



MODUM KOMMUNE

BOLIGSOSIAL HANDLINGSPLAN 2013-2015





MODUM KOMMUNE

1. INNLEDNING	3
Mål	3
2. BAKGRUNN	5
Kommunens boligansvar	5
Hvem er de vanskeligstilte på boligmarkedet	6
3. BEFOLKNINGS- OG BOFORHOLD I MODUM KOMMUNE	6
Befolkning	6
Folkehelseprofil	8
Attraktiv kommune	8
Boligmarkedet	9
4. VANSKELIGSTILTE PÅ BOLIGMARKEDET - SOSIALHELSETJENESTEN	9
5. KOMMUNALE BOLIGER	9
Mål utbygging:	12
Nå-situasjon og utfordringer	12
Felles boenheter:	12
Rus- og boteam:	13
Grupper av vanskeligstilte	13
1. Innbyggere som er vanskeligstilte pga økonomiske problemer	13
2. Unge i etableringsfasen	14
3. Innbyggere som er vanskeligstilte pga psykisk utviklingshemming og/eller andre funksjonshemminger	14
4. Innbyggere som er vanskeligstilte pga av rusmiddelmisbruk	14
5. Innbyggere med psykiske helseproblemer	16
6. Innbyggere med dobbeltdiagnose	15
7. Flyktninger	16
Geithus Bo og dagsenter	17
6. ØKONOMISKE VIRKEMIDLER	18
Boligsosiale virkemidler	18
1. Bostøtte	18
2. Startlån og boligtilskudd til etablering	19
2.1 Startlån	19
2.2 Startlån til refinansiering	19
2.3 Boligtilskudd til kjøp av bolig	20
3 Startlån og tilskudd til utbedring av bolig	20
7. ØKONOMI OG FINANSIERING	22
Husleier	22
Kommuneøkonomien	22
Driftsøkonomi	22
Mulig effekt av statlige tilskudds- og kompensasjonsordninger til omsorgsboliger for eldre/uføre og personer med psykiske lidelser:	22
Den enkelte brukers økonomi	22
SAMMENDRAG MED HOVEDMÅL OG TILTAK	23
Hovedmål	23
Mål og strategiske valg	23
Mål utbygging:	23
Tiltak	24
8 KILDEHENVISNING	25



MODUM KOMMUNE

1. INNLEDNING

Planarbeidet

Helse- og sosialsjefen utpekte i mai 2010 en arbeidsgruppe til å utarbeide Boligsosial handlingsplan. Foruten gruppens leder Heidi Albrigtsen (NAV Modum), har følgende personer deltatt: Ann Kristin Salvesen (boligforvalter, Modum kommune), Tone Jacobsen (konsulent husbanktjenester, NAV Modum), Britt Braathen (ambulerende boteam, NAV Modum), Sissel Thorsrud (flyktningtjenesten, Modum kommune) og Sigmund Mossige (brukerrepresentant).

Det ble ikke gitt noe mandat for utarbeidelse av planen, men planen inngår som delplan i kommunens omsorgsplan 2015.

Revidering og oppdatering av planen er gjort i 2013 av Ann Kristin Salvesen, Trude Arnesen, Gerd Hovland og Hilde L. Knutsen.

Som et utgangspunkt ble det tatt fatt i problemstillinger fra Boligsosial handlingsplan for kommunen 2007-2011, nasjonale føringer for arbeidet mot bostedsløshet, Husbankens støtteordninger samt kommunens erfaringer i arbeidet med brukergruppen planen omhandler.

Planen er en delplan i Helse og omsorgsplan 2015.

Planen må ses i sammenheng med flere planer. Tiltak som "Ambulerende rus- og boteam" er et virkemiddel som også beskrives i Ruspolitisk handlingsplan. I Plan for funksjonshemmede omtaler også boliger.

Boligsosial handlingsplan bør vurderes hvert år for oppdatering og evaluering.

Mål

Boligsosial handlingsplan skal gi en best mulig samlet oversikt over de boligpolitiske utfordringene Modum kommune har overfor de innbyggerne som har problemer med å skaffe seg, eller beholde bolig på egen hånd.

Hovedmål:

Alle innbyggere i Modum kommune skal kunne ha tilgang til og få hjelp til å fungere i en tilfredsstillende bolig i et godt bomiljø.

Delmål i boligsosial handlingsplan:

- Gi oversikt over boligbehov
- Gi oversikt over tilgang til egnet bolig
- Gi oversikt over virkemidler, utfordringer og tiltak

Gjennom kommuneplanen legger kommunen grunnlaget for hvordan den skal løse de boligpolitiske utfordringene i store trekk. Boligsosial handlingsplan omhandler boliger og botiltak for de grupper av befolkningen som har vansker med å skaffe seg, eller beholde en tilfredsstillende bolig på egen hånd.



MODUM KOMMUNE

Boligsosial handlingsplan skal gi en oversikt over boligbehov for midlertidig bolig, for langvarige kommunale boligtilbud og hvilke tiltak som skal settes i verk for å bekjempe bostedsløshet.

Den skal samordne en plan for vanskeligstilte husholdninger innenfor en helhetlig boligpolitikk i ett langsiktig perspektiv, samt ta for seg bistand til etablering i bolig og bistand til å bli boende i bolig

Handlingsplanen skal bidra til:

- Mer samkjørt boligpolitikk mellom sektorene
- Større effektivitet ved å samordne ressursene
- Økt kunnskap om boligbehovet i kommunen
- Økt kunnskap om statlige virkemidler
- Bedre og mer målrettet bruk av virkemidlene
- Bedre utnyttelse av kommunens boligmasse
- Styringsverktøy for kommunen



MODUM KOMMUNE

2. BAKGRUNN

Regjeringen ønsker at alle skal kunne bo trygt og godt. En god bolig er en betegnelse for et godt og meningsfylt liv, og det er derfor viktig at alle har en bolig som tilfredsstillende deres behov. ”Regjeringen ønsker at flest mulig av de som ønsker det skal kunne etablere seg i egen eid bolig” (kommunal- og regionalminister Liv Signe Narvarseter). Regjeringen har som mål at det norske velferdssamfunnet skal gi trygghet for alle og en rettferdig fordeling av inntekter og levekår, jfr. St melding 31. Innbyggere i Norge har selv ansvar for å skaffe seg og beholde egen bolig. Kommunen har som oppgave å medvirke til skaffe boliger til vanskeligstilte. Det kan imidlertid oppstå situasjoner som fører til at innbyggere får behov for bistand i kortere eller lengre perioder.

Det har de siste år vært en økt statlig satsing på boligsosialt arbeid (NOU 2011:15) Rom for alle, økte statlige midler til Husbanken. Regjeringen har fokus på fattigdom og bostedsløshet.

Samhandlingsreformen stiller nye krav til kommunal tjenesteproduksjon. Et sentralt mål med reformen er å få til et bedre samarbeid mellom spesialisthelsetjenesten og det kommunale tjenesteapparatet om pasienter. Et annet sentralt mål er å redusere etterspørselen etter spesialisthelsetjenesten, både ved at kommunene skal settes i stand til å utføre noen av de oppgavene som i dag utføres i spesialisthelsetjenesten, og ved at det skjer en større satsing på forebyggende helsearbeid i kommunene slik at færre får alvorlige helseproblemer, og på den måten dempe behovet for spesialisthelsetjenesten. Boligpolitikken vil kunne ha stor betydning for om kommunene lykkes med det helseforebyggende arbeidet, men også for å opprettholde behandlingseffekten etter endt behandling og for gode rehabiliteringsprosesser.

