



Lier kommune



lier.kommune.no

Boligsosial handlingsplan 2016-2019

Vedtatt av Lier kommunestyre
01. desember 2015



Kommunestyrets vedtak:

Boligsosialhandlingsplan for perioden 2016 – 2019 vedtas som retningsgivende for det boligpolitiske arbeidet i Lier kommune. Tiltakene vil bli konkretisert og tatt opp i den årlige rulleringen av handlingsprogrammet.

Ved etablering av boligsosiale tiltak har Lier kommune ansvaret for å ivareta, sikre og opprettholde det eksisterende bomiljøet.

Følgende tiltak iverksettes i 2016:

1. A) Boligtilbudet for autister utvides jfr. sak om disponering og omgjøring av Gifstadbakken 9.
1. B) Det iverksettes et forprosjekt med botilbud for psykisk og fysisk funksjonshemmede for bruk av tom ervervet fra Lier Asvo AS på Kjellstad.
1. C) Fysisk funksjonshemmede må inn som egen prioritert gruppe, denne gis like høy prioritet som utvidet boligtilbud for psykisk utviklingshemmede.
2. Tilbud om midlertidige boliger utvides for personer med rett til boliger på særskilte vilkår
3. Etablere tilbud om boliger til brukere med rusutfordringer og/eller psykisk lidelse
4. Etablere botilbud til innbyggere i en aktiv russituasjon
5. Endre bostøtteordningen gjennom reglene for leietakere i kommunale boliger etter nærmere anvisning
6. Utvide den kommunale husleiegarantien slik at den også gjelder dekning av skade, for reell deltakelse i det private utleiemarkedet
7. «Leie til eie» iverksettes ved at det disponeres 6 millioner kroner til innkjøp av private boliger. Finansieres ved å ta i bruk investeringsmidler i «boligstrategien». «Leie til eie-prosjektet» organiseres under Lier Boligselskap AS.
8. Rammen for startlån økes fra 25 til 30 millioner. Av disse reserveres 5 millioner til potensielt «leie til eie» prosjekt.

Innhold

1.	Sammendrag	3
2.	Innledning.....	3
2.1	Mandat og målsetting for planarbeidet	3
2.2	Hva er en boligsosial handlingsplan?	4
2.2.1	Forholdet mellom boligsosial handlingsplan og kommunens øvrige planer.	4
2.3	Kommunens lovpålagte ansvar	5
3.	Politiske føringer og virkemidler på det boligsosiale området	6
3.1	Overordnede, nasjonale politiske føringer	6
3.1.1	Bolig for velferd – Nasjonal strategi for boligsosialt arbeid (2014-2020).....	6
3.1.2	Samhandlingsreformen:.....	6
3.1.3	Fremtidens primærhelsetjeneste	7
3.2	Lokale politiske føringer	7
3.2.1	Kommuneplanens samfunnsdel	7
3.2.2	Boligsosial handlingsplan.....	7
3.2.3	Boligpolitisk strategi	8
3.3	Husbankens låne- og tilskuddsordninger	8
3.4	Husbankens bostøtteordning.....	12
3.5	Kommunal bostøtte.....	12
3.6	Bruk av utbyggingsavtaler	12
4	Statusanalyse på det boligsosiale området i Lier	13
4.1	Kommunale utleieboliger og tilrettelagte boliger	13
4.2	Organisering av ansvaret	13
4.3	Befolkningsutvikling	13
4.4	Boligmarkedet og prisutvikling	14
4.5	Kommunens utfordringer på det boligsosiale området	14
4.6	Boligsosial kartlegging	15
4.6.1	Om kartleggingen og kriterier for å være med	15
4.6.2	Sammensetning av husstander med boligsosiale behov	16
4.6.3	Definisjon på målgrupper i kartlegging	17
4.6.4	Hva viser funnene – hvem er de vanskeligstilte på boligmarkedet?	17
4.6.5	Boligstatus og boligstatusdetaljer	18
4.6.6	Oppsummert boligbehov ut fra målgrupper	19
5	Anbefalinger	22
5.1	Anbefalinger i forhold til Lier kommunes utfordringer	22
5.2	Prioritering og anbefalinger for 2016	23
5.3	Organisatoriske tiltak.....	27

1. Sammendrag

Det boligsosiale arbeidet handler om grunnleggende verdier for mennesker. Bolig anses i dag å være en av de 4 grunnpilarene i velferdspolitikken, sammen med arbeid, helse og utdanning. Det å bo godt og trygt legger grunnlag for den videre tilhørigheten og deltakelsen i samfunnet. Kommunens boligsosiale arbeid handler om å bistå personer som av ulike grunner har utfordringer med å få et egnet sted å bo. For mange av dem som får bolighjelp fra kommunen, er det ikke nok bare å få en bolig, de trenger også tjenester fra kommunen. Det kan være utfordrende å få knyttet dette sammen. I årene fremover vil det være behov for å øke tilbudet om tjenester og oppfølging i bolig. Dette henger sammen med samhandlingsreformen, fremtidens primærhelsetjeneste og befolkningsutviklingen generelt.

Det har kommet en nasjonal strategi for det boligsosiale arbeidet «Bolig for velferd», den er utarbeidet av 5 departementer. Strategien er gjeldende for perioden 2014 – 2020 og har følgende tre nasjonale mål:

- Alle skal ha et godt sted å bo
- Alle med behov for tjenester, skal få hjelp til å mestre boforholdet
- Den offentlige innsatsen skal være helhetlig og effektiv

Den nasjonale strategien er retningsgivende for Lier kommunes boligsosiale arbeid, og i kapittel 5, pkt 5.1 har vi knyttet Lier kommunes utfordringer opp mot de nasjonale målene.

Lier kommune bruker Husbankens virkemidler aktivt. Gjennom Lier boligselskap AS disponerer kommunen relativt mange boliger, men det er en utfordring at boligmassen er lite differensiert.

I forbindelse med rullering av planen har det blitt gjennomført en kartlegging av boligbehov. Kartleggingen er gjennomført etter tjenesteyteres kjennskap til brukere og gir ett bilde av boligbehovet der og da. Kartleggingen er oppsummert i kap. 4.6, hovedfunnene viser at Lier kommune mangler, eller har for lite kapasitet på:

- Store familieboliger
- Boliger til psykisk utviklingshemmede
- Bemannede boliger til personer med rusproblemer
- Bemannede boliger til personer med psykiske lidelser
- Egnet / bemannet botilbud for personer med rus og psykisk lidelse
- Forsterket midlertidig botilbud

I planens avsnitt 5.1 har vi listet opp forslag til tiltak for å imøtegå de ulike utfordringene i Lier kommune i planperioden. Tiltakene vil bli konkretisert og tatt opp i den årlige rulleringen av Handlingsprogrammet. I avsnitt. 5.2 og 5.3 har vi konkrete forslag til tiltak for 2016.

2. Innledning

2.1 Mandat og målsetting for planarbeidet

Rådmannen fastsatte følgende mandat for rulleringen av Boligsosial handlingsplan:

Planen skal gi grunnlag for hvordan vi skal nå ønsket fremtidig situasjon:

- Alle skal tilbys en boligløsning tilpasset sine behov

- Flest mulig skal eie boligen selv

Mål for planarbeidet er:

Kommunestyret skal få et grunnlag for formulering av mål og tiltak på det boligsosiale området på basis av oppdatert oversikt og analyse over:

- Aktuelle målgrupper i Lier kommune, deres boligsituasjon og behov for støtte
- Kommunale og statlige virkemidler til boligsosiale formål, og målsettingene for disse
- Alternative boligsosiale tiltak, generelt og spesielt for Lier, inkl. støtte og veiledning

Organisering av planarbeidet:

Prosjektansvarlig: Bente Gravdal, kommunalsjef for tjenester

Prosjektleder: Anton Olaussen, virksomhetsleder anlegg og eiendom

Prosjektgruppe:

Anton Olaussen, anlegg og eiendom
Runar Hansen, barnevernet
Bente Bø Christophersen, vedtakskontoret
Brita Snarheim, rådgivningsenheten
Mette Strømme, Ytre Lier hjemmetjeneste
Liv Melar, psykisk helse
Jan Kåre Melsæther, NAV Lier
Laila Wam, NAV Lier
Liv Elin Aalborg, NAV Lier
Stine Riser, NAV Lier

2.2 Hva er en boligsosial handlingsplan?

Det er enhver innbyggers ansvar å skaffe seg bolig. Forhold som økonomiske, sosiale, rusrelaterte, fysiske og psykiske problemer medfører likevel at det er en del mennesker som har vansker med å skaffe seg bolig og klare å beholde denne. Den boligsosiale handlingsplanen retter seg primært mot disse gruppene.

Den boligsosiale handlingsplanen skal være et hensiktsmessig styringsverktøy på det boligsosiale området. Planen omhandler boliger og botiltak for marginaliserte grupper i befolkningen som har vansker med å skaffe seg, eller beholde en tilfredsstillende bolig på egen hånd og som faller utenom det ordinære boligmarkedet. Fellesnevneren for disse gruppene er lav eller ingen inntekt, og mangel på egenkapital, i tillegg til psykososiale utfordringer.

Den boligsosiale handlingsplanen tar ikke for seg den generelle boligforsyningen i kommunen. Sykehjem/institusjoner er heller ikke en del av denne planen.

