3

Eiendomsforvaltning

2013

Kommunale boliger

Kommunale boliger og helhetlig forvaltning

Kommunalt boligtilbud er en svært viktig del av kommunens tjenesteyting. En god og hensiktsmessig bolig er en viktig del i den menneskelige tilværelse, en ramme rund mennesket, en avgjørende byggekloss som gir sosial tilhørighet og deltagelse i arbeidslivet.

Formål

Kommunestyret i Fauske kommune har i sak 074/12 "bedt om å få seg forelagt egen sak vedrørende forvaltning, drift, vedlikehold og utvikling av eiendomsforvaltningen i økonomiplanperioden".

*Denne rapport er å anse som en del av prosjektet: **»Helhetlig vurdering av den kommunale eiendomsforvaltning i Fauske kommune».***

Rapporten er nummer tre i en serie rapporter om den totale eiendomsforvaltningen i kommunen.

Første rapport omhandlet FDVU kostnader for formålsbygg og ble behandlet i styringsgruppen 17.10.2012.

Delrapport nummer to omhandlet tilstandsanalyse og vedlikeholdsetterslep for formålsbygg og ble behandlet i styringsgruppen 20.12.2012

Denne rapport gir en grov vurdering av boligeiendommenes tilstand, men ser i større grad på boligforvaltningen som helhet, samt fremtidige utfordringer og behov.

Neste delrapport vil omhandle organisering av eiendomsforvaltningen.

Denne rapport er å anse som et administrativt verktøy.

"I Magnus Lagabøters landslov fra 1276 står det for leilendinger (leietakere):

Han skal tekke huset vel og holde dem dråpeslause, og vedlikeholde torvtak, vindskier og rafter slik at det ikke kommer fuktighet på veggene.
Om husene blir velholdt slik kan leilendingen ikke gjøres ansvarlig for at hus eldes. Men lar han et hus råtne ned av vannrøkt, må han bygge et nytt i stedet."

Innhold

Formål 1
Innledning 3
Regjeringens boligpolitiske målstruktur 7
1 Kommunen som hovedaktør 8
1.1. Boligsosial handlingsplaner 8
1.2 Behov 9
1.3 Behovsgrupper 9
1.4 Hvordan? 10
2 Fakta om Fauske 12
2.1 Befolkningsendring 12
2.2 Andel eldre 12
2.3 Andel barn og unge 13
2.4 Andel i yrkesaktiv alder 13
3 Kommunens arealer 14
3.1 Kommunens totale arealer 14
3.2 Bolig/leilighets typer 14
3.3 Tilstand 15
3.3 Fordeling av eid- innleid og borettslag 18
3.5 Forvaltning av boliger 19
4 Husleie 20
4.1 Gjengs leie 20
4.2 Markedsleie 20
4.3 Kostnadsdekkende leie 20
4.4 Husleie kommunale boliger på Fauske 21
5 Forvaltnings og utleiemodeller for kommunale boliger og bygg 23
5.1 Organisering 23
5.2 Utleiemodeller 24
6 Husbanken 25
6.1 Prioriteringer 25
6.2 Økonomiske virkemidler fra husbanken 26
7 Boligkontor (Anbefaling) 27
Konklusjon 29
Referanser 31
Vedlegg 32

Innledning

Norsk boligmodell går ut på at flest mulig skal eie egen bolig. For å nå dette målet er Husbanken et viktig instrument for sentrale myndigheter. Kommunen har ansvaret for arealplanlegging, tilrettelegging for utbygging og fornyelse.
Kommunen har også ansvaret for å medvirke til å skaffe boliger for personer som ikke selv klarer å ivareta sine interesser på boligmarkedet. Herunder kommer også boliger med særlig tilpassing til dem som trenger det, på grunn av alder og funksjonshemming eller annet.

Kommunen har gjort bruk av de fleste Husbank-ordningene for sine innbyggere, f.eks. bostøtte, startlån og tilpasningstilskudd.

Unge førstegangsetablerende er en gruppe som sentrale myndigheter har spesielt fokus på. Denne gruppen mangler ofte nødvendig egenkapital i tillegg til å ha lav inntekt, som igjen slår negativt ut på det ordinære lånemarkedet.

Regjeringen har videre som et hovedmål å øke antall boliger for personer med nedsatt funksjonsevne. Det vil si at boligtilbudet må økes for personer med psykiske lidelser, fysisk funksjonshemming, utviklingshemming og eldre.

For de sosialt og økonomisk vanskeligstilte har kommunen et klart ansvar for å bidra med boliger. Bostedsløse er en gruppe sentrale myndigheter har satset sterkt på, og det er opprettet eget «prosjekt, bostedsløse i de syv største byene i Norge». Noe alle kommuner kan trekke veksler på. Flyktninger vil ha behov for bolig ved etablering og ansvaret hviler på kommunen.

I stortingsmelding 28, 2012 «Gode bygg for et bedre samfunn» viser regjeringen til en del visjoner og målsetninger for de kommende 10-15 år.

Visjon

Gode bygg for eit betre samfunn

(Bygg og byggkvalitetar) **Hovudmål** *(Prosessar for gode bygg)*

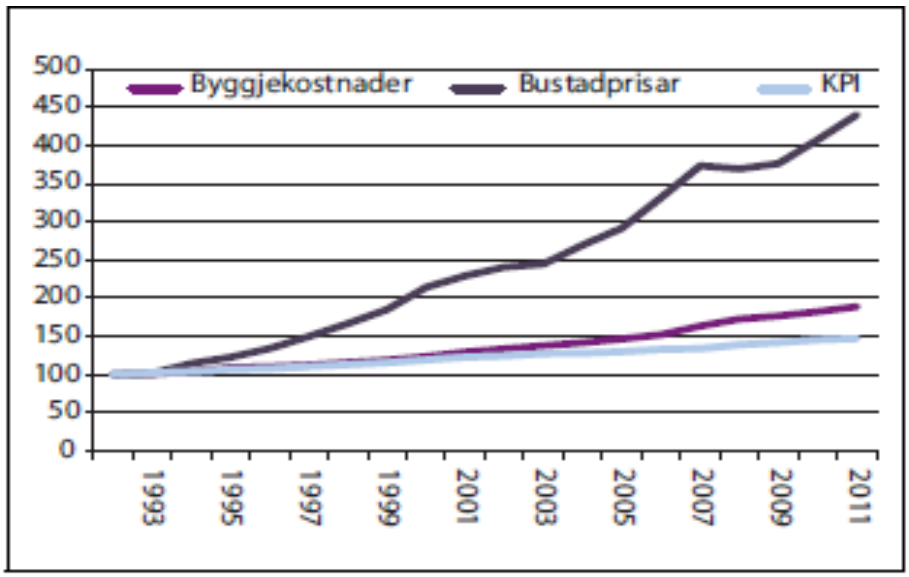
Godt utforma, sikre, energieffektive og sunne bygg | Betre og meir effektive byggjeprosessar

Delmål

- Tidsriktig arkitektur og god byggjeskikk skal medverke til attraktive stader
- Sikre bygg skal møte klimaendringane
- Bygg skal ha tilfredsstillande inneklima, og ein skal unngå bruk av helse- og miljøfarlege stoff
- Prosentdelen av tilgjengelege og universelt utforma bygg skal aukast innan 2025
- Energibruken i bygg skal reduserast monaleg innan 2020
- Regelverk og byggjesaksprosessar skal vere enkle, føreseielege og brukar-venlege
- Gode bygg føreset aktørar med riktig kompetanse
- Smartare bruk av IKT skal gje meir kostnadseffektive byggjeprosessar og auka produktivitet
- Tilsyn og kontroll skal motivere til auka seriøsitet i næringa og færre byggfeil

Figur 1: Regjeringens visjon og mål for bygningspolitikken

Byggekostnader
Byggekostnadsindeksten fra SSB måler prisutviklingen på materialer, transport, arbeidskraft og annet som inngår i produksjon av boliger. Indeksen viser en voldsom vekst i boligprisene, mens byggekostnadene og KPI har langt svakere vekst. Dette gir stor gevinst til boligeiere.



