

20.11.2015

KARLSØY KOMMUNE BOLIGPLAN



FOR PERIODEN 2015-2019

Innhold

1. Innledning.....	2
2. Nåsituasjonen i Karlsøy kommune	5
2.1. Befolkningsutviklingen	5
2.2. Boligmarkedet	6
2.3. Oversikt over utbygging, nybygg, ombygging, areal til boligformål.....	7
3. Hovedutfordring og hva ønsker Karlsøy kommune for fremtiden?	8
3.1 Hovedutfordringer.....	8
3.2 Antatt behov for boliger i et 10-årsperspektiv.....	8
3.3. Hvordan kan kommunen imøtekomme utfordringene?.....	9
4. SAMMENDRAG	11
5. Konkrete tiltak.....	12
6. Handlingsplan	13
VEDLEGG.....	14
Vedlegg 1.....	14
Vedlegg 2.....	14

1. Innledning

Overordnet mål i norsk boligpolitikk er at alle skal kunne bo trygt og godt. Stortinget har gjennom flere tiår behandlet utfordringer i boligmarkedet. Det er forventet at alle kommuner har minimum en boligsosial plan som skal beskrive hvordan boligsituasjonen er for vanskeligstilte i kommunen. Fra 1. januar 2012 fastslår samhandlingsreformen at alle kommuner må kunne ta imot personer som blir utskrevet fra sykehus, fengsel og annen døgnpleie. Husbanken gir inntil 40% tilskudd til boliger som skal brukes til vanskeligstilte forutsatt at kommunen har en boligsosial plan.

I Karlsøy kommune er det behov for boliger også i rekrutteringsfasen av nye ansatte. Det er ikke noen begrensning på tiden leietakere kan bo i de kommunale boligene og dette kan skape liten gjennomstrømming i boligmassen. Det meste av boligmassen er beregnet på familier, i planen vil det vurderes om kommunen har balanse mellom tilbud og etterspørsel. Planen skal derfor dekke hele det kommunale boligmarkedet og har derfor fått betegnelsen Boligplan.

Boligplanen er en kommunal delplan. Planen må innarbeides som en del av kommuneplanen, både i forhold til arealer, økonomi og strategi. Handlingsplanen skal være et sentralt verktøy i kommunens arbeid med å ivareta sitt ansvar på det boligsosiale området og danne grunnlag for kommunens virksomhet på dette området. Det er altså et arbeidsredskap som må oppdateres fortløpende samtidig som det er en langsiktig plan. Den bør rulleres etter samme prinsipp som kommuneplaner generelt og skal vurderes minst en gang per valgperiode. Første helhetlige rullering i 2019.

Oppdragsgiver: Karlsøy kommunestyre.

Mandat: Utarbeide boligsosial handlingsplan ifølge vedtak i Kommunestyret den 22.04.2015, sak 19/15.:

BOLIGSATSING I KARLSØY

Tiltak med etablering av boliger må innarbeides i en boligsosial handlingsplan, før etablering av konkrete boligprosjekt legges ut på anbud.

Styringsgruppe:

I august 2015 ble det nedsatt ei styringsgruppe bestående av rådmann, kommunalsjef (ass rådmann), økonomisjef og helse og sosialsjef. Styringsgruppa har hatt ansvar for å sikre nødvendige ressurser og at fremdrift ble fulgt.

Referansegruppe: har bestått av øverste ledelse, enhetsledere og andre ressurspersoner i forbindelse med kartlegging av nåsituasjon, samt kartlegging av framtidig boligbehov.

Flyktningkonsulenten har vært prosjektleder og sekretær. Flyktningkonsulenten har hatt rapportering til styringsgruppa om framdrift av planen.

Statlige føringer sier noe om prioriteringer i forhold til boliger:

- St. melding nr. 25 (1996-97) Åpenhet og helhet- om psykiske lidelser og tjenestetilbudene.
- St. melding nr. 8 (1998-99) Om handlingsplan for funksjonshemmede.
- St. melding nr. 49 (1997-98) Om boligetablering for unge og vanskeligstilte.
- St. melding nr. 50 (1998-99) Utjæmningsmeldinga. Om fordeling av inntekt og levekår i Norge. Om boligetablering av unge og vanskeligstilte.
- St. melding nr. 23 (2003 -2004) om boligetablering.