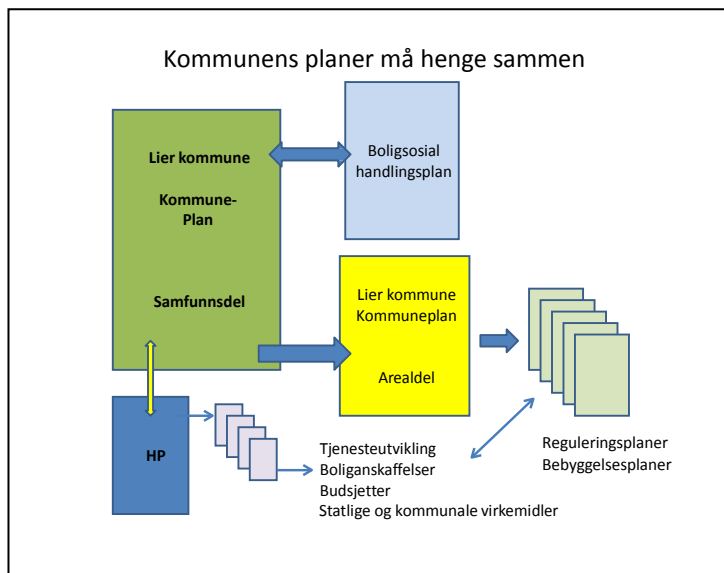
2.2.1 Forholdet mellom boligsosial handlingsplan og kommunens øvrige planer.

Kommunens planverk er tredelt:

1. Kommuneplanen er den overordnede og langsiktige planen for utviklingen i kommunen
2. Handlingsprogrammet skal søke å virkeliggjøre kommunens mål i kommuneplanen, i et 4-årig perspektiv.

- Ulike temaplaner innenfor kommunens tjenesteområder, for eksempel Boligsosial handlingsplan, beskriver fremtidige behov og tiltak for å møte disse behovene. Temaplanene danner grunnlaget både for kommuneplanens samfunnsdel, kommuneplanens arealdel og Handlingsprogrammet. Økonomiske ressurser til gjennomføring av tiltak bevilges gjennom Handlingsprogrammet og budsjettet.

Nedenstående illustrasjon viser de ulike plantypene og koplingen mellom dem:



2.3 Kommunens lovpålagte ansvar

Det rettslige utgangspunktet er Lov om sosiale tjenester i arbeids- og velferdsforvaltning og Lov om kommunale helse- og omsorgstjenester, som pålegger kommunen et ansvar for å bistå vanskeligstilte på boligmarkedet. Formålet med lovgivningen er å bidra til at den enkelte får mulighet til å leve og bo selvstendig.

I Lov om sosiale tjenester i arbeids- og velferdsforvaltningen § 15, boliger til vanskeligstilte, pålegges kommunen «å medvirke til å skaffe boliger til vanskeligstilte personer som ikke selv kan ivareta sine interesser på boligmarkedet». I tillegg er kommunen «forpliktet til å finne midlertidig botilbud for dem som ikke klarer det selv», jf lovens § 27, midlertidig bolig.

I Lov om kommunale helse- og omsorgstjenester § 3-7, boliger til vanskeligstilte, pålegges kommunen «å medvirke til å skaffe boliger til personer som ikke selv kan ivareta sine interesser på boligmarkedet, herunder boliger med særlig tilpasning og med hjelpe- og vernetiltak for dem som trenger det på grunn av alder, funksjonshemming eller av andre årsaker».

3. Politiske føringer og virkemidler på det boligsosiale området

3.1 Overordnede, nasjonale politiske føringer

3.1.1 Bolig for velferd – Nasjonal strategi for boligsosialt arbeid (2014-2020)

Regjeringens nye strategi for boligsosialt arbeid «Bolig for velferd» er langsiktig, og skal gjelde fra 2014 til 2020. Den fastsetter følgende nasjonale mål og prioriteringer for det boligsosiale arbeidet i Norge:

- Alle skal ha et godt sted å bo
 - hjelp fra midlertidig til varig bolig
 - hjelp til å skaffe en egnet bolig
- Alle med behov for tjenester, skal få hjelp til å mestre boforholdet
 - forhindre utkastelser
 - gi oppfølging og tjenester i hjemmet
- Den offentlige innsatsen skal være helhetlig og effektiv
 - sikre god styring og målretting av arbeidet
 - stimulere til nytenkning og sosial innovasjon
 - planlegge for gode bomiljøer

«Boligsosialt arbeid handler både om å skaffe boliger til vanskeligstilte på boligmarkedet og styrke den enkeltes mulighet til å mestre boforholdet. Arbeidet kan deles inn i operative og strategiske oppgaver. De operative oppgavene handler om å gi råd og veiledning, skaffe egnede boliger, tildele økonomisk støtte, iverksette bo- og nærmiljøtiltak, og å gi oppfølging og tjenester i hjemmet. De strategiske oppgavene handler om å sette langsiktige mål, utvikle tiltak og virkemidler for å nå disse målene, sette av økonomiske og faglige ressurser til arbeidet, og avgjøre hvor og av hvem de ulike operative oppgavene skal løses.» (Bolig for velferd, 2014, side 8)

Med utgangspunkt i strategien er det fastsatt 3 nasjonale resultatmål:

1. Utleieboliger for barnefamilier skal være av god kvalitet og i et trygt bomiljø.
2. Midlertidige botilbud skal bare unntaksvis benyttes av barnefamilier og unge, og slike opphold skal ikke vare mer en tre måneder.
3. Bostedsløshet blant barnefamilier og unge skal forebygges og reduseres.

3.1.2 Samhandlingsreformen:

Samhandlingsreformen startet opp i 2012. Målet med reformen var og er å utvikle et mer helhetlig pasientforløp. Reformen retter et spesielt fokus på eldre og kronisk syke med store sammensatte behov. Det anbefales å etablere tverrfaglige team for å gi disse langvarig syke, herunder også personer med rus- og / eller psykiske lidelse, et helhetlig tilbud.

Kommunene har fått, og vil fortsette å få, et større ansvar, blant annet for forebygging og innsats i sykdommens tidlige faser.

Reformen startet med somatikken, men den vil også omfatte rus- og psykiske lidelser (jf Meld. St . 26 Fremtidens primærhelsetjeneste). Knyttet opp mot bolig gir reformen kommunene ansvar for å tilby egnede boliger med tilpassede tjenester for utskrivningsklare pasienter. Det gis bøter dersom pasienter må ligge på overtid på bakgrunn av at kommunen ikke kan gi forsvarlige tjenester. I dag gjelder dette innenfor somatikken, men det er meningen at det skal utvides til også å gjelde for utskrivningsklare pasienter innen psykisk helse og rus, tidligst fra 2017.

3.1.3 Fremtidens primærhelsetjeneste

Retningen som pekes ut i denne meldingen er i samsvar med samhandlingsreformens målsettinger, og tar denne videre. Meldingen tar videre anbefalingen med primærhelseteam og oppfølgingsteam. Primærhelseteamene er tenkt å ha ansvar for grunnleggende helsetjenester til hele befolkningen. For personer med store og sammensatte behov som følge av rusproblemer og / eller psykisk lidelse vurderes det at primærteamene ikke vil være tilstrekkelig. Det anbefales å opprette oppfølgingsteam for disse personene, basert på funksjon og behov, uavhengig av diagnose. Et sentralt tema i meldingen er også dette med tilgjengelige lavterskel tilbud og raskere og mer helhetlig hjelp lokalt. Et av tiltakene er å innføre kommunal øyeblikkelig-hjelp døgnpå, også innen rus- og psykisk helse.

3.2 Lokale politiske føringer

3.2.1 Kommuneplanens samfunnsdel

Kommuneplanen 2009-2020 beskriver viktige utviklingstrekk og de utfordringer dette medfører for kommunen, herunder også på boligproduksjonen generelt og på det boligsosiale området.

Lier kommune skal bidra med bolig for innbyggere som trenger bistand på boligmarkedet. Hensikten er å utjevne forskjeller mellom de høyest og lavest lønnede og bidra til at sårbare befolkningsgrupper får en god rehabiliteringsfase og en trygg tilværelse. I kommuneplanen er 3 målgrupper omtalt spesielt; eldre, innvandrere og arbeidsinnvandrere.

3.2.2 Boligsosial handlingsplan

Boligsosial handlingsplan for perioden 2012 – 2014 ble vedtatt som retningsgivende for det boligpolitiske arbeidet i Lier kommune, med følgende hovedutfordringer:

- Gi tilstrekkelig hjelp og oppfølging til vanskeligstilte grupper for å gjøre dem i stand til å bo og beholde egen bolig.
- Fremskaffe, finansiere og tilpasse rimelige og nøkterne boliger til de mest vanskeligstilte brukergruppene.
- Kommunen skal bruke utbyggingsavtalene aktivt som virkemiddel for å nå målene i Boligsosial handlingsplan.
- De økonomiske konsekvensene av Boligsosial handlingsplan avklares/sikres ved rullering av Handlingsprogrammet.

Flere av tiltakene for planperioden er gjennomført og man er godt i gang med å få til et enda bedre boligsosialt arbeid i kommunen. I august 2014 ble det ansatt en boveileder for å bistå vanskeligstilte på boligmarkedet. Kommunen har inngått rammeavtaler for kjøp av institusjonsplasser innen psykisk helse, og er i ferd med å gjøre det samme for rus. Husbankens virkemidler har blitt brukt fleksibelt og ført til at flere har fått mulighet til å kjøpe, tilpasse, eller utbedre bolig. Flere familier har fått startlån som refinansiering og dermed unngått tvangssalg av bolig. Det har skjedd endringer i målgruppen for startlån og det ble lagt nye retningslinjer for startlån; disse ble politisk vedtatt i kommunestyret 12.11.13 i sak 72/2013.

Det har blitt bygd 30 nye boliger på Heggtoppen. I Furusetveien var det tidligere 16 leiligheter, disse er revet og erstattet med 16 nye leiligheter. For å bistå personer som har vært i behov av akutt botilbud er det inngått avtale med Lier boligselskap AS om at 2 av boligene i deres boligmasse benyttes som midlertidig botilbud.

3.2.3 Boligpolitisk strategi

Rådmannen har i samsvar med føringer i Handlingsprogrammet 2013-16, igangsatt et prosjekt for å utarbeide en boligpolitisk strategi for Lier kommune. NAV, Lier boligselskap og USBL her deltatt i arbeidet.

I april 2014 ble det laget en boligmelding. Hensikten med meldingen var å gi en oversikt over utfordringer og mulige virkemidler som grunnlag for drøfting og evt. kurskorleksjon. Behovene som er summert opp i boligmeldingen er en viktig del av grunnlaget for det planforslaget som nå fremlegges.