Figur 2: Boligpriser, byggekostnader og konsumprisindeks fra 1992- 2011(SSB)

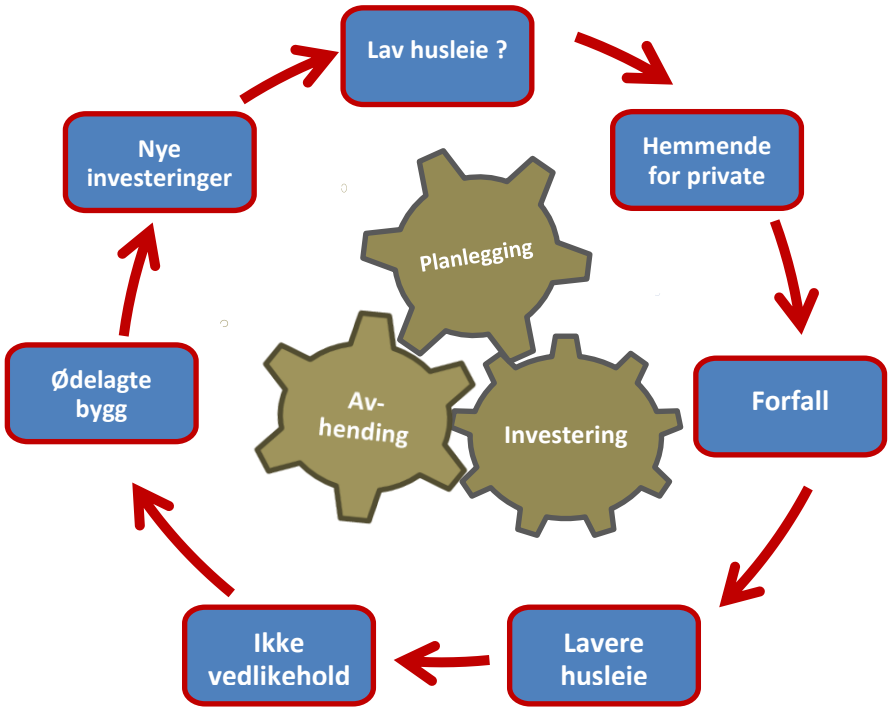
Det er mange faktorer som styrer boligprisene, med de viktigste er kanskje rentenivået, generelt høyer inntekt i Norge de senere år(inntektsvekst), beliggenhet i forhold til boligmasse, stor tilflytting, spekulasjoner, marked og pressområder.

Virkemidler
Kommunens boligpolitikk bør ha en slik modell at den ivaretar svakerestiltes behov og utnytter de virkemidler som er tilgjengelig til enhver tid gjennom støtte og – tilskuddsordninger.
Samtidig er det viktig at kommunens aktivitet på boligmarkedet ikke har direkte inngripen på det private boligmarkedet. Det er ikke at ønske at kommunen skal prøve å styre markedskreftene som rår innen privat sektor.
Kommunen har derimot et ansvar for å legge til rette for, og planlegge nye boligområder.
Boligarealene bør planlegges slik at de infrastrukturelt har en slik beliggenhet at den ivaretar beliggenhet i forhold til skoler(maksimal elevkapasitet) og kommunikasjonsårer som jernbane og bussforbindelse.

For boligsøker med særskilte behov, som eldre, bør beliggenhet være i nær tilknytning til legekontor, offentlig kommunikasjon og kjøpesentre.
Også for andre grupper av svakerestilte boligsøkere er tilknytting til lokalsamfunnet av stor betydning.

Leiepriser
Det er av stor betydning for kommunen og eiendomsforvaltningen, å holder leieprisene på et kostnadsdekkende nivå, dette vil si at leieprisen skal dekke FDVU kostnader og kapitalkostnader.
Slik at subsidiering av vanskeligstilte ikke skjer gjennom husleienivå, men gjennom de støtteordninger som kommunen har til rådighet

Subsidiering gjennom husleien fører til manglende vedlikehold, dårlige boforhold og ødelagte boliger.
I neste omgang fører dette til behov for nybygg, lenge før den normale levetid for byggene er inntruffet.
Dette er en svært kostbar og uhensiktsmessig form for forvaltning.



Husleiens innvirkning på tilstand og markedet

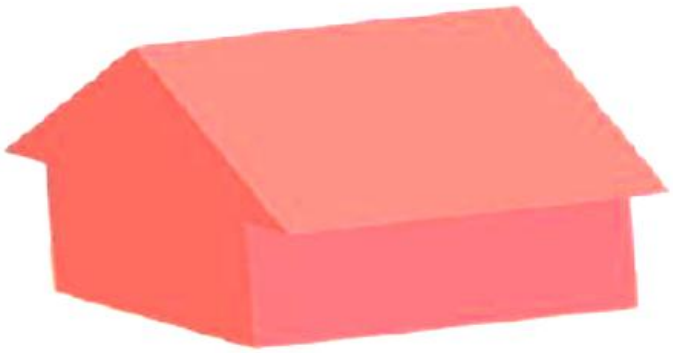
Subsidiering gjennom husleien(lav kommunal husleie) svekker det private markedet. Private aktører må dekke inn alle sine kostnader for (FDV) forvaltning, drift og vedlikehold i tillegg til sine kapitalkostnader. Dette vanskeliggjør reell konkurranse og hemmer private krefter å ta del i boligmarkedet.

Kommunens mål er at alle skal bo godt og trygt, også de som trenger bistand og tilrettelegging for å skaffe seg en bolig. Et godt sted å bo er en viktig forutsetning for integrering og deltakelse i arbeids- og samfunnsliv. En god bolig er nødvendig for å kunne dra nytte av behandlingstilbud for rusmiddelproblemer og psykiske lidelser. Å skaffe en person som er løslatt fra fengsel en bolig kan bidra til å forebygge fremtidige kriminelle handlinger. Et godt boligsosialt arbeid lokalt vil derfor være et gode for den enkelte og for samfunnet.

Mange aktører har ansvarsområder, virkemidler og kunnskap som er viktig i arbeidet for å forebygge og bekjempe bostedsløshet. Kommunen har etter lov om sosiale tjenester ansvar for å medvirke til å fremskaffe boliger til vanskeligstilte, og sørge for sosiale tjenester for kommunens befolkning. Kommunen er en hovedaktør i dette arbeidet.

Helhetlig strategiplan
En helhetlig strategi der visjonen kan være at alle skal kunne disponere en god bolig i et godt bomiljø, innenfor en utgiftsramme som står i rimelig forhold til inntektene. En ønsker å snu ressursbruken fra midlertidige botilbud til varig bolig

Målsetninger om å øke oppfølgningskapasiteten gjennom:
Effektivisering, styrke og utvikle metodekunnskap og bruk.
Utvikle standarder.
Øke tilgangen på egnede boliger.
Matching av beboere, normalisering.
Utforme differensierte botilbud. Tekniske løsninger som er tilpasset brukeren og livsløpsstandard.
Forebygge bostedsløshet etter soning og/eller behandling.
Forebygge utkastelser gjennom godt samarbeid med namsmannen og NAV.



Presisering:
Tilstandsanalysen i denne rapporten er utført på et grovt nivå og er ikke tilstrekkelig for vedlikeholdsplanlegging. Årstiden gjør det umulig å undersøke byggenes klimaskall(tak, vinduer, ytterdører og utvendig kledninger, nedløp osv.) på en skikkelig måte, det samme gjelder grunnmur grunnforhold. Siden boligene i stor grad er i bruk er det vanskelig å besiktige også innvendig.
Driftsleder og vaktmestre er imidlertid godt kjent med forholdene og har gitt en god beskrivelse av de boliger som ikke lar seg besiktiges.

Regjeringens boligpolitiske målstruktur

Den overordnede visjon for regjeringens boligpolitikk er at:

Alle skal kunne bo godt og trygt.

Visjonen skal oppnås gjennom følgende hovedmål og strategier:

- *Tilrettelegge for et velfungerende boligmarked.*
- *Skaffe boliger til vanskeligstilte på boligmarkedet.*
- *Øke antall miljøvennlige og universelt utformede boliger og boområder.*

Regjeringens visjon, mål og hovedstrategier

Regjeringen har som visjon at alle skal kunne bo godt og trygt. Flest mulig skal være mest mulig selvhjulpne i boligmarkedet og forsørget av egen arbeidsinntekt. De fleste bor da også i gode boliger til rimelige bokostnader og er selvhjulpne og selvforsørget. Den norske boligmodellen der målet har vært at flest mulig skal eie sin egen bolig, har vært vellykket.