Stortingsmelding nr. 17 2012 – 2013 Byggje bu leve.

- Boliger for alle i gode bomiljø
- Trygg etablering i eiet eller leiet bolig
- Boforhold som fremmer velferd og deltakelse
- Godt utformet, sikre og energieffektive, sunne bygg
- Bedre og mer effektive byggeprosesser

Bolig for velferd. Nasjonal strategi for boligsosialt arbeid. 2014-2020

- Hjelp fra midlertidige til varig bolig
- Hjelp til å skaffe egnet bolig
- Forhindre utkastelse
- Planlegge for gode bomiljø (størrelse, beliggenhet, teknisk tilstand)

Rammer

Lover og regler som vi må forholde oss til:

- Plan og bygningsloven
- Lov om sosiale tjenester i arbeids og velferdsforvaltninger (NAV)
- Lov om folkehelsearbeid
- Lov om kommunale helse- og omsorgstjenester
- Samhandlingsreformen
- Husleieloven
- Reguleringsplaner

Målet med planen er:

- Økt kunnskap om boligbehovet i kommunen.
- Gode og trygge boliger for dagens og fremtidens innbyggere.
- Økt kunnskap om og mer måleffektiv bruk av statlige virkemidler.
- Bedre utnyttelse av kommunens boligmasse.
- Større effektivitet ved å samordne ressursene mellom sektorene.

God boligpolitikk avhenger av mange faktorer. Det viktigste er god planlegging både med hensyn til beliggenhet, utforming av boliger, mange nok boliger, økonomiske virkemidler og tilstrekkelig oppfølging for de som trenger det. Planen kartlegger hvilke boliger kommunen allerede har og om boligene er hensiktsmessige etter dagens og fremtidens behov.

Målgrupper for kommunale boliger

- Sosialt/økonomisk vanskeligstilte.
- Personer som løslates fra fengsel.
- Personer som skrives ut fra rusbehandling.
- Personer med rus og/eller psykiatriproblemer.
- Eldre.
- Flyktninger.
- Kommunalt ansatte.