3.3 Husbankens låne- og tilskuddsordninger

I dette kapittelet beskrives låne- og tilskuddsordninger som Husbanken og kommunene kan benytte i det boligsosiale arbeidet.

Grunnlån:

Husbankens grunnlån skal bidra til å fremme viktige boligkvaliteter som miljøeffektivitet og universell utforming i ny og eksisterende bebyggelse og skaffe boliger til vanskeligstilte. Forbrukere, utbyggere, borettslag, fylkeskommunen, selskaper og andre aktører kan søke om grunnlån.

Grunnlån kan gis til:

- a) oppføring av nye, nøkterne boliger, garasjer og øvrige lokaler som naturlig hører med i et bomiljø.
- b) utbedring av eksisterende boliger og ombygging av annen bygningsmasse til boliger
- c) kjøp av utleieboliger for prioriterte grupper.
- d) studentboliger: boliger som oppføres av studentsamskipnader, studentboligstiftelser eller andre private aktører til personer med studierett ved universitet, høyskole eller fagskole

Søknader fra kommuner om lån til barnehager, omsorgsboliger, sykehjemsplasser og lokaler for omsorgstiltak, henvises til Kommunalbanken og prioriteres ikke.

For å kunne få grunnlån, må boligen være innenfor Husbankens arealkrav og oppfylle Husbankens kvalitetskrav knyttet til universell utforming og miljøeffektivitet. Noen av disse kvalitetskravene er strengere enn gjeldende byggeforskrifter (TEK 10)

Høyt prioriterte formål innenfor grunnlånet, med definert årlig ramme, er lån til:

- utleieboliger, blant annet til flyktninger
- utbedring av boliger med boligsosialt formål, blant annet boliger for eldre og personer med nedsatt funksjonsevne
- studentboliger
- boliger i distriktene
- andre boligsosiale søknader om grunnlån
- annen utbedring av eksisterende boliger
- pilot- og forbildeprosjekter

Tilskudd til kommunalt disponerte utleieboliger kan gis i kombinasjon med grunnlånet.

Tilskudd for kommuner:

Husbanken gir tilskudd til ulike formål og målgrupper. Disse tilskuddene er rettet mot kommuner og fylkeskommuner

- **Boligsosialt kompetansetilskudd**

Det boligsosiale kompetansetilskuddet skal bidra til å heve kompetansen innen boligsosialt arbeid og boligsosial politikk. Kompetansetilskuddet skal også bidra til å formidle kunnskap om boligmarkedet og offentlig boligpolitikk generelt.

- **Investeringsstilskudd til omsorgsboliger og sykehjem**

Investeringsstilskuddet skal stimulere kommunene til å fornye og øke tilbudet av plasser i sykehjem og omsorgsboliger for personer med behov for heldøgns helse- og omsorgstjenester. Tilskuddet tildeles kommunene gjennom Husbanken.

- **Tilskudd til utleieboliger**

Tilskudd til utleieboliger skal bidra til flere egnede utleieboliger for vanskeligstilte på boligmarkedet.

Det kan gis tilskudd til kommunalt disponerte utleieboliger for vanskeligstilte ved:

- oppføring av nye boliger
- kjøp av boliger
- utbedring av bolig som bidrar til økt kvalitet. Dette gjelder særlig med hensyn til universell utforming og energi/miljø
- etablering av utleieboliger ved at kommunen sikres tildelingsrett

Det gis ikke tilskudd til ordinært vedlikehold og rehabilitering av utleieboliger.

Husbanken kan gi tilskudd til utleieboliger til:

- kommuner
- stiftelser og andre som bidrar til etablering av kommunalt disponerte utleieboliger

For utleieboliger som er eid av andre enn kommuner skal det tinglyses en klausul om bruk av boligene og at kommunen har tildelingsrett i minst 20 år.

Startlån

Husbanken gir lån til kommuner for videre utlån til enkeltpersoner. Startlån skal bidra til at husstander med langvarige boligfinansieringsproblemer kan skaffe seg en egnet bolig og beholde den.

Startlån skal tildeles etter en behovsprøving. I vurderingen legger kommunen vekt på om søkeren forventes å ha langvarige problemer med å finansiere eid bolig. Søkeren skal ha benyttet muligheten til sparing innenfor de økonomiske mulighetene som finnes i forhold til inntekter og nødvendige utgifter til livsopphold. Søkeren må også ha evne til å betjene lånet over tid, og fortsatt ha nødvendige økonomiske midler igjen til livsopphold.

Lånet skal være et finansieringstilbud for boligtiltak som det vanligvis ikke gis lån til i ordinære kredittinstitusjoner.

Formålet med startlånet er at det skal bidra til gode løsninger for vanskeligstilte på boligmarkedet slik at disse kan få et trygt og godt boforhold.

Kommunen kan gi startlån til kjøp, utbedring og tilpasning av bolig, samt refinansiering av dyre lån dersom det bidrar til at husstanden kan bli boende i boligen. Boligen skal være egnet for husstanden, nøktern og rimelig sammenliknet med prisnivået på stedet.

Startlånet kan brukes til å fullfinansiere boligen eller som topplån der private eller Husbanken gir grunnfinansiering. Kommunen skal vurdere om samfinansiering kan oppnås.

Lier kommune har egne retningslinjer for startlån som er vedtatt i kommunestyret 12.11.13, sak nr. 72/2013. Retningslinjene har i tillegg til Husbankens vilkår, vilkår om at søker må være bosatt eller ha nær tilknytning til kommunen. Videre må søker ha permanent oppholdstillatelse eller varig oppholdsbevis for EØS-borgere. Husbanken har godkjent retningslinjene.

Tilskudd til etablering:

Tilskudd til etablering skal bidra til å skaffe egnede boliger for vanskeligstilte på boligmarkedet. Tilskuddet skal også sikre at vanskeligstilte kan bli boende i en egnet bolig.

Tilskuddet kan gis til kjøp av ny eller brukt bolig. Tilskudd til etablering kommer gjerne inn som en toppfinansiering når en bolig skal finansieres. Hvor mye tilskudd som blir gitt, avhenger av boligbehov, husstandens økonomi og muligheter for andre offentlige støtteordninger, som for eksempel bostøtte. Det er kommunen som behandler søknader om tilskudd til etablering.

Tilskudd til etablering gis til enkeltpersoner/husstander med varig lav inntekt og som ikke er i stand til å betjene fullt lån til egnet bolig. Ordningen er sterkt behovsprøvd og bare de aller mest vanskeligstilte kan regne med å få tilskudd.

Tilskudd til tilpasning av egen bolig:

Man kan søke om tilskudd til tilpasning av bolig dersom noen i husstanden har nedsatt funksjonsevne. Å tilpasse en bolig innebærer å gjøre den bedre egnet til å ivareta spesielle behov for personer med nedsatt funksjonsevne. Tilskudd til tilpasning tildeles fra den enkelte kommune til enkeltpersoner som har behov for tilrettelagt bolig.

Ved behandling av søknader skal det legges spesielt vekt på om noen i husstanden har behov for spesialtilpasning for å kunne bli boende i boligen over tid. Tilskuddet kan brukes til enkle tiltak som å fjerne terskler for å bedre tilkomsten til boligen – men også til større ombygginger for å tilrettelegge boligen i forhold til søkers funksjonsnedsettelse.

Familier med funksjonshemmede barn skal være høyt prioritert ved tildeling av tilskudd. Den økonomiske behovsprøvingen skal gjøres ut fra en helhetsvurdering av husstandens økonomiske situasjon på sikt etter at tilpasningstiltaket er gjennomført.

Tilskudd til utredning og prosjektering:

Dersom man har behov for spesialtilpasning av boligen, kan man søke om tilskudd til profesjonell prosjekteringshjelp fra for eksempel arkitekt. Tilskudd til prosjektering kan dekke utgifter på inntil kr 20.000,-. Det kan også gis tilskudd til utredning i forkant av prosjekteringen på inntil kr 20.000,-. I spesielle tilfeller kan det gis høyere tilskudd.

Tilskuddet gis til funksjonshemmede og andre som har behov for tilrettelegging av boligen. Man velger selv fagkyndig, men prosjektering av boligen og utredning i forkant må skje i forståelse med ergoterapeut/ boligkonsulent i kommunen der man bor. Det er Husbanken som mottar søknader og administrerer dette tilskuddet.

Tilskudd til refinansiering av lånegjeld:

Dersom man på grunn av betalingsproblemer har vanskeligheter med å beholde boligen, kan kommunen gi økonomisk veiledning og støtte til refinansiering av boliggjeld. En løsning kan være å søke om startlån og/eller tilskudd til refinansiering av boliggjeld og eventuell 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 man får fortsette å bo i boligen.

Det forutsettes at refinansieringen, eventuelt sammen med andre tiltak, bidrar til en varig løsning av de økonomiske problemene. Tilskudd til refinansiering gis til enkeltpersoner/husstander med varig lav inntekt. Ordningen er sterkt behovsprøvd med hensyn til den økonomiske situasjonen og bare de aller mest vanskeligstilte kan regne med å få tilskudd. Tilskudd til refinansiering søkes i den kommunen man bor i.

3.4 Husbankens bostøtteordning

Bostøtte er en behovsprøvd statlig støtteordning for de som har lave inntekter og høye boutgifter.

Dette er en statlig støtteordning som administreres av Husbanken og kommunene. Bostøtten skal sikre at vanskeligstilte på boligmarkedet skal få en bolig, og beholde denne. Bostøtten skal gå til dekning av løpende boutgifter for den enkelte, for således bidra til å redusere boutgiftene for husstander med lav inntekt.

Kommunen tar i mot søknader og informerer publikum. Alle som er over 18 år kan søke bostøtte med unntak av studenter uten barn og personer i førstegangstjeneste/siviltjeneste. Man kan også søke dersom man er student og studiet er et ledd i et offentlig program for arbeidskvalifisering, for eksempel yrkesrettet atferdstraining. Dersom man er under 18 år og har egne barn, kan man også søke. Boligen det søkes støtte for må være en selvstendig bolig beregnet på helårsbruk. Kommunalt disponerte utleieboliger er imidlertid fritatt fra disse kravene.