Regjeringens hovedstrategi for å nå sin visjon, og første hovedmål, er å legge til rette for et velfungerende boligmarked. Rentenivået er den økonomiske faktoren som påvirker boligmarkedene mest. Regjeringen legger derfor stor vekt på å føre en økonomisk politikk som sikrer stabile, lave renter. En slik politikk sikrer en stabil utvikling i boligmarkedene, dempet risiko for aktørene og stabil, høy sysselsetting. Stabil, høy sysselsetting sikrer folks arbeidsinntekt slik at de kan ivareta egne boutgifter.

Noen har færre ressurser enn majoriteten av befolkningen, og vil trenge hjelp til å etablere seg i boligmarkedet. Regjeringen har derfor som sitt andre hovedmål å skaffe boliger til vanskeligstilte på boligmarkedet og hjelp til å bli boende i denne.

Videre ønsker regjeringen å legge til rette for å øke antall miljøvennlige og universelt utformede boliger og boområder, og har dette som sitt tredje og siste hovedmål.

Vanskeligstilte på boligmarkedet

Regjeringen la høsten 2002 frem St.meld. nr. 6 (2002-2003) *Tiltaksplan mot fattigdom*. Å sikre vanskeligstilte gode, nøkterne boliger var en sentral strategi i denne meldingen.

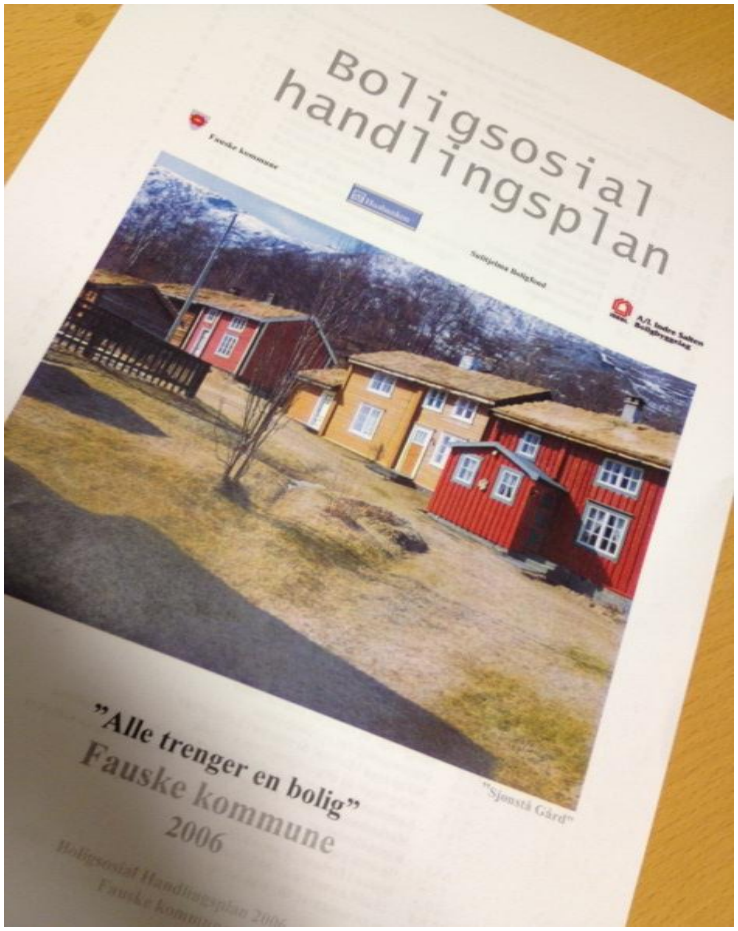
Vanskeligstilte på boligmarkedet skal sikres en bolig de kan klare å beholde. Dette er en forutsetning for at flest mulig i yrkesaktiv alder skal klare seg selv ved egen arbeidsinntekt.

Tiltak for å redusere antall vanskeligstilte på boligmarkedet vil på den ene siden bli rettet mot individene for å styrke deres ressurser slik at de lettere kan delta på boligmarkedet, og på den annen siden bli rettet mot egenskaper ved boligmarkedet og boligmassen som unødvendig hindrer folk i å delta.

Det er kommunene som har hovedansvaret for å sikre vanskeligstilte en bolig. Utfordringen er å legge til rette for at kommunene skal ha de beste muligheter for å ivareta dette ansvaret.

1 Kommunen som hovedaktør

1.1. Boligsosial handlingsplaner



Boligsosial handlingsplan for Fauske kommune

Det ble 2006 utarbeidet en boligsosial handlingsplan for Fauske kommune.
Handlingsplanen tar for seg boliger og boligtiltak for personer som har vanskeligheter med å skaffe seg eller beholde tilfredsstillende bolig på egen hånd, dette kan være som følge av manglende inntekt, lav inntekt eller manglende egenkapital. Andre forhold kan være lidelse av fysiske, psykiske og andre sosiale funksjonshemninger som fordrer et behov for tilrettelagt boliger.

Det er ingen selvfølge at kommunen skal eie alle boliger som er nødvendig for disse gruppene, men kommunen kan være en aktør i markedet for derigjennom å oppfylle sitt ansvar.

For å kunne utøve denne tjenesten på en god og tilfredsstillende måte, må organisering av boligforvaltningen og kommunens tilbud, presenteres på en helhetlig og logisk oppbygd måte.

Boligsøkere må kunne få den hjelp de trenger, de svar de trenger, og de rettledninger de trenger, gjennom en boligforvaltning som er tilstrekkelig utfyllende så vel som når det gjelder fysisk bolig som tilrettelegging for statlige og kommunale lån og tilskudds ordninger.

1.2 Behov

En del grupper i befolkningen klarer ikke å skaffe seg tilfredsstillende bolig i det åpne markedet.
Mangel på tilfredsstillende bolig rammer hardt de det gjelder, blant annet barn.
Mangel på bolig slår beina under mange menneskers forsøk på rehabilitering.
Mangel på bolig medfører dyre og dårlige innlosjeringsløsninger.

Grupper av befolkningen har vansker med å skaffe seg, eller beholde, en tilfredsstillende bolig på egen hånd.
Organiseringen av boligsosialt arbeid vektlegges ofte i større omfang enn behovet for nybygging av kommunal boligmasse. Dette med bakgrunn i at planarbeidet konkluderer med at kommunen trenger en omfattende gjennomgang av hvordan boligmassen benyttes. Dette kan medføre riktighet, men da er det på sin plass at planene settes i virksomhet.

Å skaffe seg bolig er i hovedsak en privat sak. Men det er enkelte som ikke mester å skaffe seg, eller beholde egen egnet bolig. Grunnene for dette er kompliserte og må ses i sammenheng med situasjonen på boligmarkedet, arbeidsmarkedet og andre områder som helse, rus etc. Det kan være barn involvert i alle målgruppene med unntak av eldre.

Organisering og bruken av kommunens boliger bør gjennomgås på en helhetlig måte for å kartlegge det egentlige behov, byggenes tilpasningsdyktighet, egnethet og beliggenhet.

Vi kan ikke bare planlegge oss ut av problemstillingene, vi må også handle.

1.3 Behovsgrupper

Bostedsløse: *Sosialt vanskeligstilte:* Mennesker som ikke hører inn under de andre kategoriene, men som har problemer med å skaffe seg, eller beholde egen egnet bolig.
Andre vanskeligstilte: Kortsiktige behov som følge av konflikter eller brudd i nær familie.

Økonomisk vanskeligstilte: Mennesker som av økonomiske årsaker har problemer med å skaffe seg eller beholde egen egnet bolig

Psykisk helse: *Psykisk utviklingshemmede* /psykiske lidelser*:* Dette er en samlebetegnelse for mange ulike tilstander med ulikt årsaksforhold, som gjør at vedkommende har problemer med å skaffe seg, eller beholde egnet bolig.
Dette kan også være mennesker som diskrimineres på boligmarkedet pga. adferd eller utseende.
Mennesker med andre funksjonshemninger: Mennesker med f.eks. autisme og ADHD

Rus*: Mennesker* som pga. sitt rusmisbruk har problemer med å skaffe seg, eller beholde egen egnet bolig.

Eldre: *Eldre:* Mennesker som er over 67 år med fysiske eller andre ”funksjonshemninger” som har problemer med å skaffe seg, eller beholde egen egnet bolig.

HC: Mennesker som har nedsatt funksjonsevne, sykdom eller skader og må ha fysiske tilrettelegging for å fungere i bo situasjonen.

Flyktninger: Mennesker som har fått opphold på humanitært eller politisk grunnlag.