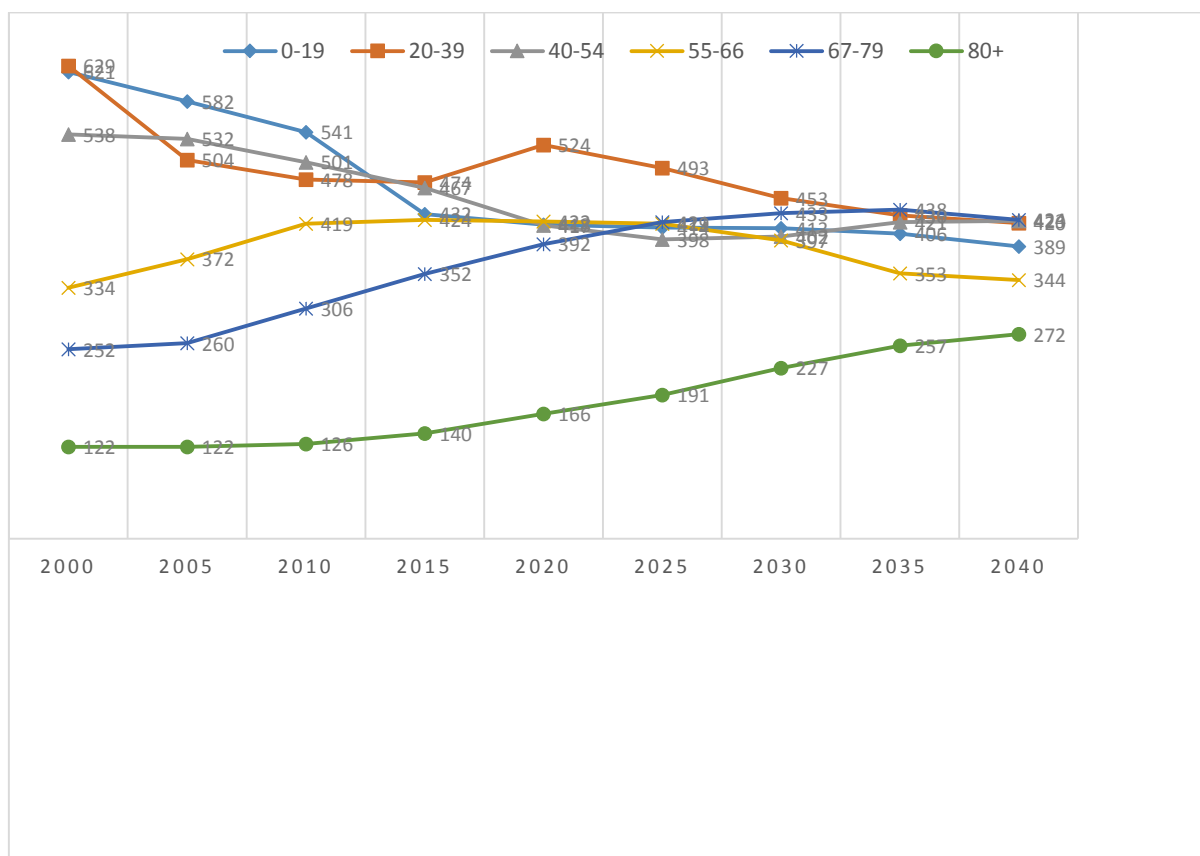
2. Nåsituasjonen i Karlsøy kommune

2.1. Befolkningsutviklingen

Antall innbyggere i Karlsøy kommune etter aldersgrupper. Normalalternativet 2000-2040.

År	Innbyggere i alt	0-19	20-39	40-54	55-66	67-79	80+
2000	2 496	621	629	538	334	252	122
2005	2 372	582	504	532	372	260	122
2010	2 371	541	478	501	419	306	126
2015	2 289	432	474	467	424	352	140
2020	2 339	418	524	417	422	392	166
2025	2 336	414	493	398	419	421	191
2030	2 325	413	453	402	397	433	227
2035	2 305	406	430	421	353	438	257
2040	2 272	389	420	423	344	424	272

Tall fra Kommuneprofilen og SSB



Aldersutvikling i Karlsøy kommune.

Årstall	0-19	20-39	40-54	55-66	67-79	80+
2000 - 2040	-232	-209	-115	10	172	150
2015 - 2040	-43	-54	-44	-80	72	132
2000 - 2015	-189	-155	-71	90	100	18

Fra 2000 til 2015 har kommunen redusert folketallet med 207 personer, prognosen framover viser ytterligere reduksjon i folketallet. I samme periode har aldersgruppen 0 -39 blitt redusert med 344 personer mens aldersgruppen 67+ har økt med 118 personer. Prognosene for kommunen viser at samtidig som det blir flere eldre blir det færre unge og personer i yrkesaktiv alder.

Bostedsutviklingen i kommunen:

Fra 2005 til 2014 har antall husholdninger i alt steget i kommunen. Økningen er på enslige: 381 til 434 og par uten barn: 232 til 248. Samtidig har kommunen reduksjon på 57 barnefamilier. Prognosen for Karlsøy kommune viser at det stadig blir flere eldre og færre barnefamilier. Totalt har kommunen 1066 husholdninger, 20% av husholdningene er aleneboende.

2.2. Boligmarkedet

På det private markedet er det eneboliger uten utleie som dominerer boligmarkedet. Det blir derfor svært begrensede muligheter for leie på det private markedet og kommunen vil både på kort og lang sikt ha behov for egne utleieboliger.

Dagens kommunale utleieboliger består av flere leiligheter i samme bolig. I dag leies ca halvparten av de kommunale boligene av personer som kan gå fra leide til eide boliger. Pr. d.d praktiserer ikke kommunen begrenset botid i kommunale utleieboliger, dette kan føre til at kommunen får liten gjennomstrømming og større behov for flere boliger. I hovedsak bor det 1 voksenperson pr. leilighet uavhengig av størrelse og antall soverom. Det er et stort etterslep på vedlikehold av de kommunale boligene.

Dagens kommunale boliger:					
Status pr 2015					
	Hansnes	Vannvåg	Vannareid	Stakkvik	Sum
Utleieboliger	24		8	2	34
Omsorgsbolig for eldre	19	10			29
Omsorgsbolig rus/psyk	2				2
Tunet grunnetasje	5				5
Tunnet toppetasje for PU	5				5
Sum	55	10	8	2	75

Spesielt tilpassete boliger

Hovedetasjen på boligen Tunet på Hansnes er tilpasset brukere med spesielle behov. Planen er å bygge nye boliger og da kan også hovedetasjen brukes til andre formål.