Man har ikke rett til bostøtte hvis inntektsgrunnlaget i husstanden overstiger øvre grense for inntekter. Dette gjelder uansett hvor høye boutgiftene er. Inntektsgrunnlaget er som regel inntekten i følge det siste skatteoppgjøret. Øvre inntektsgrense bestemmes blant annet av hvor i landet man bor. Det er brutto inntekt som legges til grunn, og inntektsgrensene justeres årlig.

3.5 Kommunal bostøtte

Lier kommune innførte 01.09.2000 en kommunal bostøtteordning. Kommunestyret vedtok endringer 10.12.2007, med virkning fra 01.01.2008, som bidro til at beboere i tilrettelagte boliger hvor husleien er høy, fikk bedret sin økonomi. Ordningen gjelder alle husstander som bor i tilrettelagt bolig hvor kommunen har tildelingsrett. Videre er det en forutsetning at husstanden fyller vilkårene for Husbankens bostøtte. Søknaden blir behandlet etter samme regelverk som Husbanken benytter for statlig bostøtte, med unntak om maksimalbeløp på godkjent boutgift. Utbetalt kommunal bostøtte er differansen mellom reell boutgift med fratrukk av Husbankens egenandel og Husbankens utbetalte bostøtte. Utbetalingene skjer månedlig.

Prosjektgruppa foreslår at denne ordningen revurderes. Dette utdypes nærmere under foreslåtte tiltak 2016.

3.6 Bruk av utbyggingsavtaler

Utbyggingsavtaler – slik begrepet vanligvis brukes – er avtaler om utbygging av et konkret område, der kommunen i samarbeid med en eller flere utbyggere og/eller grunneiere gjennomfører utbygging innenfor rammen av en kommunal arealplan, dvs. kommuneplanens arealdel, reguleringsplan eller bebyggelsesplan. Det som ellers kjennetegner utbyggingsavtaler, er at kommunen bruker sin rolle som planmyndighet etter plan- og bygningsloven som grunnlag for avtale. Dette kan skje i kombinasjon med økonomiske eller andre forpliktelser eller bidrag fra kommunens side, men det forekommer også at et planvedtak er kommunens eneste andel i avtalen. Utbygger på sin side forplikter seg til å gjennomføre eller bekoste tiltak som kommunen ellers har ansvaret for.

Avtaler mellom kommunen og utbyggere/grunneiere om hvordan areal- og utbyggingsplanene skal gjennomføres, har vist seg å være et effektivt virkemiddel for å realisere kommunens politiske beslutninger. Dette kan også inkludere boligsosiale tiltak.

Bestemmelsene om bruk av utbyggingsavtaler er gitt i Plan- og bygningslovens kapittel 17.

4 Statusanalyse på det boligsosiale området i Lier

4.1 Kommunale utleieboliger og tilrettelagte boliger

Per 31.12.2014 hadde Lier kommune til sammen 501 boliger hvor kommunen har tildelingsrett, i tillegg var det innleid 6 private boliger til utleie. Av de 501 boligene eies 71 av kommunen selv, 275 eies av Lier boligselskap AS (LBS) og 155 er innskuddsleiligheter i borettslag med kommunal disposisjonsrett.

Se vedlegg for oversikt over adresser og antall rom i boligene.

Arbeidet med å fremskaffe og tildele boliger til vanskeligstilte, har i planperioden blitt utført av de virksomhetene hvor brukerne har tilhørighet.

For å få en helhet rundt det boligsosiale arbeidet er det nå bestemt at all boligtildeling skal overføres vedtakskontoret med virkning fra 01.11.15.

4.2 Organisering av ansvaret

Det boligsosiale arbeidet i Lier kommune har vært samlet i et boligservicekontor under NAV Lier. Her har også ansvaret for rullering av boligsosialhandlingsplan ligget. Tildeling av boliger har vært fordelt på flere virksomheter og man har opplevd at det boligsosiale arbeidet har vært fragmentert og lite effektivt. Dette medførte en beslutning om å samle boligtildelingen og overføre ansvaret til vedtakskontoret.

Boligtildelingen overføres til vedtakskontoret fra 01.11.15, og det vil jobbes med å lage gode rutiner og samarbeidsavtaler med andre virksomheter. Ved å samle boligtildeling i en virksomhet forventer man å få en mer helhetlig og effektiv utførelse av det boligsosiale arbeidet.

Lier boligselskap AS er heleid av kommunen, og er virkemiddelet for å bidra til å løse boligsosiale utfordringer etter bestilling fra kommunen. Selskapet gjennomfører visninger, befaringer, står for kontraktskrivningen og krever at leietakere stiller med depositum eller kommunal garanti for inntil 4 måneders husleie. I disse dager etableres det ett kommunalt eiendomsforetak.

I forbindelse med ny organisering er det behov for en rolleavklaring mellom Lier kommune (vedtakskontoret), Lier boligselskap AS og det nye kommunale eiendomsforetaket. Dette er nærmere beskrevet under utfordringer og forslag til tiltak.

4.3 Befolkningsutvikling

Befolkningsveksten i Norge har vært høy i mange år, noe som vil fortsette også de neste årene. Veksten er særlig høy i storbyregionene, som også Lier er en del av. Folketilveksten i Lier har i snitt vært økende gjennom hele 2000-tallet, med en foreløpig topp i 2011 på 2,5 % vekst. I 2014 var veksten derimot under 1 %. Veksten varierer med andre ord mye fra år til år. Per 1.7.2014 hadde Lier en befolkning på 25 503.

Basert på befolkningsframskrivninger kan Lier forvente en befolkning på 27 805 i år 2020 (SSBs middelalternativ). Dette gir en årlig gjennomsnittlig vekst på ca. 440 personer. Aldersgruppen 20-29 år øker med totalt ca. 430 personer frem til 2020. Blant denne gruppen finnes mange førstegangs boligkjøpere. Gruppen av personer over 67 år øker med ca. 600 personer frem til 2020. Mange i denne aldersgruppen har boliger til salg, mens andre trenger hjelp eller tilrettelegging av boligen.

Antallet av de eldste vil øke kraftig om noen år etter som de store etterkrigsårgangene eldes. I landet i dag er drøyt en av ti over 70 år. Denne andelen vil øke fremover. I mellomalternativet er det forventet at hver 5. er 70 år eller mer i 2060 (kilde SSB).

Det er forventet en gjennomsnittlig befolkningsvekst i Lier på 1,6 % per år frem til 2020. Dette er noe høyere enn for både fylket og landet som helhet. Befolkning under 19 år vil i 2020 være på 24 %, noe som er litt høyere enn fylket og landet. Befolkningen fra 80 år og eldre forventes å være på 3,5 %, som er litt under fylket og landet. Personer i aldersgruppen 45 + som bor alene utgjør 22 %. Dette er noe lavere enn fylket og landet forøvrig.

4.4 Boligmarkedet og prisutvikling

Prisutviklingen i boligmarkedet stiller stadig høyere krav til betalingsevne. Finanstilsynets endring av egenkapitalkravet ved boligkjøp har gjort det vanskeligere for mange å komme inn på boligmarkedet, da de ikke klarer å stille egenkapitalen. Det er lavinntektsgruppene som får størst problemer med å skaffe seg bolig. Dette medfører et økt behov for utleieboliger i ulike størrelser.

Utleiemarkedet i Lier er lite og er primært regulert av det private markedet. Mange av boligene er sekundærleiligheter i eneboliger og ikke alle er villige til å leie ut til vanskeligstilte på boligmarkedet. Leieprisene i Lier og omegn er forholdsvis høye, og for personer med mindre økonomiske ressurser er det vanskelig å skaffe seg en leiebolig til overkommelig pris.

For å gi en pekepinn av prisutviklingen for å kjøpe bolig har vi hente ut tall fra Statistisk sentralbyrå. Tallene bygger på få omsatte boliger, spesielt blokkleilighetene, så de er ikke helt pålitelig, men gir et bilde av utviklingen.:

	31.12.2009	30.09.2015
Eneboliger:	17 000 kr/m ²	27 000 kr/m ²
Blokkleilighet	25 000 kr/m ²	37 000 kr/m ²

Prisutviklingen har ikke vært lineær fra 2010 og til i dag, men har gått opp og ned, spesielt blokkleiligheter. Som statistikken viser er de små boligene som relativt sett er dyrest.

4.5 Kommunens utfordringer på det boligsosiale området

Lier kommune har ulike utfordringer når det gjelder å løse de boligsosiale problemstillingene i kommunen. Vi vil dele utfordringene i tre kategorier. Den ene handler om planmessige utfordringer, den andre om måten det boligsosiale arbeidet er organisert på og den tredje de ulike brukergruppene og deres behov basert på data fra boligkartleggingen.

- 1. Boligsosialt arbeid / planlegging har vært lite integrert i det øvrige kommunale planarbeidet.*
Den boligsosiale planleggingen i Lier kommune har ikke vært tett koplet sammen med kommuneplanleggingen. Behovene har vært løst mer eller mindre ad hoc, noe som kan innebære en betydelig risiko. Boligsosiale behov, strategier og tiltak bør inngå i det rullerende kommuneplanarbeidet, og legge en viktig premiss for kommuneplanens arealdel.
- 2. Det er behov for å klargjøre roller og ansvar i det boligsosiale arbeidet.*
Som tidligere nevnt har det nylig blitt vedtatt å samle det boligsosiale arbeidet under vedtakskontoret. I den forbindelse er det behov for å utarbeide nye rutiner og samarbeidsavtaler

med aktuelle virksomheter. Det er behov for å avklare rollene mellom Lier boligselskap AS, det nye kommunale eiendomsforetaket og hva som blir vedtakskontorets rolle og ansvar.