Kommunens boligansvar

Kommunens boligansvar er hjemlet i både lov om sosiale tjenester i NAV, samt helse- og omsorgsloven:

Helse- og omsorgslovens § 3-7. Boliger til vanskeligstilte:

«Kommunen skal medvirke til å skaffe boliger til personer som ikke selv kan ivareta sine interesser på boligmarkedet, herunder boliger med særlig tilpasning og med hjelpe- og vernetiltak for dem som trenger det på grunn av alder, funksjonshemming eller av andre årsaker.»

Lov om sosiale tjenester i NAV § 15. Boliger til vanskeligstilte:

«Kommunen i arbeids- og velferdsforvaltningen skal medvirke til å skaffe boliger til vanskeligstilte personer som ikke selv kan ivareta sine interesser på boligmarkedet.»

Bestemmelsen er en videreføring av sosialtjenesteloven § 3-4. Bestemmelsen pålegger kommunen i arbeids- og velferdsforvaltningen et ansvar for å medvirke til å skaffe boliger til vanskeligstilte på sitt område. Bestemmelsen innebærer at denne delen av kommunen deltar i planleggingen av hvordan boligproblem skal løses for vanskeligstilte boligsøkere generelt. Den innebærer videre et generelt ansvar for å gjøre andre deler av kommunen kjent med behovet. Videre ligger det i bestemmelsen at det bør tas initiativ til tiltak som kan lette situasjonen for vanskeligstilte i kommunen. I forarbeidene er det også holdt fram at medvirkningsansvaret innebærer et ansvar overfor brukerne gjennom å bistå med råd og veiledning, tilrettelegging og finansiering der dette ikke dekkes på annen måte.

Etter lov om sosiale tjenester i NAV § 27 skal kommunen finne midlertidig bolig til den som ikke klarer det selv.



MODUM KOMMUNE

§ 27. Midlertidig botilbud

«Kommunen er forpliktet til å finne midlertidig botilbud for dem som ikke klarer det selv»

Kommunens plikt til å skaffe midlertidig botilbud ligger med dette i arbeids- og velferdsforvaltningen. Det følger av arbeids- og velferdsforvaltningsloven § 13 at ansvaret for midlertidig botilbud skal ivaretas av det felles kontoret (NAV).

Bestemmelsen pålegger kommunen i arbeids- og velferdsforvaltningen å skaffe midlertidig botilbud for personer i akutte nødssituasjoner.

Kommunene er forpliktet til å hjelpe og tjenestetilbudet må utformes i forhold til den enkeltes behov.

Hvem er de vanskeligstilte på boligmarkedet

De fleste i Norge har gode boliger og standarden har blitt bedre. Noen husholdninger har fremdeles relativt dårlig boligstandard og har usikre og dårlige leieforhold. For noen husholdninger vil dårlige boforhold oftest være et forbigående problem, fordi det er knyttet til hvilken livsfase de er i. Generelt sett har den eldre delen av befolkningen gjennomgående bedre boligforhold enn yngre. Visse grupper har likevel klart dårligere boligforhold enn andre på ett eller flere områder. Grupper med lav inntekt; enslige forsørgere, ikke-vestlige innvandrere, sosialhjelpsmottakere og langtidsledige skiller seg ut med relativt dårligere boligforhold. Eldre med behov for særlig tilrettelagt bolig eller bolig med døgnbemanning kan i noen tilfeller komme inn under kategorien vanskeligstilte. Der er derimot en svært god dekning av omsorgsboliger og omsorgsboliger med heldøgnsbemanning i Modum kommune (kommunestyresak 67/13).

Bestemmelsene i Husleieloven gjelder utleie av offentlig disponert bolig som skal brukes av vanskeligstilte på boligmarkedet. Bestemmelsene gjelder også utleie av annen bolig som er forbeholdt vanskeligstilte på boligmarkedet etter vedtak av organ for stat, fylkeskommune eller kommune. Jfr. Husleieloven § 11 første ledd menes vanskeligstilte på boligmarkedet 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.

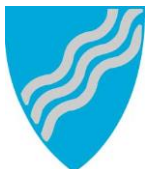
- Innbyggere med økonomiske problemer
- Ungdom/unge i etableringsfasen
- Innbyggere med psykisk utviklingshemmede og/eller nedsatt funksjonsevne
- Innbyggere med rusmiddelavhengighet
- Innbyggere med psykiske helseproblemer
- Innbyggere med dobbeltdiagnoser
- Flyktninger

3. BEFOLKNINGS- OG BOFORHOLD I MODUM KOMMUNE

En tilfredsstillende bolig er et sentralt velferdsgode, men også en forutsetning for å ta del i andre goder som deltakelse på arbeidsmarked, skole og sosialt liv.

Befolkning

Innbyggertallet i Modum er stigende, og var 13 116 innbyggere ved årsskiftet 2012. Dette er en økning på 176 personer siste år. Fødselsoverskuddet var 15, mens netto innflytting var 161.



MODUM KOMMUNE

	1.1.2011	1.1.2012
0 år	124	147
1-5 år	709	711
6-12 år	1023	1037
13-15 år	456	476
16-19 år	587	587
20-44 år	4085	4117
45-66 år	4071	4096
67-79 år	1211	1261
80 +	674	684
SUM	12940	13116

Gruppen 20-44 år er innbyggere Modum kommune har flest av, dernest kommer gruppen 45-66 år. I prosentvis befolkningsstruktur i antall menn per 100 kvinner i denne aldersgruppe ligger Modum kommune høyere enn fylket og landet. Andel barn og unge 0-17 ligger noe lavere enn fylket og landet. I andel eldre over 80 år og over ligger i høyere enn fylket og landet.

MODUM KOMMUNE	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Folkemengde pr. 1. januar	12585	12589	12695	12872	12911	12940	13116
Fødte	140	124	141	149	122	138	132
Døde	-130	-142	-131	-122	-143	-123	-140
Innflyttede	522	635	591	548	616	711	740
Utflyttede	-528	-511	-424	-538	-569	-549	-510
Sum folketilvekst	4	106	177	39	29	176	221

Folketallet har vært relativt stabilt i flere år. Fra 2007 har folketallet økt. Størst økning i perioden har vært fra 2010 til 2011 med nesten 150 flere innbyggere. Det var ett fødselsoverskudd på 27 personer i 2009; det høyeste siden 1967. Fødselsoverskuddet var 15 i 2011, mens det var et fødselsunderskudd på 8 i 2012.



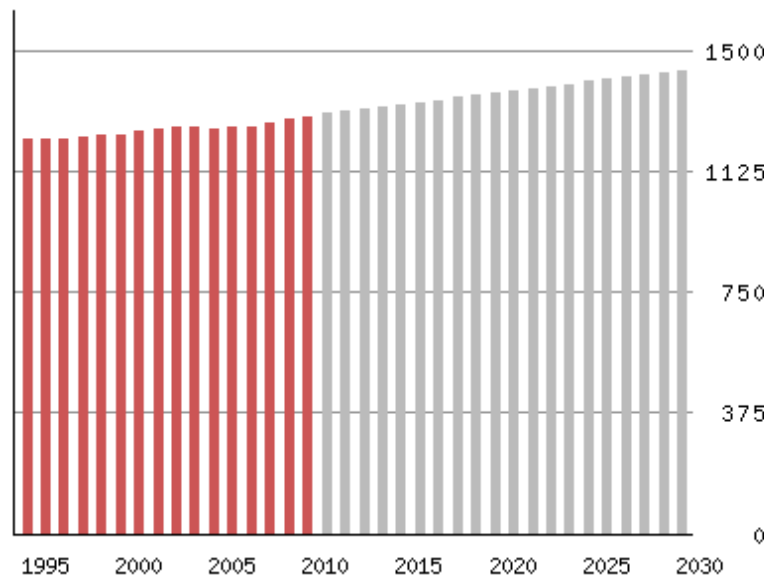
MODUM KOMMUNE

Areal: 468,3 km²

Innbyggere 1.1.2012: 13 116

0623 Modum - bosettingsmønster

Folkemengde 1995-2010 og framskrevet 2011-2030¹



Kilde: www.ssb.no

Folkehelseprofil

Folkehelseinstituttet publiserte i januar 2013 folkehelseprofiler for alle landets kommuner. Profilen for Modum gir en oversikt over folkehelsestilstanden i kommunen og viser at kommunen har flere utfordringer med blant annet lavt utdanningsnivå og høy andel uføretrygdede. Dette er forhold som må ivaretas i kommunale planer for bedre folkehelse. Se www.fhi.no/kommunehelsa.

