiv vil det nok fortsatt lønne seg å eie egen bolig fremfor å leie, men flere forhold spiller inn og kan medføre at det i perioder er mest aktuelt å leie bolig. Dette gjelder særlig hvis det er usikkerhet knyttet til fremtidig jobb, inntekt, bosted og generell livssituasjon. Transaksjonskostnader ved kjøp og salg gjør det nødvendig å legge et visst langsiktig perspektiv til grunn ved kjøp av bolig. Krav til egenkapital og betjeningsevne medfører også at ikke alle, til enhver tid, kan velge mellom å eie og leie.

Normalt vil endringer i rentenivået også påvirke leieprisene, men i perioder kan et høyt rentenivå gjøre det mer gunstig å leie bolig. Økt rente kan medføre at mange låntakere får betalingsproblemer, og i verste fall mister boligen sin gjennom tvangssalg.

Boligprisutviklingen forventes å være positiv i et langsiktig perspektiv, men vil kunne variere over tid og utvikle seg negativt i enkelte perioder. I enkelte perioder kan det derfor være mer gunstig å leie fremfor å eie sin egen bolig.

Å eie egen bolig er gunstig skattemessig. Inntektsskatten reduseres med 28 % av renteutgiftene, og evt. formueskatt reduseres som følge av at boligens ligningsverdi er lavere enn boligens markedsverdi. I tillegg er eventuell gevinst

ved salg av bolig skattefri dersom boligeieren har bodd i boligen de siste 12 månedene.

I valget mellom å eie og leie er det naturlig å ta stilling til følgende momenter:

- Leiepris og tilgang til leieboliger i aktuelt område, sammenlignet med kostnader knyttet til kjøp av bolig og betjening av boliglån.
- Effekten av redusert skatt som følge av renteutgifter på boliglån.
- Effekten på sparing/formuesoppbyggingen av nedbetaling av lån.
- En eventuell prisstigning innebærer en potensiell gevinst, men boligeier står også ansvarlig for tap ved salg etter prisfall.
- Renten endrer seg over tid. Boligeier bærer risikoen for at renten blir høyere enn han er i stand til å betjene.
- Å måtte selge på et bestemt tidspunkt som følge av svekket betjeningsevne innebærer ofte tap.
- Det koster mye å kjøpe og selge boliger. Boligkjøpet bør derfor være en del av en forholdsvis langsiktig planlegging.
- Boligkjøper bærer i stor grad risikoen knyttet til boligens beskaffenhet og evt. fremtidige feil og mangler som må utbedres.
- Det er flere formaliteter knyttet til kjøp enn leie.

Flere kommuner har med suksess tatt i bruk dette prinsipp. Ibestad kommune bør få dette utredet av Ibestad Eiendom.

10. Ibestad kommunes bruk av Husbankens virkemidler

Kommunen har ikke søkt om boligtilskudd og tilskudd til utbedring de siste år. Tilskuddene fra Husbanken er lave og det har vært liten etterspørsel etter disse tilskudd. Årsaken kan antakelig være at aktuelle søkere ikke kjenner ordningene. I handlingsplanen foreslås det en lagt mer aktiv holdning til ordningene fra kommunens side.

Når det gjelder startlån gjennom kommunen, er det pr. 01.11.2013 registrert 68 lån i Husbanken som er videre utlånt til innbyggere. Saldo på lånene er til sammen 3,945 mill. kroner.

11. Forankring av boligsosial handlingsplan

Boligsosial handlingsplan har et langtidsperspektiv. Den bør betraktes som en tematisk plan og rulleres minst en gang hvert 4. år. Ansvar for dette legges til rådmannen. Boligsosial plan skal koordineres med andre kommunale planer som kommuneplan/økonomiplan/plan for psykisk helse/rusmiddelpolitisk handlingsplan/omsorgsplan etc.

Boligsosial plan bør følges opp av en boligpolitisk plan. En boligpolitisk plan skal favne videre enn den boligsosiale plan som omfatter boliger til vanskeligstilte. En boligpolitisk plan skal sette bolig inn i en større sammenheng ved at boligpolitikken skal være et middel for å få innbyggere til å bo og til å flytte til lbestad kommune.

12. Handlingsplan 2014 - 2017

Nedenfor kommer en samlet oppstilling over forslag til boligsosiale tiltak i perioden.

2014

- Ferdigstille planlegging av 2 boliger til bruker av miljøarbeidertjenesten (ansvarlig lbestad kommune/lbestad Eiendom)
 - Sak til kommunestyret (ansvarlig rådmann)
 - Eventuell realisering (ansvarlig lbestad Eiendom)
- Følge opp kommunestyrets vedtak om å skaffe inntil 3 boliger for vanskeligstilte (ansvarlig lbestad Eiendom)
- Sak om offentlig/privat samarbeid for å realisere flere boliger til politisk behandling (ansvarlig rådmann)
- Utrede behovet for boliger til flykninger (ansvarlig lbestad kommune v/bofellesskapet)
- Kompetanseheving vedrørende boligsosialt arbeid (ansvarlig NAV)
- Søke om boligtilskudd (etablering/tilpassing) (ansvarlig NAV)
- Søke om etableringslån (ansvarlig NAV)

2015

- Utarbeide en boligpolitisk plan (ansvarlig lbestad kommune)
- Utrede fra leie til eie (ansvarlig lbestad Eiendom)
- Eventuell realisering av boliger gjennom offentlig/privat samarbeid
- Søke om boligtilskudd (etablering/tilpassing) (ansvarlig NAV)
- Søke om etableringslån (ansvarlig NAV)

2016

- Søke om boligtilskudd (etablering/tilpassing) (ansvarlig NAV)
- Søke om etableringslån (ansvarlig NAV)

2017

- Rullering av boligsosial plan.
- Søke om boligtilskudd (etablering/tilpassing) (ansvarlig NAV)
- Søke om etableringslån (ansvarlig NAV)