3. *Utfordringer knyttet til bolig*

- Lier kommune disponerer et høyt antall boliger, men det er en utfordring at boligene er lite differensierte. Det er få store familieboliger og alle boligene i et boområdet er kommunale, dvs det er ingen enkeltstående leiligheter i ordinære borettslag.
- Det er vanskelig å få tak i ett- og toroms boliger til bosetting av flyktninger på det private leiemarkedet.
- Det er høye husleier på en del av de kommunale boligene, noe som gjør at brukere komme i en vanskelig økonomisk situasjon ved å takke ja til bolig.
- Det er mangel på rimelige boliger til kjøp for vanskeligstilte grupper i boligmarkedet.
- Det er vanskelig å fremskaffe egnede tomter for de ulike brukergruppene
- Kommunen har i for liten grad utnyttet forkjøpsretten man har ved oppsett av nybygg
- Det er for lite kapasitet på bemannet boligtilbud for psykisk syke.
- Flere brukere mangler grunnleggende ferdigheter ved å bo og krever mye ressurser i forhold til oppfølging i bolig. Det er dag ikke kapasitet til å følge opp denne brukergruppen på en tilfredsstillende måte.
- For brukere med rusproblematikk, eller rus- og psykiatri lidelser (ROP) finnes det ingen bemannede og tilrettelagte boligtilbud i kommunal regi.
- For en del målgrupper knytter det seg ofte sterke interessekonflikter til lokaliseringen av boligtilbudene. Begrunnelsen er målgruppenes atferd, som kan skape støy, uro og utrygghet for andre beboere i bomiljøet.
- Det mangler egnet midlertidig botilbud til brukere med manglende boferdigheter og uavklart funksjonsnivå. Det er viktig å skille mellom kravet på midlertidig bolig (Lov om sosiale tjenester i NAV § 27) og rett til tjenester etter Helse- og omsorgstjenesteloven.
- Det er mange psykisk utviklingshemmede som bor hjemme hos foreldre, men som vil være i behov av tilrettelagt bolig når de skal ut av foreldrehjemmet. Kommunen har i dag ikke tilstrekkelig kapasitet til å imøtegå deres behov.
- Det er ikke tilstrekkelig kapasitet på tilrettelagte boliger hvor det er krav til personalbase (ved høy bemanning er det krav at personalet har egen base / oppholdsrom)
- Det mangler egnede boligtilbud til eldre rusmisbruker og eldre psykisk syke.
- Det er vanskelig å fremskaffe boliger til unge fysisk funksjonshemmede på grunn av boligprisen i markedet

4.6 **Boligsosial kartlegging**

4.6.1 **Om kartleggingen og kriterier for å være med**

Kartleggingen av personer / husstander med utilfredsstillende boforhold i Lier kommune, ble påbegynt i mai 2015 etter opplegg utarbeidet av Husbanken. Dataene som ble innsamlet ble registrert i et nytt datasystem, Bokart, for enklere å skulle hente ut rapporter. Det har vært noen utfordringer med bruk av nytt system, men grunnlagsmateriale er til stede.

Kartleggingen ble gjort ut fra tjenesteapparatets kjennskap til brukere med utilfredsstillende boforhold, men begrenset til å omfatte personer/husstander som har vært i kontakt med eller mottatt tjenester fra kommunen de siste 6 månedene. Kartleggingsdata er ferskvare og representerer et bilde over boligsosial status for kommunens brukere av tjenester/ytelser i

kartleggingsperioden. I løpet av perioden har noen fått endrede behov og tallene som fremkommer i rapportene gir dermed bare en indikasjon og ikke eksakt tallfestede behov.

Med utilfredsstillende boforhold menes boligformer som passer inn i kategoriene under:

Uten egen eid/leid bolig:

- Bor ute, i campinghytter, pensjonat, hospits eller hybelhus – enten kommunalt eller privat
- Bor midlertidig hos familie/bekjente
- Har ikke bosted to måneder før eller ved utskrivning fra midlertidig institusjonslignende botilbud (tilsynshjem/institusjon for rusmiddelmissbrukere, sykehus, skjermede plasser, fengsel)

Leieforholdet 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:

- Bolig mangler bad/WC
- Boligens standard er så dårlig at det kan være forbundet med helsefare å bo der (for eksempel råte, mugg eller manglende isolasjon)
- Boligen er ekstremt miljøbelastet (støy, barnefarlig, etc.)
- Manglende tilgjengelighet til boligen medfører isolasjon (for eksempel manglende heis, rekkverk, etc.)
- Selve boligen er ikke tilpasset funksjonshemmede i husstanden
- Boutgiftene er urimelig høye i forhold til behov og marked

Store bistands- og oppfølgingsbehov:

- Et av husstandsmedlemmene har særskilt behov utenfor boligen, og er derfor i behov av egen bolig
- Husstanden står i fare for å miste boligen dersom det ikke gis oppfølging (betaling av husleie, annen redusert "boevne")

Kartleggingen bygger på innhentede kartlagte data fra følgende virksomheter i Lier kommune: NAV Lier, Barneverntjenesten, Psykisk helse, Hjemmetjenesten og Vedtakskontoret. Opplysningene er sammenholdt for å sikre at hver husstand kun er registrert én gang.

Registreringen er gjennomført med tillatelse fra Datatilsynet. Opplysningene om husstandene er registrert fra den informasjonen som var tilgjengelig for tjenesteyterne på registreringstidspunktet. I mange tilfeller vil dette være sikre og dokumenterte opplysninger. I andre tilfeller har tjenesteyterne vært henvist til å gjøre egne anslag, og har subjektivt vurdert brukere virksomheten har kjennskap til. Opplysningene om enkeltbrukeres behov for bolig og/eller tiltak er tjenesteyters eller veileders vurdering.

4.6.2 Sammensetning av husstander med boligsosiale behov

Det er 207 husstander som er med i kartleggingen. Av disse er det 21 par med barn og 13 enslige med barn. Det er 166 enslige uten barn og 6 par uten barn, 1 husstand er registrert under «annet».

Av de 34 husstandene med barn er det 17 som har 1-2 barn, det er 6 som har 3 barn og det er 9 husstander som har mer enn 3 barn. Hjemmeboende barn over 18 år blir ikke registrert som barn, men telt med i selv husstandstallet, det betyr at noen av husstandene har flere hjemmeboende barn enn det fremkommer av statistikken.

4.6.3 Definisjon på målgrupper i kartlegging

Flyktning 1. gangs etablert: Personer som har fått opphold på humanitært eller politisk grunnlag som kommunen har tatt i mot

Flyktning 2. gangs etablert: Personer som har fått opphold på humanitært eller politisk grunnlag som har flytte til kommunen på eget initiativ

Funksjonshemmet: Personer som på grunnlag av bevegelsehemming/fysisk funksjonshemming må ha fysisk tilrettelegginger for å fungere i bosituasjonen

Utviklingshemmet: Personer som har fått diagnose psykisk utviklingshemmet (Lett psykisk utviklingshemming, moderat psykisk utviklingshemming, alvorlig psykisk utviklingshemming, eller dyp psykisk utviklingshemming).

Psykatri: Personer med langvarig psykisk helsesvikt (har diagnose fra lege eller har vært i kontakt med behandlingsapparatet i to år eller mer)

Rus: Har vært i kontakt med behandlingsapparatet for sitt rusproblem eller har et erkjent rusproblem, som gjør det vanskelig å etablere / opprettholde et stabilt forhold på det ordinære boligmarkedet.

Sosialt vanskeligstilte: Person som ikke naturlig hører under de andre kategoriene, men som har et boligproblem. Kan være for eksempel personer som har problemer på boligmarkedet pga atferd.

Annen funksjonshemming: Andre funksjonshemninger som ikke naturlig hører inn under kategorien bevegelsehemmet / fysisk funksjonshemmet, utviklingshemmet, eller psykiatri (for eksempel personer med demenslidelser, personer i autismespekteret)

Økonomi: Økonomien er hovedårsak til boligproblemet

Rus & psykiatri: Person som har dobbelt diagnose – både Rus og psykiatri (ROP)

Målgruppene er hentet ut fra kartleggingssystemet «Bokart».

4.6.4 Hva viser funnene – hvem er de vanskeligstilte på boligmarkedet?

Alderssammensetning på husstander som er kartlagt:

Alder	Antall
0-15	11
16-24	45
25-34	37
35-54	79

55-74	27
75+	8

Sammendrag:

De yngste som er kartlagt er personer med psykisk utviklingshemming og/ eller fysisk funksjonshemmede som bor hjemme hos foreldre i dag, men som kommunen vet vil ha behov for et tilrettelagt boligtilbud den dagen de skal flytte ut av foreldrehjemmet.

Av de 45 som er mellom 16 – 24 år, er det 20 som har utviklingshemming, og 13 som har utifredsstillende boforhold på grunn av psykisk lidelse, rusproblemer, eller begge deler (ROP).

Av de 37 i aldersgruppen 25-34 år er det 22 som er registrert å ha psykisk lidelse, rusproblemer eller ROP.

Av de 79 i aldersgruppen 35-54 år er det 37 som er registrert å ha psykisk lidelse, rusproblemer, eller ROP, 1. og 2. gangs etablerte flyktninger utgjør 17 og sosialt vanskeligstilte utgjør 13.

Av de 27 i aldersgruppen 55-74 år er det registrert 10 med psykisk lidelse, rusproblemer eller ROP, 5 med økonomiske problemer, 4 med funksjonshemming og 5 med annen funksjonshemming.

Av de 8 over 75 år er 2 registrert med psykiske lidelser og resten med annen funksjonshemming. Under det ligger blant annet demens sammen med psykisk lidelse.

Behovet for sykehjemsplasser og omsorgsboliger for eldre vil fremgå i omsorgsplan når den kommer. Slik situasjonen er i dag er bolig med bemanning for eldre hele tiden fylt opp, og det står rundt 5-10 på venteliste. Lier kommune har i dag ikke noe egnet botilbud for eldre innbyggere med rus- og eller psykisk lidelse i tillegg til aldersrelaterte lidelser.