1.4 Hvordan?

Personer med svak økonomi

Økte boligpriser har medført at det nå er vanskeligere for folk som har liten egenkapital og lav eller usikker inntekt, å etablere seg i egen bolig enn det var for ti år siden. Ungdom har i økende grad usikker inntekt, blant annet fordi de studerer lenger. På den annen side flytter ikke ungdom senere fra oppveksthjemmet enn tidligere, og de fleste har ikke høyere boutgifter enn hva som kan forventes i en etableringsfase. Også ungdoms egne prioriteringer, blant annet mellom arbeid og fritid og mellom konsum av bolig mot andre varer og tjenester, bestemmer deres posisjon på boligmarkedet.

Det viktigste virkemidlet for å sikre etablerende en bolig er et velfungerende boligmarked. Et slikt marked vil bidra til at det tilbys et tilstrekkelig antall boliger. Nye boliger vil ofte falle dyre for boligetablerende med svak økonomi. At det bygges nye boliger for mer kjøpesterke grupper bidrar imidlertid gjennom flyttekjeder til at det frigjøres boliger for førstegangsetablerende, og at disse blir rimeligere.

For enkelte grupper vil ikke økt tilgang på boliger alene kunne avhjelpe deres boligbehov. Personer med usikker inntekt og liten egenkapital vil ikke få lån eller må betale høye renter for å få lån i ordinære kredittinstitusjoner.

Både leiekontrakt og offentlig økonomisk støtte til leiere i sosiale utleieboliger bør derfor utformes slik at de motiverer til å avansere i boligkarrieren.

Bostedsløshet

Regjeringens langsiktige mål er å bekjempe bostedsløshet. Regjeringen foreslår en fortsatt satsing på å forebygge og bekjempe bostedsløshet. Husbanken skal fortsatt ha et koordineringsansvar for arbeidet, og legge til rette for at kommunene kan utforme lokalt tilpassede strategier. En interdepartemental gruppe skal følge opp satsingen.

Innvandrere

Målet for boligetablering av innvandrere er som for nordmenn flest, at de raskest mulig skal etableres og bli selvhjulpne i en egen bolig. De fleste innvandrere etablerer seg i boligmarkedet uten offentlig hjelp, men enkelte trenger støtte. Spesielt for denne gruppen er at mange snakker dårlig norsk og har lite kunnskaper om det norske boligmarkedet og boligfinansieringsordninger.

Flyktninger som har fått varig opphold i Norge skal bosettes i kommunene, og trenger spesiell hjelp til boligetablering. De fleste flyktninger bosettes i utleieboliger. I stortingsmelding forslår regjeringen å endre bruken av subsidier til sosiale utleieboliger slik at nyankomne flyktninger bedre kan sikres en god boligkarriere. Det er integreringstilskuddet som er ment å dekke kommunenes kostnader til bosetting av flyktninger, og en utredning viser da også at dette tilskuddet dekker de fleste kommunenes utgifter. Regjeringen vil ta initiativ til at rollefordelingen mellom integrerings- og boligtilskuddet avklares.

Rusmiddelmisbrukere som har et boligbehov, har tilgang til de samme husbankordninger som andre grupper. Regjeringen vil legge til rette for at rusmiddelmisbrukere sikres tilgang til samme individuelle vurdering som andre grupper. Kartlegginger foretatt i forbindelse med lokale boligsosiale handlingsplaner viser at rusmiddelmisbrukere har varierte boligbehov. Regjeringen vil derfor ikke fremheve et virkemiddel som bedre egnet enn andre virkemidler, og vil heller ikke foreslå egne ordninger for rusmiddelmisbrukere.

I Husbankens rapporter er ikke rusmiddelmisbrukere skilt ut som egen brukerkategori, og det er dermed behov for å synliggjøre målgruppen i rapporteringssystemet

Tilrettelegge for personer med nedsatt funksjonsevne

Det er et mål for regjeringen å øke antall boliger og boområder som er tilgjengelige for personer med nedsatt funksjonsevne (universelt utformede). Tilskuddene til formålet foreslås ytterligere målrettet. Det er videre behov for å styrke den faglige veiledningen overfor brukerne.

Eldre

Antall eldre vil dobles over de neste 50 årene. Da det å bli gammel ofte handler om å få nedsatt funksjonsevne, vil behovet for tilrettelagte boliger være økende. For flere enn i dag kan det være aktuelt å bli boende hjemme i egen bolig dersom boligen blir tilrettelagt. Dette vil også være god samfunnsøkonomi. Regjeringen vil derfor foreslå at Husbankens grunnlån innrettes mot tiltak for å øke boligenes tilgjengelighet.
Fauske gjør et godt arbeide her.

Psykisk helse

Boligtiltak for personer med psykiske lidelser bør etter regjeringens vurdering tilrettelegges innenfor de generelle boligtiltak for vanskeligstilte. De foreslåtte virkemidler i denne meldingen vil bidra til at vanskeligstilte på boligmarkedet, herunder personer med psykiske lidelser og med rusproblematikk, lettere får tilgang til tilrettelagte boliger. Dette vil være et viktig ledd i regjeringens videre satsing på området.

Sosiale utleieboliger som boligpolitisk virkemiddel

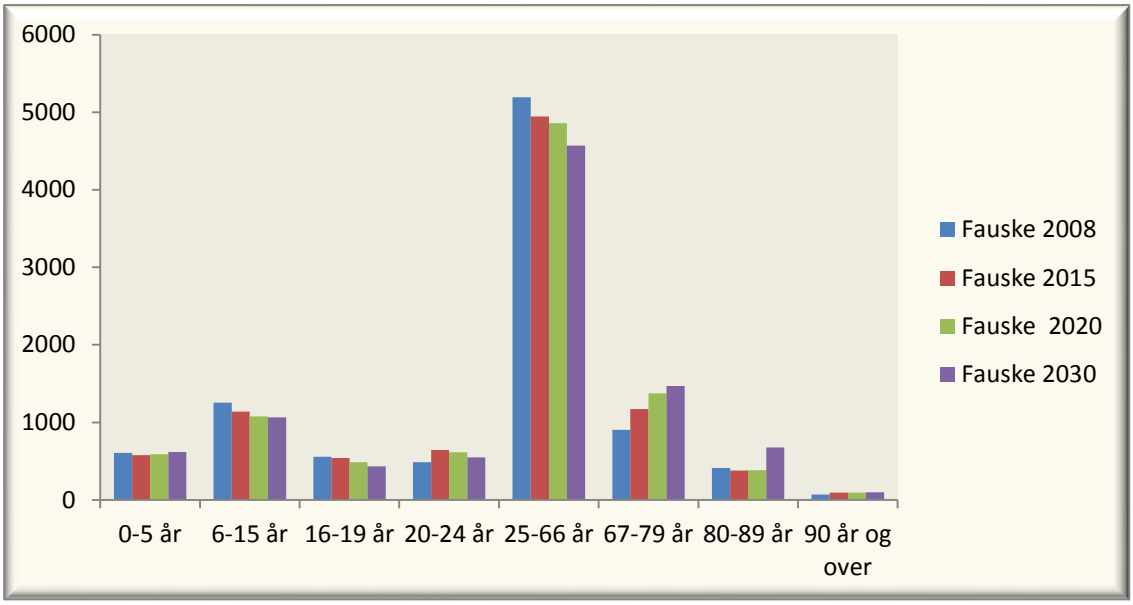
For de fleste vil det være fordelaktig å eie sin egen bolig. Ved kortvarige boligetableringer kan det imidlertid være en fordel å leie. Dette gjelder også for vanskeligstilte. Sosiale utleieboliger anbefales derfor ikke som permanent bosted for vanskeligstilte, men som gjennomgangsbolig. Det er ikke nødvendigvis slik at en stor andel sosiale utleieboliger sikrer en god boligsosial politikk, slik enkelte hevder. Utleieboligen kan representere en fattigdomsfelle.
Det å være vanskeligstilt skal ikke være noen permanent tilstand. Forholdene bør derfor legges til rette for at den enkelte kan gjennomgå en boligkarriere etter egne forutsetninger, der målet er å bli mest mulig selvhjulpen i egen bolig.

Selv om det skal legges til rette for at flest mulig skal eie sine boliger, er det viktig at kommunen disponerer et riktig spekter av utleieboliger som avspeiler behovet.