Bosenteret i Vannvåg, Helgøyheimen og Karlsøyheimen er tilpasset eldre. I tillegg til omsorgsboliger/eldrebolig er det sykehjem på Hansnes.

2.3. Oversikt over utbygging, nybygg, ombygging, areal til boligformål.

Vedtaks/sak nr. Plan men ikke vedtak	Beliggenhet/adresse	Tidsplan	Kommentar
2 byggeklare tomter (2001)	Vannøya - Kristoffervalen	Kan bygges på umiddelbart	
10 tomter som ikke er byggeklar (2001)	Vannøya - Kristoffervalen		
7 tomter, skal opparbeides.	Reinøya- Stakkvik	Byggeklar i løpet av 2016. Vedtatt i reguleringsplan	
2 tomter som er klar til bygging (27/4 1982).	Vannøya - Vannareid		
7 tomter som ikke er klar (27/4 1982)	Vannøya - Vannareid		
20 tomter, skal opparbeides med veier, vann og avløp	Hansnes – Slettmo	Byggeklar i løpet av 2016	Må utlyses på anbud
2 tomter klar til bygging	Hansnes – Nyborg Revegårdsveien.		
Nytt felt på Gamnes		Planlegges byggeklar i 2019	Må reguleres.

3. Hovedutfordring og hva ønsker Karlsøy kommune for fremtiden?

3.1 Hovedutfordringer

- Kommunen mangler boliger i forhold til dagens og fremtidens behov. En av de store utfordringene er mangel på boliger tilrettelagt for mennesker med psykiske vansker/ruslidelser som har lav boevne. Flere av de med lav boevne burde være tilknyttet en personalbase. Oppgaveforskyvning innen psykisk helse og rus (fra stat til kommune) gjør behovet større i årene fremover.
- Vi har delvis nedslitte kommunale boliger og pr.d.d har vi ikke en plan for vedlikehold. Med dagens ressurser gjøres de mest nødvendige tiltakene.
- Kommunen har mange som jobber med boligsaker i kommunen. Noen får meldinger om behov, noen gjør konkret utleie, noen har ansvar for vedlikehold, og noen har ansvar for finansiering.
- I dag har ikke kommunen prioritert å drive aktivt fra leie til eie. Husbanken har mange ulike ordninger men disse er ikke blitt utnyttet til beste for kommunens innbyggere.
- Liten utleie på det private markedet.

3.2 Antatt behov for boliger i et 10-årsperspektiv.

Boligbehov i et 10 årsperspektiv:	2016	2020	2025
Målgrupper:			
Mennesker med rus/psyk. lidelser	7	10	10
Andre med særlig behov for eksempel økonomisk vanskeligstilte.	5	5	5
Mennesker med rett til midlertidig bolig	1	1	1
Flyktninger	4-10 *	15	20
Personer med særskilt dårlig boevne	3	5	5
Kommunalt ansatte med inntil 3 års botid	15	15	15
Omsorgsboliger – eldre	29	29	29
Eldrebolig	7	10	15
PU-boliger	7	7	7
Sum behov for boenheter	78-84	97	107
Økning i antall boenheter (75 i 2015)	3-9	22	32

*IMDi har oppfordret kommunen til å ta imot minst 10 flyktninger pr år f.o.m 2016 t.o.m 2019. Det betyr et minimum på 40 personer. I tillegg kommer familiegjenforening. Dersom kommunen vedtar mottak av enslige flyktninger har vi ikke oversikt over totalt boliger. Det avhenger av hvor raskt og hvor mange som kommer gjennom familiegjenforening. Vi må da ha små boenheter ved mottak av enslig flyktning og større boliger til gjenforeningsfamilien. Det er stor sannsynlighet for at flyktninger blir i bostedskommunen i introduksjonstiden, 2-3 år.

Eksempel på ulike boligbehov i forhold til bosetting av flyktninger:

Målgrupper	Antall boliger	Areal/soverom	Notat
Flyktninger	Alternativ 1: Enslige Alternativ 2: Familier	Alternativ 1: 20 små boenheter med 1 soverom/alkove, familiegjening 10 boliger med 2- 3 soverom. Alternativ 2: 3 familier x4 familiemedlemmer = 12 personer på 3 boenheter	Forutsetter vedtak. Oppfordring fra IMDi 2016-2019. 10 pr år + gjening = 40+ Familier gir en viss oversikt over antall boliger og størrelser

I et tiårsperspektiv vil kommunen ha økt behov for mindre boenheter for personer som har rus/psykiske lidelser. Kommunens befolkningsutvikling tilsier at behovet for eldreboliger vil bli økende. Avhengig av vedtak om mottak av flyktninger vil kommunen ha et årlig stigende behov for flere boliger de nærmeste årene.