Oppsummert etter primærmålgrupper hvor alder ikke er tatt med, ser tallene slik ut:

Mål-gruppe	Flyktn. 1.gang	Flyktn. 2.gang	Funksjons-Hemmet	Utvikl.-hemmet	Psykiatri	Rus	Sosialt vansk.	Annen Funksj.-hemmet	Øko.	Rus & psykiatri
Antall	25	3	8	37	37	21	20	19	11	26

4.6.5 Boligstatus og boligstatusdetaljer

Det er 28 husstander som er registrert uten bolig. Av disse er 3 registrert på pensjonat, hospits e.l, 18 midlertidig hos familie og 7 på institusjon.

Det er kartlagt 23 husstander som står i fare for å miste bolig. Av disse er 7 registrert med for høye utgifter, 2 med for lave inntekter, 3 med manglende økonomisk styring og 11 har usikker leiekontrakt.

Det er kartlagt 156 husstander med uegnet bolig. Av disse er det 20 som har vesentlige mangler, 9 for liten bolig, 13 manglende tilpasning, 9 uegnet bomiljø, 37 bor varig hos familie/foresatte og 68 er registrert med manglende tjenestetilpasning.

4.6.6 Oppsummert boligbehov ut fra målgrupper

Flyktninger 1. og 2. gangs etablerte:

Det er til sammen kartlagt 28 husstander som 1. eller 2. gangs etablerte. Av husstander som er kartlagt er det tatt med husstander som leier bolig med tidsbestemte kontrakter, selv om kontrakten varer ut 2017. Vi har registrert disse med «usikker leiekontrakt» på bakgrunn av at det usikkert om de får forlenget kontrakt når det går ut, og det er en usikkerhet i forhold til utleiers adgang til å si opp kontrakten under gitte bestemmelser, jfr Husleielovens kap. 9 Leieforholdets varighet – opphør. Husstandene er tatt med for å gi et bilde av hva slags type boliger kommunen mangler til denne målgruppen.

Av de 28 husstandene er det 9 som er registrert med usikker leiekontrakt, 5 med vesentlige mangler, 5 med for liten bolig, 3 med manglende tilpasning og 6 med uegnet bomiljø.

Flere av husstandene har en egnet bolig og dersom de får fornyet husleiekontraktene de har i dag vil de ikke være i behov av annen bolig. Flere av de som bor i bolig som er registrert med vesentlige mangler, bor på hybler hvor man deler bad og toalett med andre. Av de som bor i bolig hvor bomiljøet anses som uegnet er det flere som bor i kommunal bolig. Dersom man fokuserer på å gjøre noe med bomiljøet vil de ikke være i behov av annen bolig.

De største utfordringene er å få skaffet store nok boliger og å ha nok inntekt til å betjene husleien. I den kommunale utleiemassen er det et fåtalls leiligheter med 3 eller flere soverom. Det innebærer at vi ofte må ty til det private markedet for å fremskaffe egnede boliger til flyktningefamilier. De kan ha vansker med å skaffe seg leiekontrakter da utleiende ikke ønsker store barnefamilier pga støy og slitasje på bolig, og det gis kun kommunal garanti som dekker husleie, ikke unormal slitasje / skadeverk. Mange har vansker med språket, mangler kompetanse i forhold til å mestre markedet, og kan inngå leieavtaler som ikke er juridisk holdbare. Noen utleiende ønsker ikke å leie ut til utenlandske statsborgere.

Funksjonshemmet:

Det er kartlagt 8 husstander i denne primærmålgruppen. Av disse er 1 registrert med usikker leiekontrakt, 6 med manglende tilpasning og 1 som boende varig hos familie / foresatte.

Av de kartlagte husstandene vurderes det at 7 kan bo i boligen de har: 3 med tilpasning av boligen, 2 med økonomisk hjelp, 1 med oppfølging fra psykisk helse, eller ruskonsulent og 1 med praktisk bistand. 2 kan flytte ut i ordinær bolig uten oppfølging, 1 i ordinær bolig med oppfølging og 1 i en form for bemannet bolig.

Utviklingshemmet:

Det er registrert 37 husstander i denne primærmålgruppen. Av disse er 1 registrert boende midlertidig hos foreldre, 1 med manglende tilpasning, 31 boende varig hos familie / foresatte og 4 med manglende tjenestetilpasning.

Av de kartlagte husstandene er det vurdert at 1 kan bo i nåværende bolig, men med tilpasning, 2 vurderes å kunne flytte i ordinær bolig med oppfølging og 33 i et bemannet botilbud.

Psykiatri:

Det er kartlagt 37 husstander som er registrert med psykiatri som primærmålgruppe. Av disse er 8 registrert som boende midlertidig hos familie, 1 på pensjonat, hospits e.l., 1 er registrert med for høy boutgift, og 1 med for lav inntekt, 2 er registrert i bolig med vesentlige mangler, 1 uegnet bomiljø og 23 med manglende tjenestetilpasning.

Husstander som er registrert i denne målgruppen kan ha mange ulike diagnoser og veldig ulike behov og funksjonsnivåer.

Av de kartlagte husstandene vurderes det at 9 kan bo i boligen de har, men med tjenester i form av hjelp til økonomistyring, oppfølging fra psykisk helse, ruskonsulent eller boveileder. Videre vurderes det at 6 kan flytte i ordinær bolig, men med oppfølging i form av tjenester, og at 26 bør over i annen boform med bemanning.

Rus:

Det er registrert 21 husstander hvor rus er primærmålgruppe. Av disse bor 2 midlertidig hos familie, 2 på institusjon, 1 på pensjonat, hospits e.l., 1 er registrert med usikker leiekontrakt, 2 i boliger med vesentlige mangler, 2 med manglende tilpasning og 11 med manglende tjenestetilpasning.

Husstander som er registrert her har et erkjent rusproblem, men det er store variasjoner av hvor omfattende rusproblemet er og funksjonsnivå på bruker.

Av de kartlagte husstandene vurderes det at 11 kan bo i nåværende bolig: 1 med tilpasning av bolig, 1 med økonomisk hjelp og 9 med oppfølging fra enten psykisk helse, ruskonsulent, boveileder eller praktisk bistand.

1 av husstandene vurderes å kunne flytte i ny ordinær bolig uten oppfølging, 5 i ordinær bolig med oppfølging og 10 i bolig med en eller annen grad av bemanning.

Sosialt vanskeligstilte.

Det er kartlagt 20 husstander i denne primærmålgruppen. Dette er husstander som ikke naturlig faller inn under noen av de andre målgruppekjennetegnene. Av disse er det 5 som bor midlertidig hos familie, 2 har for høye utgifter, 1 manglende økonomistyring, 6 i boliger med vesentlige mangler, 4 i for liten bolig, 1 i uegnet bomiljø og 1 med manglende tjenestetilpasning.

Av de kartlagte husstandene er det vurdert at 4 kan beholde bolig med økonomisk bistand, 2 med oppfølging fra ruskonsulent, eller psykisk helse og 1 med boveiledning. 11 vurderes å kunne bo i annen ordinær bolig uten oppfølging og 2 i ordinær bolig med oppfølging.

Annen funksjonshemming:

Det er kartlagt 19 husstander i denne primærmålgruppen. Av disse er det registrert at 2 har for høye utgifter, 1 har manglende tilpasning, 5 bor varig hos familie / foresatte og 11 har manglende tjenestetilpasning.

Av disse kartlagte husstandene er det vurdert at 2 kan bo i nåværende bolig med økonomisk hjelp og 1 med oppfølging fra psykisk helse, eller ruskonsulent. Det er vurdert at 1 kan flytte i ordinær bolig uten oppfølging og 16 har behov for et bemannet botilbud.

Økonomi:

Det er kartlagt 11 husstander hvor primærmålgruppe er økonomiske vansker. Av disse er 1 registrert boende midlertidig hos familie, 2 registrert med for høye utgifter, 1 med for lave inntekter, 1 med manglende økonomisk styring, 5 med vesentlige mangler i bolig og 1 med uegnet bomiljø.

Av disse husstandene vurderes det at 4 kan beholde bolig med økonomisk hjelp, 2 ved å få oppfølging fra psykisk helse eller ruskonsulent, 1 med praktisk bistand og 1 ved å motta boveiledning. 7 av husstandene anses å kunne flytte i annen ordinær bolig uten oppfølging.

Rus og psykiatri:

Det er kartlagt til sammen 26 husstander med primærmålgruppe rus og psykisk lidelse. Av disse er 1 registrert på pensjonat, hospits e.l, 1 midlertidig hos familie, 5 på institusjon, 1 med manglende økonomisk styring og 18 med manglende tjenestetilpasning.

Husstandene i denne målgruppen er ingen ensartet gruppe, de har ulike psykiatriske diagnoser, har problemer med ulike rusmidler og har stor forskjell i funksjonsnivå.

Av husstandene vurderes det at 2 kan bo i ordinær bolig med oppfølging og 24 i en eller annen boform med bemanning / tilsyn.

5 Anbefalinger

5.1 Anbefalinger i forhold til Lier kommunes utfordringer

Dette kapitlet beskriver mulige tiltak for å oppfylle Lier kommunes utfordringer på det boligsosiale området, knyttet opp mot de nasjonale målene i Boligstrategien.

Mål 1: Alle skal ha et godt sted å bo.