Mange kommuner inngår tidsubestemte husleieavtaler ved utleie av egne boliger. Da er det vanskelig å avslutte leieforholdet uten at det foreligger spesielle grunner. Ved å begrense varigheten av avtalen kan kommunen få en mulighet til å vurdere søkers situasjon med jevne mellomrom, og eventuelt motivere leier til å flytte videre til det ordinære boligmarkedet samtidig som de kommunale utleieboligene kan tilbys mer vanskeligstilte. På den måten kan det skapes en mer dynamisk politikk som er basert på aktuelle behov.

2 Fakta om Fauske

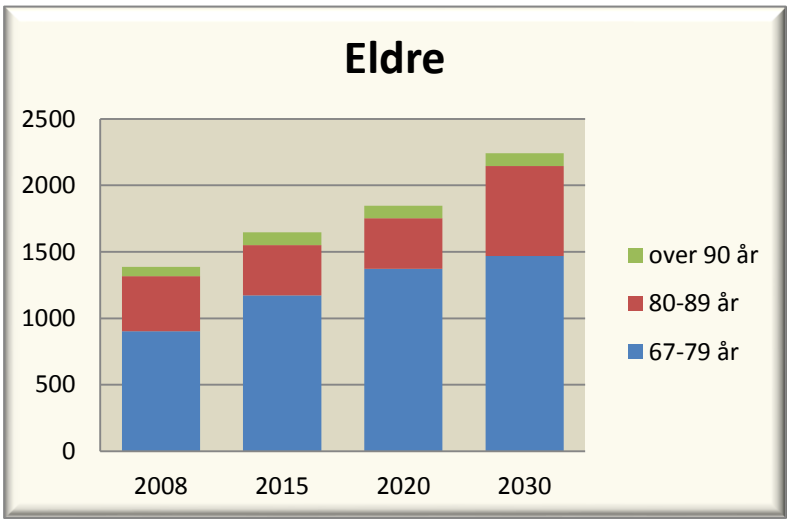
2.1 Befolkningsendring



Antatt befolkningsendring frem til 2030, alle aldersgrupper

Totaloversikten for alle aldersgrupper viser at vi er i ferd med å få en helning til færre innbyggere i yrkesaktiv alder og flere eldre.

2.2 Andel eldre



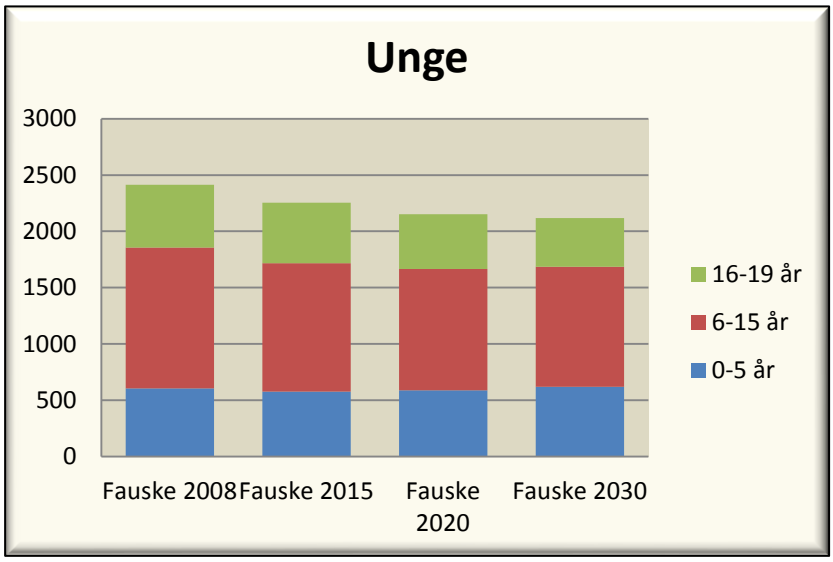
Befolkningsframskriving for aldersgruppen 67 år til gruppen over 90 år

Figuren viser en sterkere økning av eldre i aldersgruppen 67 -79 år og avtagende oppover i aldersgruppene. Naturlig frafall.

Likevel er veksten i de eldste grupper av stor betydning for kommunen, siden vi må anta at behovet for tilrettelagte boliger vil øke.

Det vil i 2030 være ca. 800 fler i de eldste aldersgruppene enn i dag

2.3 Andel barn og unge



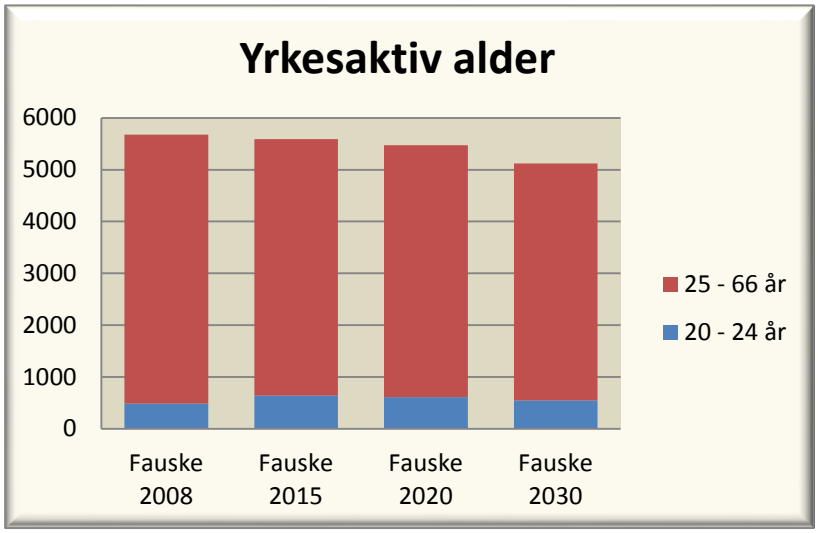
Ser vi på antall unge er tilgangen på unger i aldersgruppen 0-5 år relativt stabil.

Det er først når barna kommer i skolepliktig alder vi ser en markant nedgang.

Totalt utgjør denne nedgangen ca. 300 unge og ungdommer.

Befolkningsframskriving for unge, fra 0-19 år

2.4 Andel i yrkesaktiv alder



For de yngste yrkesaktive i aldersgruppen 20 -24 år er det relativt stabilt, med en liten økning frem mot 2015 og deretter frem mot 2030 en nedgang.

For aldersgruppen 25 – 66 år er det en jevn nedgang frem mot 2030.

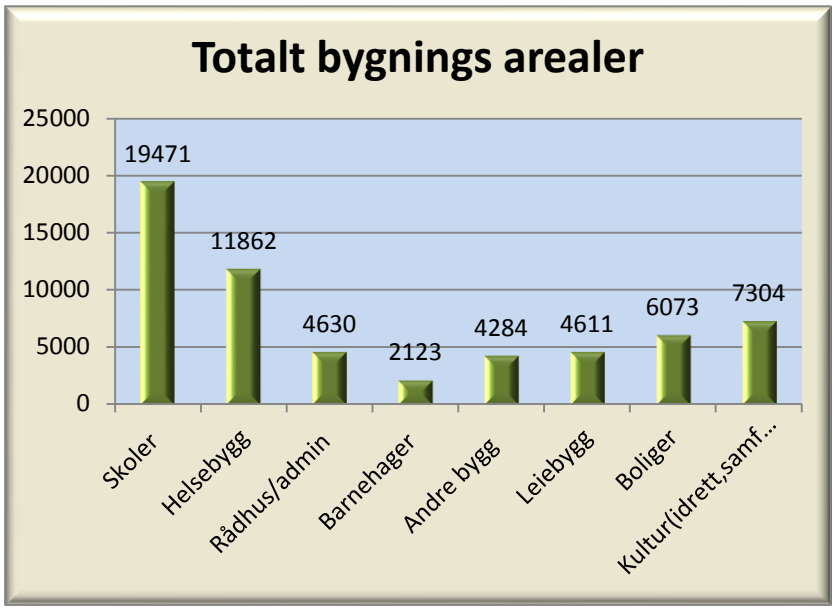
Total nedgang for disse årsklassene er 560 personer.