3.3. Hvordan kan kommunen imøtekomme utfordringene?

Ulike vurderinger

Alle har en plikt til å medvirke til å skaffe egen bolig. Det er allikevel et faktum at «vanskeligstilte på boligmarkedet» er ei gruppe som i utgangspunktet er avhengig av et offentlig tilbud for å få egen bolig. De personene det her dreier seg om vil sjelden få tilbud om å leie bolig i det private markedet, og de har vanligvis ikke økonomi til å kjøpe og eie egen bolig uten omfattende bistand. Kommunen har et ansvar for å sikre en forsvarlig bolig for personer som av økonomiske, sosiale, helsemessige eller mer sammensatte forhold ikke kan ivareta sine interesser på boligmarkedet.

Når kommunen skal skaffe boliger kan det skje ved bygging, ombygging av eksisterende boliger, omdisponering av kommunale boliger, kjøp eller leie.

Kommunale boliger har lav status og kan virke stigmatiserende: nedslitte, vanskeligstilte beboere, uro, rus, bor du i kommunale boliger er det «noe» med deg. Ved å prioritere vedlikehold og plassering av nye boliger kan vi redusere stempelet som dårlig nabolag og gettoer.

Oppussing/opprydding av dagens boligmasse som arbeidstiltak. Kommunen bør vurdere om det er mulig å ansette en fagansvarlig/miljøarbeider som kan boliger. Det vil gi aktivitet til de som trenger det og samtidig oppgradering av kommunale boliger. Etter hvert som boligene

blir pusset opp kan de som har behov for og rett til det få flytte over i egnet og tilpasset bolig. Det bør vektlegges boveiledning for de som har behov for det.

Vanskeligstilte som ønsker det og som har muligheter til det bør få kjøpe boligene de bor i. Eventuelle frigjorte midler fra salg skal brukes til opprusting av gjenværende boliger og kan være med på å gi kommunale boliger et bedre ry, og beboerne bedre trivsel. Forutsetningen er at kommunen bygger nye boliger i samme periode slik at ikke kommunal boligmasse blir redusert.

På det private markedet er det mange eneboere i bolighus. Det er sannsynlig at behovet for mindre boenheter vil bli større i framtiden. Det er også ei utfordring at kommunen ikke kan gi gode botilbud for personer som ønsker å jobbe og bo i kommunen. Gode boliger til leie som samtidig kan kjøpes på sikt vil gi større muligheter til rekruttering og trygge boforhold for eldre som ikke har behov for omsorgsboliger. Kommunen har i dag attraktive sjøtomter der det kan bygges leiligheter med 2 - 3 soverom pr leilighet. Kommunen kan leie ut halvparten av leilighetene til eldre og den andre halvparten av leilighetene til yrkesaktive. I leieavtalen til de yrkesaktive bør det stå at de må kjøpe eller flytte ut i løpet av en 3-årsperiode.

Kommunen som kjøper i det private markedet. Det kan være med på å løse boligsituasjonen i kommunen. Utfordringen er at da vil kommunen samtidig være konkurrent på det private markedet. Som aktør kan kommunen være med på å skru opp boligprisene, og gi mindre muligheter til at entreprenører får muligheten til å oppføre nybygg.

Det som er til salgs er i hovedsak store eneboliger, mens det mest sannsynlig er mindre leiligheter som er behovet. I dag ligger prisnivået på flere av eneboligene i Karlsøy kommune på nivå som tilsvarer pris opp mot nybygg. Boligene er nesten uten unntak uten utleiemuligheter. Skal kommunen endre boligene til mindre boenheter krever det omfattende ombygging og store kostnader. Det betyr at boligen kommer langt over byggepris for nybygg. Et annet moment som må vurderes er om kommunen vil være med på å presse prisen ytterligere opp i boligmarkedet dersom kommunen skal være aktør på det private markedet. Økte boligpriser vil særlig ramme vanskeligstilte/de med lavest betalingsevne.