Delstrategier	Forslag tiltak i Lier
Bruk av midlertidige boliger skal begrenses til et minimum og ha en forsvarlig kvalitet.	Kjøre 3 paviljonger / containerboliger, som kan brukes som midlertidig bolig til brukere som av ulike grunner ikke kan midlertidig innlosjeres i ordinær bolig, eller hotell.
Få flere inn i varige boforhold etter utskrivelse fra sykehus, institusjon, eller løslatelse fra fengsel.	Tydeliggjøre hvilken virksomhet som har ansvaret for å følge opp bruker, og gå tidligere inn for å kunne legge til rette for egnet botilbud ved utskrivelse, jf samhandlingsreformen.
Øke antallet store familieboliger	<ul style="list-style-type: none">Lier boligselskap AS kan kjøpe leiligheter i det ordinære markedetLier boligselskap AS bygger familieleiligheter på Heggtoppen 18NAV kan utvide den kommunale garantien til også å gjelde skadeverk
Flere skal eie egen bolig	<ul style="list-style-type: none">Leie til eie prosjektLeie med sparing prosjektØke opptak av startlån
Ha et mer differensiert botilbud for å kunne møte innbyggernes ulike behov.	<ul style="list-style-type: none">Utvide det bemannede boligtilbudet for psykisk syke i kommunal regi.Utvikle et bemannet boligtilbud for brukere i aktiv rusKjøre inn containerboliger, eller små hus for brukere som har store vansker med å bo i ordinære boliger sammen med andreUtvide boligtilbudet for psykisk utviklingshemmede, både med døgnbemanning og tilrettelagte boliger

Mål 2: Alle med behov for tjenester, skal få hjelp til å mestre boforholdet:

Delstrategier	Forslag tiltak i Lier
Redusere antallet som takker nei til kommunal bolig på grunn av for høy husleie.	Endre reglene for den kommunale bostøtten.
Redusere antall utkastelser av bolig	<ul style="list-style-type: none">Tilby økonomisk veiledningTett samarbeid med utleiery og namsmannenTilby refinansiering ved startlån der det er mulig, dette gjøres også i dagØke kompetansen til private utleieryGi tilstrekkelig tjenester og oppfølging i bolig, slik at brukere blir i bedre stand til å bo

Mål 3: Den offentlige innsatsen skal være helhetlig og effektiv

Delstrategier	Forslag tiltak i Lier
Kommunen skal ha en helhetlig og effektiv boligforvaltning.	Samle all boligtildeling ett sted, dette er allerede iverksatt. Avklare ansvar for oppfølging av planen og iverksettelse av tiltak.
Det boligsosiale planleggingen skal innarbeides bedre i det kommunale planverket.	De ulike brukergruppens behov må inntas i kommuneplanens arealdel og ses i sammenheng med regulerings- og bebyggelsesplaner.
Det skal være gode bomiljøer i de kommunale boligene.	<ul style="list-style-type: none">• Søke prosjektmidler for å ansette miljøarbeidere som følger opp og er på de ulike boligadressene• Gjennomgå den kommunale boligmassen og planlegge for hensiktsmessige bomiljøer sett opp mot tildelinger
Øke kompetansen på det boligsosiale arbeidet.	Søke kompetansemidler for å kunne delta på kurs og holde opplæring.

Statusrapportering, økonomiske konsekvenser og prioritering av foreslåtte tiltak, sikres gjennom den årlige rulleringen av Handlingsprogrammet.

5.2 Prioritering og anbefalinger for 2016

1.	Utvide boligtilbudet for psykisk utviklingshemmede
Tiltak:	Gjennomføre forprosjekt med boliger til psykisk utviklingshemmede. Det er to alternativer: Gifstadbakken 9 og ASVO-tomta. Rådmannen legger frem endelig forprosjekt i februar på Gifstadbakken 9. ASVO tomte er kjøpt og reguleringsarbeid kan starte.
Forventet resultat:	Dersom forprosjektet Gifstadbakken 9 blir vedtatt og gjennomført, vil behov for boliger til brukergruppen være dekket i planperioden.
Suksessfaktorer	Dersom tiltaket gjennomføres av Lier kommune vil tiltaket utløse tilskuddsmidler fra Husbanken og finansiere deler av kostnadene.
Økonomi:	Det må settes av midler for kjøp / nybygg eller ombygning av boligmasse.
Ansvar:	Anlegg og eiendom

2.	Tilby midlertidige boliger
Tiltak:	<ol style="list-style-type: none">1. Iverksette forprosjekt for fremskaffelse av tomt til midlertidige boliger. Forslag til tomter:<ul style="list-style-type: none">- Gnr 18 / bnr 117, Lierstranda- Gnr 148/bnr 13, Tranbylia- Bruke deler av ASVO-tomtaGjennom forprosjekt vil det jobbes videre med å finne egnede tomter, slik at endelig forslag til tomt legges frem i forprosjektet.2. Gå til anskaffelse av inntil 3 paviljonger / containerboliger som kan brukes som midlertidig bolig til brukere som av ulike grunner ikke kan midlertidig innlosjeres i ordinær bolig, eller hotell.

Forventet resultat:	<ul style="list-style-type: none"> • Mål 2016: ha skaffet tomt og fått satt opp 3 midlertidige boliger • Reduserte kostnader og behov for kjøp av dyre midlertidige institusjons- og /eller hotellplasser. • Bedre tid til å kartlegge bolig- og tjenestebehov, • Kan være med å motivere personer til å være aktive selv for å skaffe seg egnet bopel.
Suksessfaktorer	<ul style="list-style-type: none"> • Det må finnes en egnet tomt til formålet. Tomta bør være i nærheten av offentlig transport. • Samarbeid med politiet / lensmann • Dersom mulig bør det være i nærheten av, eller mulighet for, oppfølging fra NAV eller psykisk helse. • Paviljongene / containerne bør være forsterket slik at de ikke så lett kan ødelegges. Det bør ha enkle og rimelige løsninger for å skifte inventar ved skadeverk. Paviljongene / containerne bør være brannhemmende og de bør være flyttbare. • God dialog med nabolaget. De bør ha en egen kontaktperson.
Økonomi:	Kostnadene vil bli besvart i forprosjektet.
Ansvar:	Anlegg og eiendom

3.	Tilby mer egnede botilbud til brukere med rus- og / eller psykisk lidelse
Tiltak:	<p>Iverksette forprosjekt for fremskaffelse av egnede tomter og bygging av containerboliger / småhus for brukere som har store vansker med å bo i ordinære boliger sammen med andre, og tilby tjenester i tilknytning til boligene.</p> <p>Anslagsvis vil kommunen ha behov for 10 – 15 containerboliger / små hus basert på Lier kommunes størrelse og resultat fra boligkartleggingen.</p>
Forventet resultat:	<ul style="list-style-type: none"> • Mål 2016: Funnet 1 egnet tomt og gått til innkjøp av 2 – 4 boliger • Brukere vil få en økt livskvalitet ved å få et mer egnet botilbud, og blir i større grad satt i stand til å beholde boligen sin. • Redusert antall utkastelser og klager i forbindelse med skadeverk på bolig og utrygghet i nabolag. • Redusert behov for og kostnader til kjøp av, til dels svært dyre, forsterkede plasser
Suksessfaktorer	<ul style="list-style-type: none"> • Man få finne egnede tomter. Litt avhengig av målgruppe vil en egnet tomt ha nærhet til offentlig kommunikasjon, men ikke nødvendigvis være i etablerte boligstrøk. Boligene trenger ikke være større enn 30 m2. • Samarbeid med politi / lensmann • Det er viktig at teknisk anlegg er skjult, at det består av brannhemmende materiale og at inventar er «uknuselig», men enkelt å skifte ut dersom det blir skader. • Det må lages ulike tilbud for de som har dårlig boevne, ikke ønsker tjenester og kan være til fare, eller blir sykere av å bo nær andre (målgruppe 1), og de som har dårlig boevne, men som ønsker å ta imot tjenester og kan bli bedre, eller tåler å bo i nærheten av andre (målgruppe 2). • For brukere i målgruppe 1 bør det ikke være mer enn 4 boenheter samlet. De bør være frittstående, med noe avstand til hverandre, men innenfor et område slik at en ambulerende tjeneste rekker over alle når de er på adressen. • Det er viktig at boligene har utsyn, men ikke innsyn. • For målgruppe 2 kan det være 4-5 samlet og boligen kan ha noe mer nærhet enn for gruppe 1, men fortsatt frittstående boliger. Det bør i tillegg settes opp et «småhus» til fellesareal og personalbase.

	<ul style="list-style-type: none"> • God dialog med nabolaget for å trygge dem og være tydelig på hva som settes opp. De bør ha en egen kontaktperson. • Det må følge med tjenester / bemanning til dem som skal bo i boligene.
Økonomi:	Kostnader og ansvar vil bli besvart i forprosjektet.
Ansvar:	Anlegg og eiendom har ansvar for forprosjektet.

4.	Lage et bemannet boligtilbud for brukere i aktiv rus
Tiltak:	<p>Det iverksettes et forprosjekt som ser på ulike muligheter for å lage et bemannet botilbud for personer med rusmiddelavhengighet. Prosjektet må kartlegge muligheter for finansiering, herunder lån- og tilskudd fra Husbanken. Videre skal det ses på mulighet for at øyeblikkelig hjelp funksjon for rus- og psykiatri som er pålagt fra 2017 kan lokaliseres her, og se på mulighet for å kunne bygge «småhus» i nærheten.</p> <p>Kommunen har ikke egne botilbud for personer med rusproblemer, og det fins ingen bemannede boliger for denne brukergruppen. Anslagvis vil kommunen ha behov for 15-20 plasser, basert på Lier kommunes størrelse og funn i boligkartleggingen. Dette er både kvinner og menn, i ulik alder. Mange bor i dag i leide kommunale og private boliger, men har behov for tjenester og oppfølging. Noen av brukerne skaper uro og utrygghet blant naboer i nåværende bolig. Personer med rusproblemer er ingen ensartet gruppe og de kan ha mange ulike utfordringer og ha stor variasjon i funksjonsnivå.</p>
Forventet resultat:	<p><u>2016:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Et konkret innspill på bemannet boligtilbud for denne brukergruppen til Handlingsprogrammet 2017-2020. <p><u>Resultater av tiltaket:</u> Ved å ha et bemannet botilbud til denne gruppen vil de oppleve å ha en mer egnet bosituasjon. Det kan også være at flere vil bli motivert til å søke om behandling, eller redusere rusbruken sin, ved å bo i bolig med oppfølging. Det forventes at behovet for kjøp av institusjonsplasser vil gå ned.</p>
Suksessfaktorer	<ul style="list-style-type: none"> • Målgruppe for botilbudet og hva botilbudet skal inneholde må klargjøres. Det vil ha betydning for bemanningsbehovet ved boligen. • Det må tas stilling til om botilbudet skal reguleres gjennom husleieavtaler, eller som et institusjonstilbud. Dette vil ha betydning for mulighetene kommunen har til å disponere tilbudet etter behov.
Økonomi:	Det settes av kr 500 000,- til iverksettelse av forprosjektet.
Ansvar:	Anlegg og eiendom