Befolkningsframskriving for innbyggere i yrkesaktiv alder

3 Kommunens arealer

Forvaltning, drift og vedlikehold av kommunens eide boliger

3.1 Kommunens totale arealer



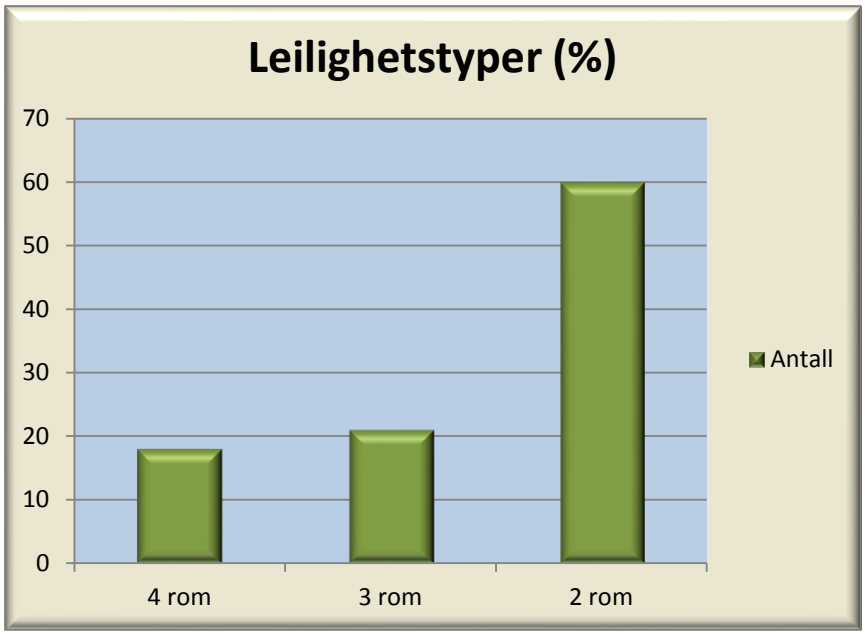
Fauske kommune eier og disponerer ca. 60 000 m^2 bygg til forskjellige bruksområder, ca. 10 % av dette er boliger.

Boligen fordeler seg på ulike brukerområder som eldre, bostedsløse, flyktninger, og andre vanskeligstilte av forskjellige årsaker.

I tillegg ordinære gjennomgangsboliger.

Oversikt over kommunens totale bygningsarealer

3.2 Bolig/leilighets typer



60 % av boligene som kommunen eier, eller disponerer, er 2 – roms leilighet.

Noe i overkant av 20 % 3-roms, og i underkant av 20 % - 4 roms leiligheter

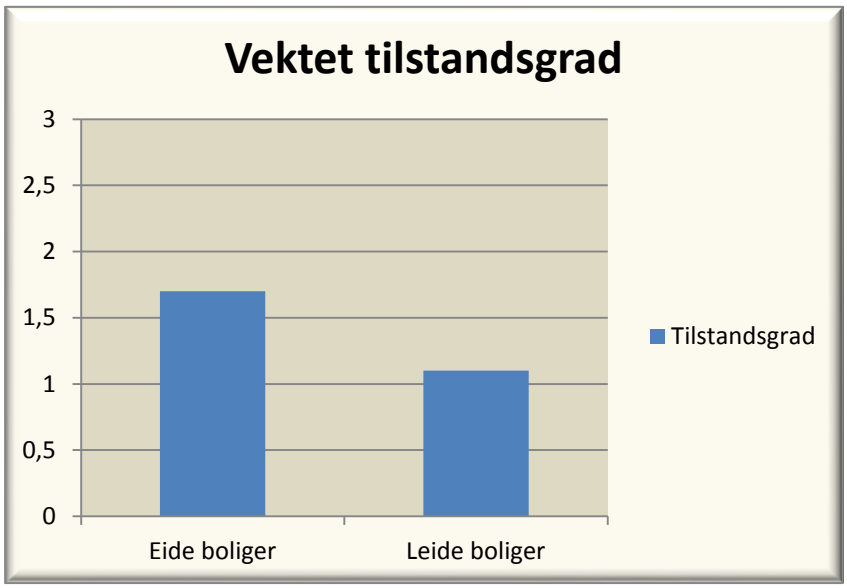
Fordeling av boliger

3.3 Tilstand

Tilstandsanalyse er en teknisk metode for å kartlegge feil og mangler ved bygningsdeler, et bygg eller en bygningsmasse. Analysen er et utmerket hjelpemiddel til vedlikeholdsplanlegging og for å kartlegge behovet for vedlikeholdsmidler.

Det skal benyttes fire tilstandsverdier eller karakterer

TG 0 = Ingen symptomer (best)
TG 1 = Svake symptomer
TG 2 = Middels kraftige symptomer
TG 3 = Kraftige symptomer, sammenbrudd og funksjonssvikt(dårligst)



Eide og leide arealer

Det er en klar tendens til dårligere tilstand på bygg og boliger som kommunen eier i forhold til boliger innleid og i form av andelsboliger, boligbyggerlag

God normal tilstand vil være omkring tilstandsgrad, TG 1. Tilstandsgrad høyere enn 1,6 (TG 1,6) er bygg med betydelige mangler.

Vektet tilstandsgrad for eide og leide boliger

Tilstandsgrad(TG) på det enkelte bygg fremkommer som et gjennomsnitt av undersøkte punkter.
Derfor fremkommer desimaler, som gir større brukbarhet for kommunen.
Tilstandsgrad bedre enn 1,0 settes som godt. Enkeltkomponenter kan ha behov for tiltak, men helhetsinntrykket av disse er godt.

Tilstandsgrad fra og med 1,1 og til og med 1,5 fremstår som noe uakseptabelt, og har en eller flere komponenter med behov for ekstraordinært vedlikehold og / eller utskiftning. Bygningsmassen som befinner seg i dette tilstandsintervallet er utsatt for stadig hurtigere nedbrytning, og vil kunne påføre negative konsekvenser for bygningsmessig drift og vedlikehold, men også for virksomheten i bygningen.
Tilstandsgrad 1,5 og høyere har større betydelige mangler.

Myrveien

Kommunens eldre boliger viser betydelige potensialer for vedlikehold. Manglende vedlikehold og oppsyn med boligene fører til skader og forsømmelser som koster uforholdsmessig mye å reparere i ettertid. Dette sett i forhold til et normalt verdibevarende vedlikehold over tid.

Skjerstadveien

Tilsyn og kontroll av våre boliger er i stor grad en viktig faktor for et godt verdibevarende vedlikehold. Forsøpling av uteområdene ikke bare i form av manglende utvendig vedlikehold, men også i stor grad av søppel og skrot som samler seg i uteområdene rundt disse boligene. Dette er en mistrivsel faktor for beboerne, men også i sterk grad for naboene.

Forsøpling og utrivelige boforhold rundt byggene er faktorer som igjen slår tilbake på kommunen i den form at bolig og byggeprosjekter fører til protester fra berørte naboer og gjenboere.

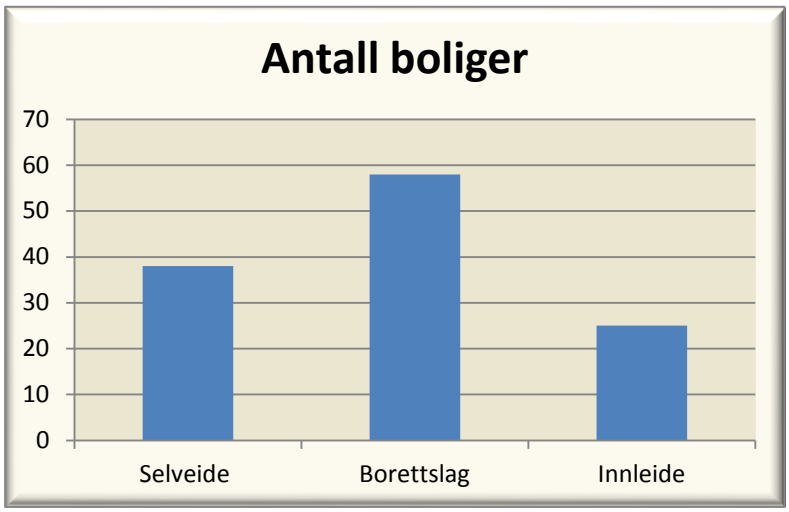
(Gjenboer er en eier, fester eller bruker av en eiendom som ligger på andre siden av veg eller andre smale arealstriper og således ikke har felles grense med angjeldende eiendom).

Blåskjellveien

Det er ikke bare de eldste boligene som det forsømmes mot. Bildet over viser et **nytt bygg**(rekkehus) i Blåskjellveien. En initiativrik beboer har «bygd på» eller over, inngangspartiet med diverse remedier, tekket med plast og isolert med skumgummimadrasser. Det som vil skje her er at snøen tiner, trenger inn i konstruksjonen, siden de naturlige avrenningsveiene er blokkerte. Fuktskader og råte som følge. Uteområdet er betydelig forsøplet.