Fordi ikke alle innbyggerne klarer å skaffe seg tilfredsstillende bolig i det åpne markedet er kommunen pliktig til å ha ei boligløsning. Mangel på boliger kan føre til dyre og dårlige innlosjeringsløsninger. Dårlige bomuligheter er igjen med på å påvirke negativt de som er i et rehabiliteringsløp og det vil kunne gi barn en utrygg oppvekst.

Dersom kommunen går mer aktivt inn som rådgivere på boligmarkedet kan vi få på plass hjelp til de som sliter med å orientere seg i det offentlige regelverk, skjemaer, søknader, rettigheter og plikter. Det finnes mange muligheter, men for de som trenger mest hjelp kan

det være vanskelig å orientere seg innenfor statlige og kommunale boligpolitiske virkemidler, personrettede låne- og tilskuddsordninger. Kommunalt ansatte kan få en kommunal garanti inntil 500 000,- til full finansiering ved bygging eller kjøp av bolig.

4. SAMMENDRAG

En kommunes boligstruktur har betydning for hvilke befolkningsgrupper som vil kunne etablere seg i kommunen. Mindre boliger og en mer variert boligstruktur vil dekke et mer variert bosettingsbehov. Planen er todelt og omfatter vanskeligstilte og rekruttering til nyetablering i kommunen. Boligmassen på det private markedet består i dag stort sett av eneboliger uten utleie. Kommunen har 34 leiligheter i ulike størrelser i tillegg til spesielt tilrettelagte omsorgsboliger. Mange av de kommunale boligene bærer preg av manglende vedlikehold.

Kommunen bør selge noen av dagens kommunale boliger til de som kan kjøpe disse, og pengene for salget bør brukes til bygging av nye kommunale boliger som er tilpasset fremtidens behov. Det betyr at alle som i dag leier kommunalt og som har muligheten til det skal få tilbud om kjøp av bolig. Det må gis bistand til vanskeligstilte som trenger hjelp til å søke på økonomiske løsninger i Husbanken. Salg av dagens boliger må skje parallelt med nybygging slik at kommunen fortsatt kan innfri plikten om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

Det er i dag 20% av befolkningen som bor alene, av dem er det mange eldre som bor i eneboliger/ omsorgsboliger. Prognosen framover viser at det stadig blir flere eldre og færre unge og i yrkesaktiv alder. Skal Karlsøy kommune stoppe/snu utviklingen må det legges vekt på både boliger til vanskeligstilte og boliger til rekruttering av yrkesaktive innbyggere. Karlsøy kommune eier attraktive sjøtomter som kan reguleres til boliger, da fortrinnsvis leiligheter som kan kjøpes innen 3 års leie. Attraktive leiligheter kan være med på å rekruttere fagpersoner og vikarer, det vil også kunne føre til skatteinntekt til kommunen.

Slik det ser ut i dag vil kommunen mangle 32 boenheter i 2025. Av dette er det noen lovpålagte boliger som skal dekke boliger til eldre og til personer med ulike lidelser. Det største boligbehovet vil være boliger til flyktninger. Det fører til at Karlsøy kommune har en dårlig balanse mellom dagens tilbud og framtidens behov/etterspørsel.

5. Konkrete tiltak

- Opprette eget «boligkontor». 2 personer som får opplæring og ansvar for kommunens boligdrift. Her inngår både utleie, finansieringshjelp, kontakt med husbanken, tilskudd, startlån, bostøtte, ivaretar oppfølging/vedlikehold/kontroll av utleieboligene og kan gi bistand både til kunder og internt. Avklaring på lokalisering, organisering og drift av boligkontoret delegeres til rådmannen.
- Innføre tidsbegrenset botid i kommunale utleieboliger. Begrenset til 3 år med mulighet til forlengelse dersom spesielle omsorgsforhold tilsier det.
- Utarbeide klare retningslinjer for utleie av kommunale boliger.
- Bruke dagens boliger på en mer hensiktsmessig måte.
- Jobbe aktivt med tiltak for at vanskeligstilte skal få muligheten til å eie.
- Der Karlsøy kommune utarbeider reguleringsplaner i egen regi, skal det reguleres inn områder/tomter beregnet på flerboliger/mindre boenheter.
- Det må settes av mer penger i budsjett og økonomiplan til vedlikehold/oppgradering av kommunale boliger og til bygging/kjøp av nye boliger.
- Hele planen rulleres i 2019. Handlingsplanen rulleres i august/september hvert år.