5.	Redusere husleiekostnadene for leietakere i kommunale boliger
Tiltak:	<p>Endre og utvide reglene for den kommunale bostøtten.</p> <p>For å ha rett til kommunal bostøtte må leietaker ha rett på statlig bostøtte, bo i tilrettelagt kommunal bolig, eller bo i leid kommunal bolig på følgende adresser:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Furusetveien 27 eller 29 • Heggtoppen 9 eller 11 • Verkstedveien 6 eller 8

	Dersom den kommunale boligmassen utvides, eller det kommer vesentlige husleieøkninger i eksisterende boligmasse, må det vurderes om disse boligene også skal kvalifisere for kommunal bostøtte. Nye retningslinjer vil bli lagt frem for politisk behandling.
Forventet resultat:	<ul style="list-style-type: none"> • Det vil bli en mer rettferdig ordning med en mer reell husleie. • Flere vil kunne takke ja til kommunal bolig uten å bli avhengig av økonomisk sosialhjelp. • Reduserte utgifter til tomgangsleie og det vil bli færre leietakere i kommunale boliger som søker økonomisk sosialhjelp for å betjene husleien.
Suksessfaktorer	<ul style="list-style-type: none"> • Tydeliggjøre hva som utløser rett på kommunal bostøtte. • Forenkle beregning av kommunal bostøtte og gjøre den mindre sårbar ved fravær. • Lage overgangsordning for de som mottar kommunal bostøtte i dag og som vil ha krav på mindre bostøtte ved de nye reglene
Økonomi:	Budsjettrammen for den kommunale bostøtten økes med 1 million. Da det er vanskelig å forutse de økonomiske konsekvensene, anbefales det at de nye reglene gjøres gjeldende for ett år, for å evalueres før ordningen blir endelig.
Ansvar:	NAV Lier

6.	Leie til eie
Tiltak:	Det er for tidlig å se noen effekt av å samle boligtildelingen ett sted og det er i dag ikke tilstrekkelig ressurser til igangsettelse av «leie til eie». Det foreslås å søke prosjektmidler for å ansette en person som kan jobbe med «leie til eie». Dersom vi ikke får prosjektmidler foreslås det å ta en ny vurdering av ressursituasjonen i siste halvdel av 2016, for å se om det da er rom for iverksettelse av «leie til eie».
Forventet resultat:	Utarbeide rutiner for leie til eie prosjekt i Lier kommune og få kartlagt og tilbudt minimum 2 husstander deltakelse i prosjektet.
Suksessfaktorer	<ul style="list-style-type: none"> • Det må være egen person som jobber med dette. • Det må utarbeides klare rollebeskrivelser og klargjøre hvem som er i målgruppen. • Finne egnede boliger til formålet.
Økonomi:	<ul style="list-style-type: none"> • Det foreslås avsatt 6 millioner kroner til Lier boligselskap til innkjøp av boliger. • Den totale låneopptak for startlån økes fra 25 millioner til 30 millioner. Dersom kommunen ikke får økt låneopptaket foreslås det at man kan holde av 5 millioner av lånemidlene til denne målgruppen.
Ansvar:	Vedtakskontoret

7.	Få flere private utleiere til å godta kommunal garanti
Tiltak:	Utvide den kommunale husleiegarantien til også å kunne gjelde skadeverk, begrenset oppad til garantisum. Garantism kan maks være 6 måneders husleie.
Forventet resultat:	<ul style="list-style-type: none"> • Det vil bli lettere for personer uten midler til depositum å skaffe seg bolig på det private markedet.
Suksessfaktorer	<ul style="list-style-type: none"> • Det må tydelig fremgå hva garantien dekker. • Bruker bør før visninger ha avklart om han, eller hun vil kunne få en utvidet

	husleiegaranti. <ul style="list-style-type: none"> • Registrering av eventuelle mangler ved utleieobjektet før leiekontrakt inngås.
Økonomi:	Det gir ingen direkte økonomiske kostnader ved innvilgelse av garanti, men kan risikere å få økte utgifter i forbindelse med krav om innløsning av garanti. De potensielt økte utgiftene tas kanskje igjen ved at brukere blir mer konkurransedyktige i det private leiemarkedet.
Ansvar:	NAV Lier / flyktning tjenesten

8.	Få flere inn i varige boforhold etter utskrivelse sykehus, institusjon, eller løslatelse fra fengsel.
Tiltak:	Tydeliggjøre hvilke virksomheter som har ansvaret for å følge opp bruker og gå tidligere inn for å kunne legge til rette for egnet botilbud ved utskrivelse.
Forventet resultat:	Flere brukere har et klart botilbud ved utskrivelse fra fengsel, sykehus eller annen institusjon.
Suksessfaktorer	<ul style="list-style-type: none"> • Avklare rolle og ansvar. Dedikerte medarbeidere får ansvar for å være kontaktperson for de ulike institusjonene og videreformidler boligbehov til rett person. • Tidlig i dialog med bruker og eventuelle kontaktpersoner for bruker, for å kartlegge hva som er behovet. • Oversikt over de ulike botilbudene kommunen har.
Økonomi:	Tiltaket antas å kunne la seg gjennomføre innenfor eksisterende budsjetttrammer.
Ansvar:	Vedtakskontoret.

9.	Benytte Husbankens virkemidler
Tiltak:	Øke optak av startlån midler til 30 millioner. Av disse holdes 5 millioner av til potensielt «leie til eie» prosjekt.
Ansvar:	NAV Lier

5.3 Organisatoriske tiltak

Dette kapitlet inneholder forslag til tiltak som vil kunne bidra til økt oppmerksomhet på den boligsosiale politikken og en målrettet iverksetting og oppfølging av boligtiltak med eventuelle tilhørende tjenester.

1.	Mer dynamikk i boligmassen: Aktiv bruk av marked og utbyggingsavtaler.
Tiltak:	De ulike brukergrupperenes behov må inntas i kommuneplanens arealdel og ses i sammenheng med regulerings- og bebyggelsesplaner, inkl. bruk av utbyggingsavtaler i samsvar med Plan- og bygningsloven.
Forventet resultat:	<ul style="list-style-type: none"> • Forutsigbare gjennomføringsprosesser som bidrar til at også boligsosiale prosjekter bygges ut og ferdigstilles etter kommunens intensjoner. • Sammenheng i virkemiddelbruken vil gi grunneiere og næringslivet større forutsigbarhet for egne strategier og investeringer i utbyggingsprosjekter
Suksessfaktorer	<ul style="list-style-type: none"> • Utbyggingsavtalene må koordineres med den boligsosiale handlingsplanen • Bruk av utbyggingsavtaler må forankres i kommunestyret • Kommunestyrevedtak som klargjør når utbyggingsavtale er en forutsetning for

	utbygging og hvilke typer tiltak det kan være aktuelt å forhandle om i avtalene.
Økonomi:	<ul style="list-style-type: none"> • Utbyggingsavtalene vil kunne utløse investeringsbehov for å sikre arealer til boligsosiale formål. • Hensiktsmessig bruk av utbyggingsavtaler legger grunnlag for en effektiv utnyttelse av investeringsmidler.
Ansvar:	Sektor samfunn og planavdelingen

2.	Bedre forvaltning og gjennomstrømming i kommunale boliger.
Tiltak:	Utvikle en helhetlig og effektiv boligforvaltning ved å utarbeide nye rutiner og samarbeidsavtaler i forbindelse med endret organisering av boligtildelingen.
Forventet resultat:	<ul style="list-style-type: none"> • Få en bedre oversikt over boligbehovene, for så å kunne komme med klare bestillinger på boligbehov • Få mer gjennomstrømming i de kommunale boligene • Riktig sammensatt botilbud i forhold til brukergruppens behov. • Mer planmessig fremskaffelse av boliger
Suksessfaktorer	<ul style="list-style-type: none"> • Felles retningslinjer for boligtildeling i Lier kommune • Et bedre IKT system hvor man fortløpende kan hente ut rapporter / statistikker • God oversikt over boliger kommunen eier og / eller har disposisjonsrett på, og hva slags type boliger det er • Felles saksbehandlingsrutiner for boligsøknader • Samhandlingsarenaer slik at man får tildelt rett bolig med rette tjenester med en gang • Opprette et team av med ergo- /fysioterapeut, byggleder (teknisk kompetanse) og NAV for effektiv behandling av søknad om finansiering til tilpasning av bolig. • Gjennomgå den kommunale boligmassen og planlegge for hensiktsmessige bomiljøer sett opp mot tildelinger.
Ansvar:	Vedtakskontoret

3.	Bedre praksis for å vurdere tilskudd til utredning og prosjektering
Tiltak:	Opprette ett tverrfaglig team bestående av kompetanse innen: helse/rehabilitering/ergonomi, byggteknisk og boligkonsulent (husbankmidler)
Forventet resultat:	<ul style="list-style-type: none"> • Flere kan fortsette å bo i egen bolig • Flere vil få en mer egnet bolig • Flere vil i større grad kunne mestre eget boforhold og minske behovet for øvrige tjenester
Suksessfaktorer	<ul style="list-style-type: none"> • Forankring hos ledelsen i kommunen • Gi informasjon om mulighetene, både for brukere og tjenesteapparatet • Tverretattlig og tverrfaglig samarbeid • Bruker er byggherre. Bør ha en kontaktperson som koordinerer tjenestene • Alle de økonomiske virkemidlene må inn i samme finansieringsplan
Ansvar:	NAV Lier

Vedlegg:

Nye retningslinjer startlån

Boligkartleggingsstatistikk

Boligpolitisk underveis rapport

Boligpolitisk strategi

Kommunens boliger