Et godt, effektivt og forutseende tilsyn, må etableres. Dette sammen med et husregelverk som er gjennomgått med beboeren.

3.3 Fordeling av eid- innleid og borettslag



Diagrammet viser fordeling av disponerte boliger

Kommunen disponerer i hovedsak tre kategorier boliger; selveide, andel i borettslag og innleide for utleie.

Fordelingen her virker fornuftig og gir kommunen rom for å ta opp svingninger i markedet og etterspørsel på en bra måte.

Røsslyngveien, borettslag

3.5 Forvaltning av boliger

Boligforvaltningen virker uoversiktlig og ustrukturert, for mange instanser bidrar og gir en lite hensiktsmessig forvaltning der vi risikerer at vi arbeider mot hverandre i stede for å dra lasset sammen til fordel for kommunen, og ikke minst brukerne.
Brukerne/boligsøkere skal kunne ta kontakt med et boligkontor å få all nødvendig hjelp der.

Boligkontoret bør således være forvaltningsenhet for alle kommunalt eide, så vel som kommunalt disponerte boliger.
Forvaltningsansvar innebærer også å påse at kommunen har rett antall boliger og at tilstanden på boligene er av tilfredsstillende kvalitet.
Andre instanser eller enheter i kommunen kan ha disposisjonsrett til boliger. Med slike boliger følger også et økonomisk ansvar (depositum, garantier, tomgangsleie, etc.).

En forutsetning for gode boforhold er et målrettet og godt vedlikehold av boligene. For at dette skal kunne fungere tilfredsstillende er det av stor betydning at husleieinntektene for hele boligmassen tilflyter boligforvalteren til rett tid og i rett størrelse.

For lite midler til vedlikehold fører ofte til at planlagt verdibevarende vedlikehold på det nærmeste blir fraværende og akutt vedlikehold(brannslukking) utgjør størstedelen av vedlikeholdsmidlene.
Det ideelle bør være 70 % planlagt og 30 % til akutt(hærverk og andre uforutsette skader).

Bentevassveien; innleid til utleie

4 Husleie

I januar 2000 trådte vår nå gjeldende Husleielov i kraft. Da ble det innført nye regler for leiefastsettelse i nye leieforhold og helt nye regler for oppregulering eller nedregulering av leien i løpende leiekontrakter.

Kommunene kan fritt fastsette husleien innenfor husleielovens regler, men Husbanken anbefaler å ta utgangspunkt i en kostnadsdekkende husleie ved tildeling av tilskudd til utleieboliger.

En gang hvert år kan en utleier, med en måneds varsel, kreve at husleien skal økes gjennom såkalt indeksregulering. Det betyr at utleier kan kreve leien oppregulert tilsvarende økningen i konsumprisindeksen de siste 12 måneder. Dette fremgår av husleielovens § 4-2. Med den lave økning i konsumprisindeksen de siste årene har slik årlig regulering ikke blitt noen spesielt tung belastning for leieboere.

4.1 Gjengs leie

Husleielovens § 4-3, som sier at dersom leieforholdet har vart i minst to år og seks måneder, uten annen endring enn indeksregulering, kan hver av partene uten å gå til oppsigelse av leieforholdet sette frem krav om at leien blir satt til det som loven kaller ”gjengs leie”. Hvis vi tenker oss et marked med stigende leiepriser, vil en utleier fort gjøre bruk av denne retten. Tilsvarende, dersom markedsprisen har falt i løpet av de siste par årene, kan en leietaker selv sette frem krav om nedregulering til gjengs leie.
Gjengs leie er en form for teoretisk gjennomsnitt av leien i alle løpende leieforhold av lignende husrom på lignende vilkår.

4.2 Markedsleie

Markedsleie er den leie som markedet er villig til å betale for tilsvarende lokaler på det aktuelle tidspunkt. Det grunnleggende for leiefastsettelsen i denne sammenheng, er beliggenhet og standard og hvilken leie som flere uavhengige interessenter anser som passende.

4.3 Kostnadsdekkende leie

Den beregnes ut fra drifts- og vedlikeholdskostnader og avkastningen boligkapitalen kunne ha fått ved annen anvendelse. En del kommuner benytter et utgiftsdekkende prinsipp, hvor husleien beregnes ut fra drifts- og vedlikeholdskostnader, og renter og avdrag på lån, men ikke tar hensyn til alternativavkastning.

Kostnadsdekkende og utgiftsdekkende husleie er avhengig av nivået på statlige tilskudd. Høyere tilskudd reduserer kommunens kostnader/utgifter, og kan dermed redusere leienivået. Hvis tilskuddet er så stort at leien blir lavere enn en markedsbasert leie, betyr det at husleien blir subsidiert. For å unngå dette kan tilskuddet beregnes slik at kostnadsdekkende leie blir lik en antatt markedsbasert leie.

«Suksesskriterier for å kunne oppnå et godt og verdibevarende vedlikehold av kommunale utleieboliger med et reelt kostnadsdekkende husleienivå, vil i tillegg til å ha en husleie på nivå med gjengs leie og en "streng" praksis med inndrivelse av utestående fordringer, også være avhengig av om forvaltningsenheten får adgang til å etablere en økonomisk buffer, og om de beboerrelaterte merkostnadene kan identifiseres slik at det kan utvikles virkemidler for å finansiere disse på annen måte enn over husleia». (SINTEF/Husbanken)

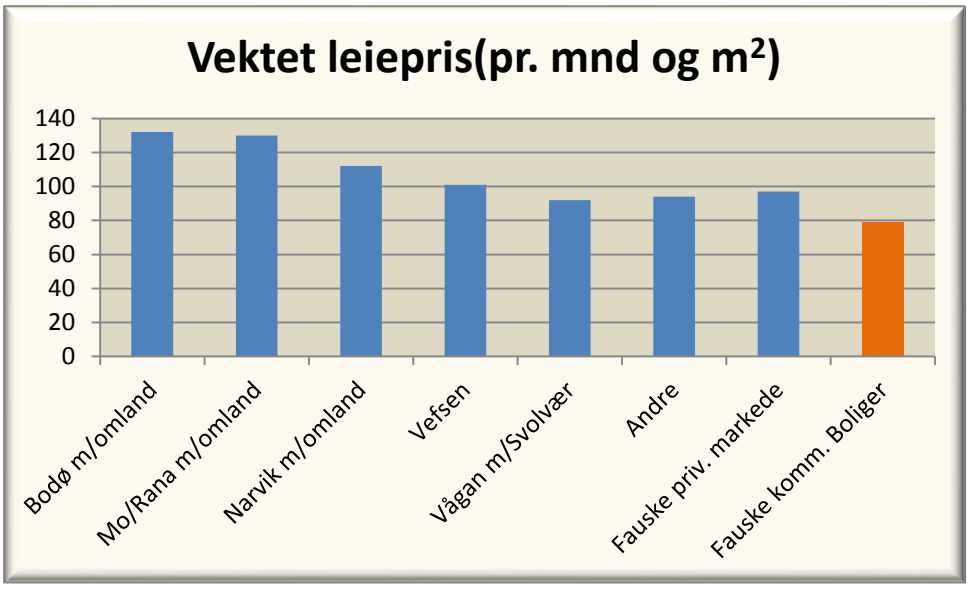
4.4 Husleie kommunale boliger på Fauske

Husleien på kommunale boliger er svært varierende og spenner fra 468 kr pr $m^{2/}$år, til kr. 2160.- pr. m^2/år for de nyeste boligene i Blåskjellveien(Rusboliger). Det er vært å merke seg at oppvarming er inkludert i husleien for Blåskjellveien.

For samtlige av de kommunalt eide boliger er kommunale avgifter(vann/avløp), huseierforsikring, og renovasjon en del av husleien.

For å få perspektiv på leieprisene i kommunen er det nødvendig å ha tilgang på et sammenlikningsgrunnlag. Sammenlikningsgrunnlaget som er brukt er det private marked i Nordland. Undersøkte kommuner er nabokommuner og kommuner med tilnærmet samme befolkningsgrunnlag og naboskap. Leieprisene som fremkommer vil være tilnærmet markedspriser. Markedsleie er den leie som markedet er villig til å betale for boliger på et aktuelt tidspunkt.
Forholdet til «gjengs leie» er avheng av svingningene i markedet og kan være både høyer og lavere en markedsleie.