Mange forhold påvirker den enkeltes etableringsmuligheter. Det nevnes særskilt viktige faktorer som demografisk utvikling, renteutvikling, prisutvikling både på nye og brukte boliger, høy og lav utdanning, og inntektsituasjonen, herunder også situasjonen på arbeidsmarkedet både i landet som helhet og spesifikt for Modum, samt det sosiale perspektivet.

Attraktiv kommune

Modum kommune er en naturskjønn perle beliggende i hjertet av Buskerud Fylke, med flotte tur og rekreasjonsmuligheter. Vi har mye å tilby våre innbyggere, med rikt kulturliv samt nasjonale og internasjonale besøkende.



MODUM KOMMUNE

Det er kort kjørevei og godt kollektiv transporttilbud til byer som Hokksund, Drammen, Kongsberg, Hønefoss og Oslo.

Boligmassen i Modum kommune består hovedsaklig av eneboliger og tomannsboliger, men har også selveierleiligheter og borettslagsleiligheter. Det er få utleieleiligheter på Modum ettersom de fleste eier egen bolig. Modum kommune må sørge for å ha nok regulerte og egnede tomter til salgs.

Boligmarkedet

Gjennomsnittsprisen på kjøp av bolig i Modum er 31.12.12 kr. 15.616,- pr. kvm.
Gjennomsnittsprisen på kjøp av boliger i fylket er kr. 24.180,- pr. kvm og landet kr. 30.202,89,- pr. kvm.

Det har vært stigende og høy aktivitet i boligmarkedet de siste år. Boligmarkedet er avhengig av norsk økonomi opp mot verdens økonomi, sysselsetting og rentenivå. Det er lavinntektsgruppene som har størst problemer med å skaffe seg bolig. Utlånsvirksomheten i kommunen har vist at behovet har økt etter at de private bankene har strammet inn sine utlån.

Boligmassen som er for salg i markedet er i hovedsak eneboliger til høye priser samt nyoppførte og kostbare boliger. Modum kommune har liten tilgang på små boenheter til vanskeligstilte og unge i etableringsfasen.

4. VANSKELIGSTILTE PÅ BOLIGMARKEDET - SOSIALHELSETJENESTEN

Kartlegging av vanskeligstilte personer registrert innen sosialtjenesten

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Totalt antall aktive klienter reg. i sos. tjenesten	459	359	469	561	643	648	653
Herav med økonomisk utbet.	305	238	213	379	397	440	434
Herav nye klienter	118	94	73	61	74	143	155
Herav m/rusproblemer	101	65	83	87	112	114	119

5. KOMMUNALE BOLIGER

Modum kommune besitter en stor eiendomsmasse med kommunale boliger; bo og dagsenter, bofellesskap, trygde- og omsorgsboliger, eneboliger, tomannsboliger, rekkehus og leiligheter av varierende standard og størrelser. Boligene forvaltes av boligforvalter som skal utvikle eiendomsmassen.

Boligene tildeles personer med positive vedtak av virksomhetslederne i helse og sosialetaten for pleie og omsorgsboliger, hvor virksomhetene er delt i 4 tun, NAV- leder for sosialtjenesten og leder for Flyktningtjenesten.



MODUM KOMMUNE

Det er ca. 286 brukere med leieforhold til kommunes boliger. Helse- og sosialetaten har også tildelingsrett til ulike borettslag. Flyktningtjenesten leier i stor grad eksterne boliger.

Målgruppe for kommunale boliger

Målgruppen for kommunens boliger er personer som ikke selv eller med andre former for offentlig boligbistand greier å skaffe seg egnet bolig. Modum kommune har som prioritert oppgave å hjelpe særskilt vanligstilte personer med egnet bolig, personer med særlig tilpasning på grunn av alder, bevegelses- eller utviklingshemning, løslatte etter fengselsopphold, rehabilitering etter institusjonsopphold, samt flyktninger som skal førstegangsboettes, iht. til kommunes vedtatte retningslinjer jfr. sak 78/10. Det er utarbeidet en veiledning til retningslinjene.

Husleieloven skal blant annet sikre leierne ett helhetlig lovverk og sikre at alle leiere/personer blir likestilt i forhold til husleieloven. Det er en innskjerpelse i forhold til bruk av kortere husleiekontrakter. Tidsbestemte husleiekontrakter kan ikke inngås for kortere tid enn 3 år. Unntak fra regelen skjer kun når brukeren skal utprøve boevnen og følge ett behandlingsopplegg med støtte av fagpersoner. Ved kontraktstidens utløp skal det vurderes om leier fortsatt fyller vilkårene for leie av kommunal bolig eller om leier kan klare å skaffe egnet bolig på egenhånd.

Søknad om leie av kommunal bolig skal sendes til kommunens servicetorg. Denne sender søknaden videre til rette virksomhetsleder for behandling.

Økt grad av oppfølging og tilbud om boalternativer med bemanning og opptrening av boevne, vil på sikt føre til at flere blir selvhjulpne både økonomisk og sosialt. Mange brukere vil være i stand til å flytte fra kommunal utleiebolig til selveiet/leid bolig hvis de får ekstra støtte rundt seg.

Det er viktig å holde fokus på livskvalitet, trygghet og trivsel for både den enkelte og for hele bomiljøer. En må imidlertid huske på at etablering av boliger for utsatte grupper krever tilstrekkelig oppfølging og bistand for at disse målsettingene skal kunne realiseres. Det kreves et hjelpeapparatet som er dimensjonert og kompetent til å utføre denne jobben.



MODUM KOMMUNE

Oversikt over kommunale boliger

Sted	Type bolig	Antall boliger	Heldøgns-omsorg	Kommunalt eid	Privat eid
Vikersund, Geithus, Åmot	Borettslags-Leiligheter	40		X	
Vikersund, Geithus, Åmot	Selveierleiligheter, eneboliger, tomannsboliger og rekkehus	39		X	
Vikersund, Breskeberga	Omsorgsleiligheter	12		X	
Geithus bo og dagsenter	Leiligheter	25	25	X	
Åmot Bofellesskap	Omsorgsleiligheter	10	10	X	
Åmot - "Furulund"	Trygdeboliger	14		X	
Vikersund, "Tomtebo"	Leiligheter	12	11		
Vikersund bo og dagsenter	Leiligheter - korttidsplasser	56	56	X	
Åmot, Stadionveien	Leiligheter	8	8	X	
Åmot, Furulund Bofellesskap	Leiligheter	16	16	X	
Vikersund, Skolegata bofellesskap	Leiligheter	19	19	X	
Vikersund, Skolegata/treningsboliger	Leiligheter	4	4	X	
Vikersund, Bofellesskap mindreårige flyktninger	Eneboliger	9	9	X	
Geithusberga Bofellesskap	Leiligheter	12	12	X	
Vikersund "Solstad"	Leiligh. Borettslag	26		15	11
Vikersund, "Sommerfryd"	Leiligh. Borettslag	29			29
Åmot, "Telesletta"	Leiligh. Borettslag	47		1	47

Som oversikten viser er svært mange av boligene også med heldøgns omsorg og personell tilstede. Dette gir en oversikt i hovedsak over boliger i kommunalt eie og boliger som kommunen har tildelingsrett over, i hovedsak er dette følgende type boliger, med et klart formål.