6. Handlingsplan

TILTAK	ANSVARLIG	TIDSPLAN
1. Etablere et «boligkontor» 2 personer som får opplæring og ansvar for kommunens boligdrift.	Rådmannen	Ferdigstilt innen 01.01.2016
2. Revidere husleiekontrakter og husleieregler	Rådmannen	Ferdigstilt innen 15.12.2015
3. Bygging av 7 nye PU-boliger	Helse og sosialsjefen	Oppstart: 2016 Ferdig: 2017
4. Omdisponere dagens boligmasse på TUNET til rus/psykiatriboliger med bemanning	Helse og sosialsjefen	2017
5. Bygge om gamle barnehagen i Vannvåg til 3 leiligheter. Primært brukes til flyktninger.	Bygg og anlegg	Oppstart 2015 Ferdig april 2016
6. Rydde opp i dagens boligmasse. Omdisponere og selge deler av dagens boligmasse som ikke er tilpasset kommunens framtidige behov. Initiativ til mer aktivitet fra leie til eie.	Rådmannen	Oppstart 2015 Kartlegging ferdig 01.02.2016 Starter omdisponering og salg umiddelbart etter kartleggingen.
7. Utarbeidelse av anbudsgrunnlag av 10 boenheter sak 95/13 se vedlegg	Rådmannen	2016
8. Inngå avtale med privat entreprenør om leie av 2 leiligheter.	Rådmannen	2016
9. Areal til flerboliger i alle nye reguleringsplaner	Kommunestyret	Fortløpende
10. Utarbeide plan for vedlikehold av kommunens boenheter som ikke er spesialboliger	Rådmannen	2016
11. Den kommunale boligmassen vurderes samlet i et eiendomsselskap/AS	Rådmannen	2016

VEDLEGG

Vedlegg 1

Tidligere vedtak

Kommunestyret vedtok 13.11.2013 i sak 95/13 følgende:

1. *Karlsøy kommune tar forprosjektrapport og prosjektskisse angående boligsatsing i Karlsøy kommune fra omstillingsprosjektet til etterretning.*
2. *Karlsøy kommune beslutter å igangsette boligsatsingen med utarbeidelse av anbudsgrunnlag for bygging av 10 boenheter.*
3. *Rådmannen bes framlegge sak om oppfølging av prosjektet «BO BEDRE» innen utgangen av februar med anbudsbeskrivelse og avtalebetingelser i forhold til utleie og bindinger kommunen må ha opp mot privat utbygger og finansansvarlig for prosjektet.*

Kommunestyret vedtok 11.04.2014 i sak 16/14 følgende:

BOLIG FOR FUNKSJONSHEMMEDE I KOMMUNEN OG FOR MOTTAK AV FLYKTNINGER

De underrettes om at det er fattet følgende vedtak:

Administrasjonen bes starte arbeidet med å få utarbeidet skisseprosjekt/forprosjekt for:

1. Bygging av 7 omsorgsboliger for psykisk utviklingshemmede og funksjonshemmede tilrettelagt for hel-døgns omsorg.
2. Tunet med nåværende 10 leiligheter vurderes for utleie til kommunal ansatte, eller til andre med særskilte behov.
3. Karlsøy kommune gir tilbakemelding til IMDI at kommunen foreløpig ikke er beredt til mottak av flyktninger, ut fra en samlet vurdering av boligsituasjonen og kommunens ressurser til å yte tjenester tilrettelagt for flyktningers antatte behov.
4. Kostnadsrammen på kr. 100.000,- for gjennomføring av prosjektarbeidet tas av rammen til HSU.

Vedlegg 2

KORT OM HUSBANKENS ORDNINGER

De aller fleste som søker om støtte fra Husbanken kommer på egenhånd.

Kommunen bør være mer aktiv med å gi råd og veiledning med hensyn til både utbedringer av bolig, muligheten til å skaffe seg bolig og hvilke låne og tilskuddsmidler det er mulig å søke på.