Sosialbolig	38
Flyktningsbolig	40
Bofellesskap (tun f.h.)	42
Treningsbolig (tun f.h.)	4
Bofellesskap psy. helse	12
Bofellesskap demente	16
Bofellesskap eldre	85
Trygde- pensjonistbolig	41



MODUM KOMMUNE

Mål utbygging:

- Tomte- og utbyggingspolitikken i Modum kommune skal være et verktøy for å nå vedtatte, politiske utviklingsmål for kommunen
- Kommunen skal sikre nødvendig utbygging og boligtilbud til kommunens vanskeligstilte innbyggere. Eiendomsutvikling skal være et viktig redskap i denne sammenhengen
- Tomte- og utbyggingstiltakene kan skje i samarbeid med private utbyggere

Nå-situasjon og utfordringer

Selveid bolig/leilighet er en målsetting for de aller fleste, men det vil alltid være noen som ikke ønsker dette eller som det ikke passer for. Dette kan være grunnet:

- Evne/forutsetning
- Prioriteringer og motivasjon
- Rus
- Helsemessige vansker, spesielt psykiske vansker. Mange med psykiske lidelser føler trygghet i å bo sammen med andre

NAV har behov for et variert tilbud av boliger og oppfølgingstjenester.

”Akuttboligen” sto klar sommeren 2008. Dette er en boenhet basert på moderne brakker, og er lokalisert til området Tomtebo. Denne boligen har sosialtjenesten hatt stor nytte av, slik at dårlige og dyre løsninger som hospits/campinghytter er unngått brukt. Boligen skal i utgangspunktet leies ut i hovedsakelig korte perioder på inntil 3 mnd., i påvente av at brukere finner seg varig bolig – enten på egenhånd eller via kommunens hjelpetjenester.

Felles boenheter:

Vanskeligstilte på boligmarkedet skal i utgangspunktet integreres i ordinære bomiljøer. Husstander/enkelt personer som trenger spesiell oppfølging kan likevel etter vurdering tildeles boliger nær hverandre, evt. med fellesareal der dette synes mest tjenelig. Overfor enkelte målgrupper bør det ved lokalisering av botilbud også tas særlige hensyn når brukerens mobilitet er redusert, eller det ligger andre forhold til grunn for spesielle valg av bosted. Brukerne som er psykisk syke og eller har ett rusproblem har per i dag dårligst tilbud om egnet bolig.

Modum kommune bør i planperioden prioritere å bygge eller ombygge 4-6 boenheter for denne brukergruppen. Boenhetene må samlokaliseres, for effektivt kunne ta i ambulerende tjenestetilbud, samt kunne få maksimalt tilskudd fra Husbanken. Dette som en direkte bekjempelse av bostedsløshet for personer som ikke kommer inn på privat leiemarked, og for at denne gruppen skal få større muligheter for opptrøning av boevne.

Det videre arbeidet må prosjektorganiseres hvor det legges tilrette for brukermedvirkning. De aktuelle brukerne vil dermed få en aktivitet og viktig rolle både gjennom planlegging og gjennom praktisk deltakelse ved oppbygning av boenhetene.



MODUM KOMMUNE

Rus- og boteam:

Modum kommune har siden 2006 hatt en rus- og boteam. Det startet prosjektorganisert på tidsbegrensede midler, men har siden 2008 vært en fast og varig løsning lokalisert sammen med sosialtjenesten og inn i NAV fra 2009. Boteamet ble slått sammen med ruskonsulentene, og utgjør pr. 311212 et rus- og boteam på fire veiledere i 3,8 faste stillinger. De gir hjelp til rusmisbrukere som trenger bistand til å bo eller beholde bolig, samt øvrig bistand for rusmisbrukere med langvarig behov for bistand fra NAV. Behovet for en slik tjeneste er stort, det har vært stor pågang fra andre deler av hjelpeapparatet som ønsker et samarbeid rundt brukere, og teamet har hatt kapasitetsproblemer. Det oppleves at flere får mer ro rundt sin bosituasjon, og fungerer bedre i sin bolig med en slik tjeneste. Andre tjenester opplever at rus- og boteamet virker avlastende i deres situasjon. Teamet jobber mye tverrfaglig, tett med de andre veilederene ved NAV-kontoret, samt i ulike relasjoner med behandlere og institusjoner i så vel første som andrelinjetjenesten.

Dette teamet bør styrkes med en bo-koordinator for å kunne gi boveiledning til brukere som ikke bare er rusmisbrukere. En bo-koordinator koordinerer at vedtak blir oppfylt og at brukere får veiledning i å mestre å bo. Kommunen har plikt i å gi slik veiledning.

Grupper av vanskeligstilte

1. Innbyggere med økonomiske problemer
2. Unge i etableringsfasen med tilleggsproblematikk
3. Innbyggere med psykisk utviklingshemmede og/eller nedsatt funksjonsevne
4. Innbyggere med rusmiddelavhengighet
5. Innbyggere med psykiske helseproblemer
6. Innbyggere med dobbeltdiagnoser
7. Flyktninger

1. Innbyggere som er vanskeligstilte pga økonomiske problemer

Bakgrunnen for at man er økonomisk vanskeligstilt er som hovedregel inntektssvikt pga lav utdanning, lave trygdeytelser eller at man ikke har arbeid. Det kan være andre bakenforliggende årsaker til at man ikke klarer å holde på arbeid eller være i arbeid. Videre har boligprisene økt sterkere enn inntekstveksten de siste årene, noe som fører til at mange blir utestengt fra boligmarkedet.

- *Fremtidige behov/utfordringer:*

Utfordringene for denne gruppen er å bistå de med økonomiske problemer veiledning til både å ta hånd om de økonomiske problemene, samtidig med oppfølging og veiledning ut mot aktivitet.

- *Mål:*

Å få flest mulig av NAVs brukere til å være selvforsørget, og uten behov for NAVs bistand, både i forhold til økonomi og tiltak.

- *Tiltak:*

NAVs hovedmål er ”arbeid først”. Vårt tiltak er blant annet derfor å følge opp den enkelte bruker mot arbeid og aktivitet. Alle som henvender seg til NAV med ønske eller behov for bistand til arbeid og aktivitet har krav på en behovsvurdering, og evt en arbeidsevnevurdering dersom vi mener det usikkert om bruker selv kan klare å skaffe seg arbeid på egen hånd eller bare litt hjelp i form av kortere kurs og lignende.



MODUM KOMMUNE

Et annet tiltak som er svært effektivt er bruken av gjeldsrådgiver i NAV. Her kan brukere få økonomisk veiledning, frivillig eller tvungen disponering, samt bistand til å skaffe seg en gjeldsordning via namsmannen. Dette er en direkte hjelp til at brukere får nedbetalt gjeld, samtidig som at den enkelte har midler til eget livsopphold. Det er ønskelig med enda en stilling på NAV-kontoret, da dette på lang sikt kan spare kommunene for utbetaling av store midler i økonomisk sosialhjelp.

- *Konsekvenser av tiltak inkludert økonomi:*

Dersom NAV kan klare å følge opp våre brukere slik det er ment, vil flere brukere være i arbeid, evt være avklart mot varige ytelser, og dermed stå på egen ben økonomisk. Det vil være nødvendig med mer ressurser på Nav rettet mot gjeldsrådgivning.

2. Unge i etableringsfasen

Boligprisene har økt sterkere enn inntekstveksten de siste årene, noe som fører til at mange unge sliter med å komme inn på boligmarkedet. Det er viktig at kommunen har nøkterne og rimelige boliger til de som skal etablere seg for første gang.

- *Fremtidige behov/utfordringer:*

Ikke nok boliger

- *Mål:*

Ha flere og mer varierte botilbud for unge.

Muligheter for å trene boevne

- *Tiltak:*

Startlånene er i hovedsak tiltenkt denne gruppen av førstegangsetablere til kjøp av egen bolig. Boligen skal være nøktern både i pris og størrelse. Se ”Startlån og boligtilskudd til etablering” hvor mer informasjon fremkommer.

Øke antall bomuligheter for unge. Vurdere muligheten for å gi botilbud i kollektiv.

Ha treningsleiligheter for opplæring i boevne.

- *Konsekvenser av tiltak inkludert økonomi:*

Disse tiltakene vil hjelpe unge å lettere komme inn på boligmarkedet, samt klare å beholde sin bolig.

3. Innbyggere som er vanskeligstilte pga psykisk utviklingshemming og/eller andre funksjonshemminger

Siden dette er en brukergruppe med individuelle tilretteleggingsbehov er også utfordringene i forhold til tilrettelegging av boliger svært forskjellige.

De største utfordringene til denne brukergruppen er at tilretteleggingsbehovet er svært forskjellig da diagnosene krever ulik tilrettelegging. De ulike behovene går ikke kun på fysisk hjelp eller hjelp til dagligdagse og praktiske oppgaver. Det går vel så mye på samtalehjelp og sortere inntrykk av daglige hendelser, samt hjelp til å kommunisere på en sosial akseptabel måte med andre mennesker. Enkelte trenger også svært spesialiserte boligtekniske utforminger, som fjernstyrte dører/vinduer, takheis, store bad med plass til hjelpemidler eller forsterkede vegger i forhold til støy.

Behov, tiltak, mål og konsekvenser er utdypet i Plan for funksjonshemmede.

4. Innbyggere som er vanskeligstilte pga av rusmiddelmissbruk

Rusmiddelavhengige er kanskje den vanskeligste brukergruppen å finne bolig til. Borettslag passer dårlig, da disse har høy terskel for hvem de inkluderer i sitt felleskap. Det samme gjelder også mange andre tettbygde strøk, hvor det ofte kommer klager på denne brukergruppen fra naboer. Opprettelse av rusboliger fører ofte til naboprotester allerede før



MODUM KOMMUNE

brukerne har flyttet inn. Mange rusmiddelavhengige har dobbeltdiagnoser innenfor rus/psykiatri, men med så omfattende rusmisbruk at de ikke passer inn i boliger for psykisk syke. Det er ofte også stor slitasje på boligene denne gruppen besitter

Rusmisbrukere kan deles i tre hovedgrupper. Disse tre gruppene bør være adskilt og med stor fysisk avstand til hverandre. Det er ikke gunstig å blande aktive rusmisbrukere med de som er i ett rehabiliteringsopplegg. Rus- og boteam tilbyr tjenester til brukere i disse gruppene

- Unge rusmisbrukere i rehabiliteringsfase.
- Aktive rusmisbrukere med behov for omsorgstjenester. Ofte er disse eldre og har vært lenge i sitt misbruk.
- Brukere i ettervern.

- *Fremtidige behov/utfordringer:*

Ikke nok egnede boliger

Lite ressurser til å gi hjelp for å trene opp boevne.

(Det er svært vanskelig å finne egnete boliger til denne gruppen, bla.av årsaker som fremkommer ovenfor. I tillegg har de lav/ingen boevne, og bør følges tett opp. De har ofte vanskelig for å holde på boliger de får tildelt, bl.a. pga manglende betaling, hærverk og bråk, støy osv. Det vil være behov for å ha nok egnede boliger samt kunne gi god oppfølging av personer med dårlig boevne.)

- *Mål:*

At flere kan bo i egen bolig og at gruppene beskrevet ovenfor kan bo adskilt.

- *Tiltak:*

Ha egnede boliger.

Sette mer ressurser på å hjelpe mennesker inn i egen bolig, og klare å bo.

- *Konsekvenser av tiltak inkludert økonomi:*

Tiltakene vil kreve flere typer kommunale boliger samt ressurser til vedlikehold av dagens boliger. Det vil også være nødvendig at mer ressurser blir brukt til å gi hjelp i å trene boevne.

5. Innbyggere med dobbeltdiagnose

Ofte har rusmiddelavhengige dobbeltdiagnoser innenfor rus/psykiatri, men med så omfattende rusmisbruk at de ikke passer inn i boliger for psykisk syke. Disse brukerne med dobbeltdiagnoser innen både rus og psykiatri har ofte et stort behov for tett oppfølging og hjelp til å bo og til andre gjøremål. Mange klarer ikke å bo selvstendig, og gir kommunen store utgifter i form av ødelagte boliger og ikke-betalt husleie. Det er behov for flere boliger med tilnærmet heldøgnsbemanning, hvor brukerne kan få tettere hjelp og tilrettelegging.

- *Fremtidige behov/utfordringer:*

Øke antall boliger med bemanning.

Flere boliger i likhet med de som finnes på Geithusberga, hvor de kan få hjelp til det de måtte trenge, uavhengig av NAVs åpningstider.

- *Mål:*

Dette vil kunne hjelpe denne gruppen å bo. Det vil også gi større muligheter til tilsyn til boligene og muligheten til å gripe inn før ødeleggelser utarter seg.

- *Tiltak:*

2 enheter á 4 boliger med bemanning. En evt. bo-koordinator kan hjelpe denne gruppen (s.12)

- *Konsekvenser av tiltak inkludert økonomi:*

Dette vil avhenge av hvilke boliger som blir brukt. Det vil gi økte lønnskostnader mht bemanning.



MODUM KOMMUNE

6. Flyktninger

Modum kommune har gjennom mange år bosatt sin forholdsmessige andel av flyktninger og familiegjennforente med disse.

Flyktningtjenesten har som en del av ”Introduksjonsprogrammet for flyktninger” tett oppfølging og veiledning i hvordan det er å bo i Norge.

- *Fremtidige behov/utfordringer:*

Det vil antakelig være noen av flyktningene som på grunn av alder, sykdom m.m vil falle utenfor systemet og ha vanskelig for å skaffe seg arbeid og dermed muligheten til å kjøpe egen bolig. Det er få utleieboliger i Modum og prisen er høy. Mange av de kommunale leilighetene er små. Dersom man har søkt og fått innvilget familiegjennforening, kan leiligheten bli for liten når flere skal bo i en liten leilighet.

- *Mål:*

Bosatt flyktning får kortest mulig botid i kommunal bolig. Flere leier bolig på det private boligleiemarkedet. Flere kjøper og kan eie en egen egnet bolig.

- *Tiltak:*

Modum kommune kjøper noen flere større boliger. Informere, veilede og legge til rette for bruk av Startlån og bostøtte. Privat innleide boliger. Oppfølging og boveiledning

- *Konsekvenser av tiltak inkludert økonomi:*

Økonomi til kjøp av noen flere større boliger. Privat innleide boliger. Ved bruk av Husbankens virkemidler som startlån til kjøp frigjøres leide bolig for nye bosettinger.

7. Innbyggere med psykiske helseproblemer

Boligtilbudet til personer som tilhører gruppen psykiske helseproblemer består i dag av Geithusberga Bofellesskap og Geithus bo og dagsenter, begge enheter innehar heldøgnsbemanning.

Beboerne har tilgang til Katfoss aktivitetssenter og benytter dette til sosialisering og delvis arbeidstrening.