Tilskudd til utleieboliger:

Kan dekke i gjennomsnitt 20% av investeringskostnadene i utleieprosjekter til blant annet bostedsløse. Maksimalt tilskudd skal ikke overstige det som er nødvendig for å sikre fastsatt avkastning når gjengs leie ligger til grunn. Tilskuddet kan ikke overstige 40% av godkjente prosjektkostnader. Tilskuddet tildeles etter søknad til Husbanken. Kommuner, stiftelser og frivillige organisasjoner kan søke om tilskudd. Tilskuddet bør sees i sammenheng med bostøtte for personer som bor i kommunalt disponerte boliger. Tilskudd sammen med grunnlån gir 100% finansiering av utleieboliger.

Bostøtte: utdrag fra Lov om bustøtte

§ 1. Føremålet med den statlege bustøtta er å sikre personar med låge inntekter og høge buutgifter ein høvelig bustad.

§ 2. Lova gjeld for personar som er registrerte i folkeregisteret og lovleg busette i Noreg.

§ 3. Rett til bustøtte har søkjarar som

- a) Er over 18 år eller har eigne barn som bur i bustaden,
- b) svarar for buutgifter i ein bustad som fyller vilkåra i §5 (krav til bustaden) og
- c) sjølve bur i bustaden

§ 4 Unntak for visse personer

Startlån

Startlån fra kommunene kan være løsningen for de som har problemer med å etablere seg på boligmarkedet. Startlån kan da bidra til at husstander med boligetableringsproblemer skal få mulighet til å etablere seg og bli boende i nøkterne og gode boliger. Startlånet benyttes fortrinnsvis som toppfinansiering (15 %) dersom annen låneinstitusjon gir grunnfinansiering (85%).

Personer som ikke får lån fra private banker eller som mangler egenkapital, som for eksempel unge i etableringsfasen, barnefamilier, enslige forsørgere, funksjonshemmede, flykninger, personer med oppholdstillatelse på humanitært grunnlag kan da søke om startlån. Boligen det gis lån til skal være nøktern, egnet og rimelig i forhold til antall beboere og lokalt prisnivå. Det er opp til den enkelte kommune å vurdere om startlån innvilges og hvor stort lånet blir. Lånets størrelse vil også være avhengig av betalingsevne og eventuell annen gjeld. Lånsøker må kunne klare å betjene løpende bo- og livsoppholdsutgifter over tid.

Hva gis startlån til?

- Topp- eller full finansiering ved kjøp av bolig.
- Refinansiering slik at husstanden kan bli boende i nåværende bolig.
- Toppfinansiering ved bygging av ny bolig.
- Utbedring av bolig.

Boligtilskudd

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

Etablering i egen bolig

Man kan søke om tilskudd ved kjøp av ny eller brukt bolig. Alle eieformer, som eneboliger, selveier, borettslag og lignende inngår i ordningen. Man kan også søke tilskudd til oppføring av egen bolig.

Utbedring/tilpasning av egen bolig

Er en allerede etablert i egen bolig, kan du få boligtilskudd for å tilpasse eller utbedre boligen slik at du kan bli boende. Det kan gjelde tilpasning til eget eller en husstandsmedlems handicap eller til nødvendig utbedring.

Prosjektering

I forbindelse med tilpasning/ utbedringen av boligen kan man få tilskudd til dekning av utgifter i forbindelse med prosjektering av nødvendige endringer av boligen. Tilskuddet til faglig bistand, for eksempel fra arkitekt, er beløpsbegrenset.

Refinansiering

Dersom man på grunn av betalingsproblemer har vanskeligheter med å beholde boligen, kan kommunen gi økonomisk veiledning. En løsning kan være å søke om startlån og/eller boligtilskudd til refinansiering. Dette er spesielt aktuelt der boligen er godt tilpasset et spesielt behov, og hvor kommunen ut fra en helhetsvurdering mener at den beste løsningen er at søkeren får fortsette å bo i boligen. Det forutsettes at tiltakene bidrar til en varig løsning av de økonomiske problemene i forhold til bolig.

Kompetansetilskudd

Dette er en tilskuddspost til utviklingsprosjekter. Arbeidet med bostedsløshet og tiltak som kan bidra til å nå målsetningene i den nasjonale strategien "på vei til egen bolig". Tilskuddet kan for eksempel benyttes til utviklingsprosjekter som blant annet sikrer forvaltningssamarbeid:

- mellom kommuner og kriminalomsorg.
- mellom kommuner og helseforetakene.
- mellom kommuner og private utleiere/namsmyndighet for å forebygge utkastelser.

<http://www.husbanken.no>