- *Framtidsutsikter/utfordringer:*

Treningsleiligheter: På landsbasis er det forventet at det blir en økning i antall personer med psykiske helseproblemer som trenger bistand til bosetting i årene som kommer. En grunn til dette er at det er vedtatt at ingen skal ha varig opphold i institusjoner, men tilbakeføres til kommunen så snart behandlingen er avsluttet. Ofte gjelder dette personer som spesialisthelsetjenesten ser at de ikke kan oppnå mer hos ved fortsatt behandling, men som har stort behov for pleie og omsorg. Kommunen har ansvar for å gi tilfredsstillende oppfølging til disse personene. Det er ikke heldig å kombinere rusmisbrukere med andre vanskeligstilte grupper. Det utredes for mulighet til å bygge en enhet bestående av fire treningsleiligheter på tomten hvor Geithusberga Bofellesskap ligger i dag.

Trygghetsplasser: Som følge av samhandlingsreformen opplever også det kommunale hjelpeapparatet og brukere at det er høy terskel for å bli innlagt på sykehus samt at mange utskrives etter kortere perioder samtidig som Modum har ett høyt antall innleggelser ved psykiatrisk sykehus. Det er behov for trygghetsplasser i Tun Geithus. Trygghetsplassen er planlagt å bare disponeres for inntil tre døgn. Noen av kriteriene som stilles er at brukeren er rusfri ved inntak og at brukeren er kjent av kommunehelsetjenesten. Brukerens tilstand må ikke være av slik karakter at sykehusinnleggelse er nødvendig.

- *Mål:*



MODUM KOMMUNE

Gi personer med psykiske helseproblemer en mulighet til å lære å bo utenfor tilrettelagt bolig. Gi mennesker med psykiske helseproblemer ett tilbud om trygghetsplass utenfor hjemmet, ved en midlertidig forverring av sykdom.

- *Tiltak:*

- Det er behov for *treningsleiligheter* i nærheten av eksisterende bofellesskap. Å bygge treningsleiligheter nært tilknyttet Geithusberga bofellesskap vil skape en trygghet for beboer som skal "bo på egenhånd". Leilighetene bør ikke ha felles inngang med Geithusberga. Å bygge i nærheten av Geithusberga bofellesskap gir en økonomisk fordel ved at det er personalbemanningen i bofellesskapet som bistår boligene. Det er liten sannsynlighet for at det vil være nødvendig å øke bemanningen ytterligere.

Fordeler:

- opplevelse av mestring før beboer skaffer bolig på det åpne markedet
 - trygghet ved å alltid kunne kontakte personalet ved behov
 - god overgang fra døgnbemannet bolig til å klare seg selv
 - treningsleilighetene kan også brukes ved lengre innleggelses, kriser i familien eller andre situasjoner som krever tilgang til å ha personal i nærheten
- 1 eller 2 leiligheter i Geithusberga Bofellesskap frigjøres til *trygghetsplasser* for hjemmeboende.

- *Konsekvens:*

Ved bruk av eksisterende leiligheter til trygghetsboliger vil Geithusberga miste 2 langtidsleiligheter.

Annet:

Nytt aktivitetssenter

Aktivitetssenteret for mennesker med psykiske helseproblemer på Katfos er det skrevet leiekontrakt ut året, husleie og strøm koster i dag ca 1 million pr år. Det er behov for ett mindre aktivitetssenter i tilknytning til Geithusberga Bofellesskap. Man tenker seg at aktivitetssenteret skal bli mer brukerstyrt enn slik det er i dag. Eksempel for ny modell kan f.eks være "Fontenehusene".

- *Fremtidige behov /utfordringer:*

Det er behov for ett nytt aktivitetssenter. Det er mer hensiktsmessig at det samlokalisert med Geithus bo og dagsenter og Geithusberga Bofellesskap .

- *Mål:*

Gi mennesker med psykiske helseproblemer ett godt brukerstyrt aktivitetssenter i tilknytning til Geithus bo og dagsenter og Geithusberga Bofellesskap.

- *Tiltak:*

Bygge ett nytt aktivitetssenter på eksisterende tomt ved siden av nåværende Geithusberga Bofellesskap.

- *Konsekvens av tiltak inkludert økonomi:*

Bemanningen innefor tunet kan brukes mer fleksibelt enn slik det er i dag. Bemanningen kan brukes mer samlet og på flere steder. Renter og avdrag på ett nytt bygg vil mulig ikke koste mer enn summen for leie av lokalene til Katfoss. Arealmessig er det ikke behov for 900kvm slik det er i de leide lokalene på Katfoss pr i dag.

Geithus Bo og dagsenter

Etter det politiske vedtaket vedrørende Tun Modell trådte i kraft mars 2011, ble Geithus bo og dagsenter en del av Tun Geithus. Langsiktig plan er at Bo og dagsenteret skal være bolig for mennesker med psykiske helseproblemer. Dette vil skje over en lengre periode. Slik det er



MODUM KOMMUNE

i dag så bor eldre med somatiske lidelser sammen med mennesker med alvorlige psykiske helseproblemer.

- *Mål:*

Samle brukergrupper innen Tun Geithus. Gi tilbud til mennesker med psykiske helseproblemer.

- *Tiltak:*

Flytte ”yngre” beboere med psykiske helseproblemer ned i leiligheter (6 stk) i sokkel etasje på Geithus bo og dagsenter. Flytte nåværende frisørsalong/fotpleiesalong i sokkel etasje til bad i hovedetasje slik at dette rommet kan frigjøres til stue med kjøkkenløsning. Denne flyttingen vil også gjøre det mer sosialt for beboere som sitter ved byggets hovedinngang. Frisør/fotpleie trekker innbyggere fra større deler av Geithus og hovedetasjen kan videreutvikles som en sosial møteplass.

- *Konsekvens av tiltak inkludert økonomi:*

Innen slutten av desember '13 ferdigstilles ett lite kjøkken i en sokkel leilighet. Vask blir innredet på bad i hovedetasje. Det forventes ingen økning av personalressurser.

6. ØKONOMISKE VIRKEMIDLER

Boligsosiale virkemidler

I følge helse- og omsorgstjenesteloven § 3-7 skal kommunen "medvirke til å skaffe boliger til personer som ikke selv kan ivareta sine interesser på boligmarkedet, herunder boliger med særlig tilpasning og hjelpe- og vernetiltak for dem som trenger det på grunn av alder, funksjonshemming eller andre årsaker".

Det finnes flere ulike boligvirkemidler som har som hensikt at flest mulig skal kunne bo i en trygg og god bolig.

1. Bostøtte

Statlig bostøtte

Statlig bostøtte er en statlig økonomisk støtteordning som administreres av Husbanken i samarbeid med kommunene. Statlig bostøtte har som formål å hjelpe husstander med lave inntekter og høye boutgifter til å etablere seg og bli boende i en god bolig. Ordningen er rettet inn mot de som har høye boutgifter og lave inntekter.

Fra og med 01.07.09 kan alle personer som er folkeregistrert i Norge få bostøtte, også studenter med barn. Bostøtte skal ikke gis til studenter uten barn og militær/sivilt tjenestepliktige. Alle som tar grunnskole og videregående og er over 18 år, regnes som elever og har rett på bostøtte.

Bruk av statlig bostøtte i Modum kommune

Pr. 31.12.12 hadde Modum kommune 382 mottakere av statlig bostøtte. I sum er dette kr. 654 988 i utbetalt Modum kommune har arbeidet målrettet for å nå ut med informasjon om statlig bostøtte.

- *Utfordringer*

Det antas at det er et underforbruk av statlig bostøtte. Det er en utfordring å nå ut med informasjon til alle som kan søke statlig bostøtte. Det er viktig at ansatte i Modum kommune og NAV som er i kontakt med mennesker som kan søke statlig bostøtte har kunnskap om



MODUM KOMMUNE

ordningen og kan informere om den. Det gjelder for eksempel ansatte i hjemmesykepleien, praktisk bistand, barnevernet, helsestasjonen, søknadskontoret og psykiske helsearbeidere.

- **Mål og tiltak**

Modum kommune har som målsetting at alle som er støtteberettiget til statlig bostøtte skal motta dette.

Modum kommune skal jobbe for å nå dette målet ved å bli enda bedre på informasjonsspredning og ved å være behjelpelig med å fylle ut søknadsskjema. Vi vil gjøre dette ved å ha kvalifiserte medarbeidere tilgjengelig i NAV publikumsmottak daglig, distribuere ny informasjon til brukervalg og samlingssentra for eldre og andre som ventes å være i målgruppen som bo- dagsentrene, frivillighetssentralen og aktivitetstilbud for psykisk syke.

2. Startlån og boligtilskudd til etablering

2.1 Startlån

Startlån er et kommunalt virkemiddel for å bistå vanskeligstilte på boligmarkedet. Modum kommune låner penger fra Husbanken for videre utlån til etablering i, eller opprettholdelse av, nøktern og egnet bolig i Modum kommune. I Modum kommune har NAV ansvaret for å låne inn startlånsmidler fra husbanken til videre utlån.

Startlån gis til førstegangskjøp av egen bolig. Det kan også gis der bevegelseshemming, samlivsbrudd eller andre tungtveiende grunner gjør etablering nødvendig. Startlån gis kun til kjøp av bolig som søker selv skal bebo. Boligen skal være nøktern både i pris og størrelse.

Startlånet skal betjenes til Husbanken til enhver tid faste eller flytende rente. I tillegg kommer Modum kommunes rentepåslag, 0.25%. Lånetakeren kan velge mellom fast og flytende rente. Det kan stilles krav om fastrente ved innvilgelse av startlån til husstander som antas å være særlig sårbare for renteøkning.

Startlånet kan gis i samfinansiering med lån fra andre finansinstitusjoner. Det stilles krav til at søker har betjeningsevne for at man skal kunne få startlån. Ved vurdering av betjeningsevne tas ikke midlertidig inntekt eller andre midlertidige ytelser, herunder dagpenger, overgangsstønad eller arbeidsavklaringspenger med ved vurdering av betjeningsevne. Studielån og stipend holdes også normalt utenfor. Man kan etter konkret vurdering legge midlertidig inntekt til grunn dersom det er overveiende sannsynlig at inntektsnivået ikke vil bli vesentlig redusert i låneperioden, slik at betjeningsevnen opprettholdes.

Som utgift regnes alminnelig levekostnader, husleie og fellesutgifter, nedbetaling av annen gjeld, barnebidrag og andre nødvendig utgifter. For beregning av beløpet som må avsettes til dekning av alminnelig levekostnader brukes SIFO- satser. Ved store husstander kan det legges inn en stordriftsfordel. Forholdet mellom inntekter og utgifter må vise tilstrekkelig midler til betjening av startlån.

2.2 Startlån til refinansiering

Startlån kan også benyttes til refinansiering av lån, der en refinansiering er nødvendig for å forhindre at søker mister nåværende bolig. Ved refinansiering stilles det krav om at husstanden fyller vilkårene for startlån, og at nåværende bolig er nøktern og egnet. Det må også kunne antas at en refinansiering vil føre til en varig løsning av husstandens



MODUM KOMMUNE

boligproblemer. Det er også et krav at behovet for refinansiering skyldes en uforutsett endring i husstandens økonomiske situasjon på grunn av sykdom, samlivsbrudd og liknende.

2.3 Boligtilskudd til kjøp av bolig

Boligtilskuddet er et rente- og avdragsfritt lån som løper over 20 år og som avskrives med 5% hvert år. Etter 20 år er tilskuddet avskrevet og pantet blir slettet. Tilskuddsmidlene tildeles Modum kommune sentralt fra Husbanken, og NAV har ansvaret for å fordele midlene til søkerne.

Boligtilskuddet skal bidra til å skaffe og sikre egnede boliger for vanskeligstilte på boligmarkedet. Boligtilskuddet er en strengt behovsprøvd ordning, bare de mest vanskeligstilte kan regne med å få boligtilskudd. Det er et krav at husstanden er varig vanskeligstilt på boligmarkedet for at man skal kunne få boligtilskudd. Tilskuddet gis som regel i kombinasjon med startlån, men det kan også i spesielle tilfeller finansiere hele boligkjøpet. Hvor mye tilskudd som gis avhenger av boligbehov, husstandens økonomi og muligheter for andre offentlige støtteordninger, som for eksempel bostøtte.

3 Startlån og tilskudd til utbedring av bolig

Startlån og boligtilskudd kan også benyttes til nødvendig utbedring av boligen. Det vil si tiltak som gir boligen en ny kvalitet som er påkrevd for at søker kan bli boende i boligen. Normalt vedlikehold og oppussing regnes ikke som utbedring.

Bruk av startlån og tilskudd i Modum kommune

Modum kommune ble i 2012 tildelt kr. 20.000.000,-. Hele beløpet var utbetalt pr. 31.12.12. Tilsvarende tall skal også gjelde for 2013. Det ble gitt lånetilsagn for hele den tildelte summen. I dagens økonomiske situasjon spiller startlån en viktig rolle, fordi bankene er blitt mindre villige til å låne ut, samtidig som boligprisene synker og gjør det mulig for flere å ta skrittet fra leiet til eiet bolig.

I 2012 fikk Modum kommune tildelt kr. 1 500 000,- i tilskudd til etablering. Til tilpasning av bolig fikk vi 500 000. Totalt har altså Modum kommune fått 2 millioner til etablering og tilpasning av bolig.

Hele beløpet var utbetalt pr. 31.12.12 Det ble gitt tilsagn for hele den tildelte rammen.

- *Utfordringer:*

Det er en utfordring for kommunen at man ikke har nok lånemidler. Skal kommunens innbyggere få utnytte situasjonen med lavere boligpriser må man ha tilstrekkelig med lånemidler gjennom hele året. Startlån blir ofte omtalt som en "låneordning for vanskeligstilte", og det er da en utfordring at regelverket er forholdsvis strengt i forhold til hvem som kan tildeles startlån. Det er et krav om at man har en varig inntekt, og en stadig større andel av de som startlån har i dag arbeidsavklaringspenger som er en midlertidig ytelse. Det er en utfordring at startlånet kun dekker boligens kjøpesum med omkostninger. Det gjør at mange ikke har midler til etablering og eventuell oppussing.

- *Mål og tiltak:*

Modum kommune vil hvert år arbeide aktivt for å bruke tilgjengelige startlån og tilskuddsmidler som virkemiddel. Modum kommune vil ved hver enkelt søknad om kommunal bolig, vurdere om søker kan vurderes for, og oppfordres til, å søke om startlån. Modum kommune vil tilby startlån og tilskudd til de av beboerne i husleieregulerte boliger som fyller vilkårene for startlån og som kommunen kommer i kontakt med. Låne- og



MODUM KOMMUNE

tilskuddsrammene vil her kunne bli et problem, dersom kommunen ikke blir tildelt midler øremerket for dette formålet fra sentralt hold.

Modum kommune ønsker å være en aktiv deltaker i ulike fora. KBL (Kommunale Boligadministrasjoners Landsråd), Husbanken med nettverkssamlinger, hvor startlån og tilskudd diskuteres slik at vi kan være med på å påvirke utviklingen av disse ordningene.

Tiltak for å nå målene:

- Tomte- og utbyggingspolitikken i Modum kommune skal være et verktøy for å nå vedtatte, politiske utviklingsmål for kommunen
- Kommunen skal sikre nødvendig utbygging og boligtilbud til kommunens vanskeligstilte innbyggere. Eiendomsutvikling skal være et viktig redskap i denne sammenhengen
- Tomte- og utbyggingstiltakene kan skje i samarbeid med private utbyggere
- Rus- og boteam, samt ambulerende boteam, blir et viktig redskap for at vanskeligstilte skal beholde bolig og bo i egen bolig



7. ØKONOMI OG FINANSIERING

Husleier

Indeksreguleringer av husleiene foretas administrativt i følge delegeringsreglementes 4.4 a). Individuelle saker vedrørende husleiefastsettelse er delegert til rådmann.

I forbindelse med opprettelse av boligforvalteren sin stilling ble det vedtatt iht. sak boliger 33/08 at prinsippet om husleien skal dekke 100 % av kommunens selvkostnad. Dette må veies opp mot de boligsosiale hensyn.

Kommuneøkonomien

Konsekvenser av investeringer, kostnader og finansiering er av betydning både for kommuneøkonomien og for de vanskeligstilte brukernes økonomi.

Investeringer og kostnader for drift av nye bolig- og omsorgstilbud, vil være avhengig både av effektiviteten innen nye botilbud og fordeling/bruk av tilskudd og statlige kompensasjonsordninger.

Driftsøkonomi

Bemanningsbehovet ved nye bofellesskap vil være avhengig av graden av omsorgsbehov for brukerne. Bemanning av omsorgsboliger blir mest kostnadseffektivt innen enheter av en viss størrelse. Driftskostnadene pr bruker vil kunne bli lavere i et frittstående bofellesskap for 10 brukere med døgnbemanning, enn et tilsvarende bofellesskap med bare 5 brukere. Husbanken godkjenner pr 2013 maksimalt 8 beboere i et bofellesskap.

Tett samlokalisering av nye og eksisterende bofellesskap vil kunne bety bedre utnyttelse av den samlede bemanning. Effektiviseringsgevinsten er vanskelig å beregne. Man må ta utgangspunkt i et konkret prosjekt. Effektivisering må også sees i forhold til beboernes trivsel. Helse og sosialetaten bygger oppunder dette med tun modellen.

Mulig effekt av statlige tilskudds- og kompensasjonsordninger til omsorgsboliger for eldre/uføre og personer med psykiske lidelser:

Husbanken kan gi tilskudd til nybygg, kjøp eller rehabilitering av boliger hvor brukerne mottar kommunale tjenester som ambulerende boteam/ruskonsulent, hjemmetjeneste og psykiatritjeneste.

Husbankens bostøtteordnings maksimale grense for bostøtte bør etterstrebes, uten at andelen av husleien for den enkelte bruker økes betydelig.

Dette gjelder kun tilrettelagte boliger.

Den enkelte brukers økonomi

Husbankens botilskuddsordninger gjør det mulig for enkeltbrukere å skaffe seg bolig. Det vises til kapitlet om beskrivelse av økonomiske virkemidler.



MODUM KOMMUNE

SAMMENDRAG MED HOVEDMÅL OG TILTAK

Hovedmål

Alle innbyggere i Modum kommune skal kunne ha tilgang til og få hjelp til å fungere i en tilfredsstillende bolig i et godt bomiljø.

Mål og strategiske valg

- Modum kommune skal ha en utbyggingspolitikk som legger til rette for rimelige og egnede boliger/tomter for boligsøkende i boligmarkedet. Boligen utgjør et viktig fundament for menneskers livskvalitet
- Det skal tilrettelegges slik at personer som har sosiale- økonomiske vanskeligheter og personer med nedsatt funksjonsevne skal kunne fungere i ordinære boliger og ordinære bomiljøer
- Ved behov kan det legges til rette for bolig i bofellesskap og bo-og dagsentre med heldøgnsbemanning
- Brukerne som er psykisk syke og eller har ett rusproblem har per i dag dårligst tilbud om egnet bolig. Modum kommune bør i planperioden prioritere å bygge eller ombygge 4-6 boenheter for denne brukergruppen. Boenhetene må samlokaliseres, for effektivt kunne ta i ambuleringstjenestetilbud, samt kunne få maksimalt tilskudd fra Husbanken.
- Rus- og boteam er et viktig redskap for at vanskeligstilte skal beholde bolig og bo i egen bolig. Vanskeligstilte på boligmarkedet med rusproblemer kan få bistand av rus- og boteam for å beholde bolig, gjennom hjelp til botrening
- Treningsleiligheter og trygghetsplasser blir lagd i nærheten av Geithusberga bofellesskap
- Det blir lagt til rette for et godt brukerstyrt aktivitetssenter i tilknytning til Geithusberga bofellesskap
- Ansatte i Modum kommune skal ha god kompetanse om statlig bostøtte, og bruker ordningen i størst mulig grad.

Mål utbygging:

- Tomte- og utbyggingspolitikken i Modum kommune skal være et verktøy for å nå vedtatte, politiske utviklingsmål for kommunen
- Kommunen skal sikre nødvendig utbygging og boligtilbud til kommunens vanskeligstilte innbyggere. Eiendomsutvikling skal være et viktig redskap i denne sammenhengen
- Tomte- og utbyggingstiltakene kan skje i samarbeid med private utbyggere



MODUM KOMMUNE

Tiltak

	Grupper	Hvordan	Hvem
Vanskeligstilte grupper	Økonomiske problemer	Hjelp til å skaffe arbeid	NAV
		Gjeldsrådgiver	NAV
	Unge i etablering	Startlån	NAV
		Øke antall bomuligheter	Kommune v/ boligforvalter
		Treningsleiligheter for opplæring av boevne	Kommune v/ H-S etat
	Funksjonshemming	Se plan for funksjonshemmede	
	Rusmiddelmisbruk	Ha egnede boliger	Kommunen v/ boligforvalter
		Bedre oppfølging for å finne bolig og klare å bo	NAV
	Psykiske helseproblemer	Treningsleiligheter ved eksisterende bofellesskap	Kommunen v/ H-S etat
		Trygghetsplasser i Geithusberga Bofellesskap	Kommunen v/ H-S etat
	Dobbeltdiagnoser	Flere boliger med heldøgnsbemanning	Kommunen v/ boligforvalter
		Ressurser til tettere oppfølging	NAV
	Flyktninger	Informere, veilede og legge til rette for startlån og bostøtte	Kommunen v/ flyktningtjenesten
		Kjøp av større boliger	Kommunen v/ boligforvalter
		Hjelp til å leie på privat marked	Kommunen v/ flyktningtjenesten
Oppfølging og boveiledn.		Kommunen v/ flyktningtjenesten	
Aktivitetssenter		Bygge nytt aktivitetssenter	Kommunen
Geithus Bo- og dagsenter		Samle brukergruppe på GBD	Kommunen v/ H-S etat
Statlig bostøtte		Økt bruk av statlig bostøtte	NAV
Startlån og tilskudd		Bruke tilgjengelig startlån og tilskudd som virkemiddel	NAV
Bo-koordinator	Ikke-rusmisbrukere	Gir veiledning og hjelp til å bo	Kommune / NAV



MODUM KOMMUNE

8 KILDEHENVISNING

- NOU 2011:15 Rom for alle
- Strategien ”På vei til egen bolig” (2005-2007), har som mål å bekjempe og forebygge bostedsløshet.
- St.meld. nr 23 (2003-2004) oppfordrer til økt satsning i forhold til de mest vanskeligstilte
- Gautun, H og Grønningsæter, A.B (2012): ”Bolig og helse; Samhandlingsreformens betydning for boligpolitikken” Fafo-rapport 2012:13
- St.meld. nr 17 (2012–2013) ”Byggje – bu – leve. Ein bustadpolitikk for den einskilde, samfunnet og framtidige generasjonar”
- SSB / KOSTRA oversikt over boliger:
<https://www.ssb.no/a/kostra/stt/index.cgi?spraak=norsk®ionstype=kommune&nivaa=2&radnummer=0®ioner=062300%402012%2CEKG08%402012%2CEKA06%402012%2CEAKUO%402012%2CEAK%402012&faktaark=100886350676655>