Det kan være svært vanskelig å sammenlikne boligpriser i det private marked med boligpriser på kommunale bygg. Dette i stor grad siden kommunen plikter å huse personer med liten boevne, noe som igjen fører til stor slitasje på boligene.



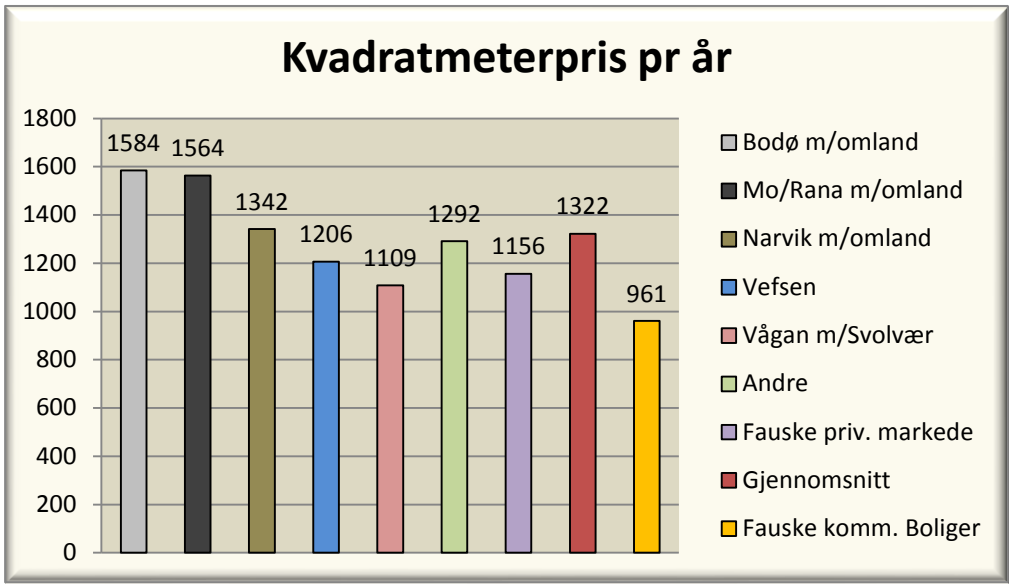
Figuren viser husleie pr m2/mnd.

Vektet leiepris for boliger er høyere i de større kommuner som Bodø og Mo i Rana. Diagrammet viser også at det private pris nivået i mindre/mellomstore kommuner, som Fauske, er høyere enn kommunens egne eide boliger, kommunale boliger.

Dette er en tydelig indikasjon på at prisnivået på kommunale boenheter er for lavt, og at bruk av husleiestøtte og tilskudd slår lite inn, som følge av prisnivået. Kommunen subsidierer beboerne gjennom husleien noe som igjen tapper kommunens økonomi.

Gjennomsnittlig husleie pr m^2 og år, på det private marked i Nordland ligger på 1322 kr/m^2 per år som vi må anta ligger på et kostnadsdekkende nivå, pluss noe påslag(fortjeneste).

Undersøkelsen tar utgangspunkt i det faktiske leiemarked februar 2013

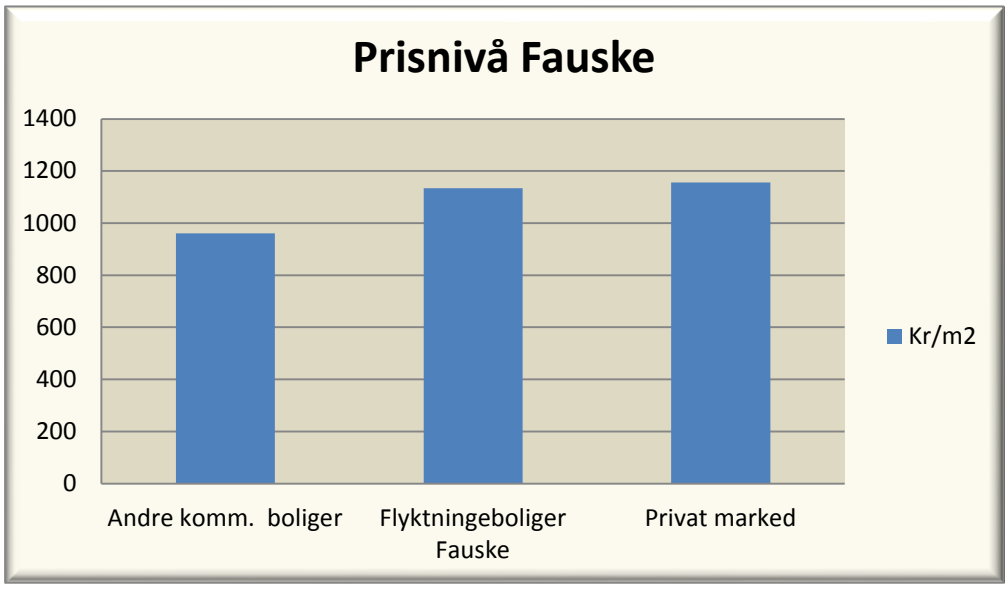


Kvadratmeter pris på boliger i Nordland, privat marked

For å kunne ivareta boligenes verdi og et tilstrekkelig verdibevarende vedlikehold, uten at boligvedlikehold skal gå ut over andre deler av kommunens økonomi, er det av stor betydning at husleien justeres opp til et kostnadsdekkende nivå.
En husleieøkning kan imidlertid ikke iverksettes umiddelbart, som tidligere beskrevet i rapporten, men det bør være et mål for kommunen på sikt.

Ut fr diagrammet ser vi at differansen mellom gjennomsnittsprisen og prisen for kommunale boliger er om lag 360 kr/m^2

Kommunen betaler gjennomsnittlig 140 kr/m2 for forsikring, renovasjon og kommunale avgifter i form av vann og avløp på sine eide boliger, noe som ytterligere gjør forskjellen større.



Boliger til flyktninger har en høyere pris pr m2 enn andre kommunale boliger og nærmere det private markedet.

5 Forvaltnings og utleiemodeller for kommunale boliger og bygg

5.1 Organisering

Kommunene kan velge mellom flere hensiktsmessige organisasjonsmodeller for å gjennomføre sosiale boligpolitikk. Det er ulikt regelverk for de ulike organisasjonsmodellene knyttet til hvordan kommunen velger å fremskaffe kommunale utleieboliger og hvordan de ønsker å forvalte boligmassen.

Moveien

Det er flere forvaltningsmodeller og forvaltningsløsninger som brukes i dag. Kommunal etat er den mest vanlige, der teknisk boligforvaltningen(drift og vedlikehold) er plassert innunder eiendomsseksjonen og boligformidlingen kan være plassert i en annen etat eller enhet. Eller en variasjon av disse tjenester innenfor etatssystemene. Aksjeselskap, kommunale foretak, IKS eller stiftelser er andre former for organisering som brukes i Norge i dag..

Politisk påvirkning er sterkest for etat og kommunale foretak, hvor disse også er samme juridiske enheter.

Det er vist(NOU 2004:4, og andre) at viktighet av selvstendighet innen boligforvaltning og eiendomsforvaltning generelt er et viktig kriterium for god eiendomsforvaltning. Dette fordi det da er mulig å se eiendomsforvaltningen i et langsiktig perspektiv og muliggjør metodiske prioriteringer over lang sikt(langsiktige vedlikehold og utbyggingsplaner).

Desto større grad autonomi eiendomsforvaltningen innehar gjennom hensiktsmessig organisering desto større evne til å kunne ivareta og legge til rette for et verdibevarende optimalt vedlikehold. Eiendommer og vedlikehold er langsiktige.

5.2 Utleiemodeller

Kommunale utleieboliger

Når vi til daglig bruker begrepet utleiebolig eller leiebolig er det viktig at vi ser på hvilke rettigheter og plikter de ulike formene for utleieboliger og leieavtaler gir for kommunen som utleier. En kommunalt eid eller disponert utleiebolig kan være:

- enebolig
- rekkehus, enebolig i rekke
- eierseksjon i eierseksjonssameie
- borettslagsleilighet i borettslag
- utleiebolig i kommunalt eller privat utleieboligbygg
- Innleie til utleie

Dette er eksempler på boliger som kan leies ut til kommunens boligsøkere som da blir leiere hos kommunen, og hvor forholdet reguleres av husleielovens bestemmelser. Det er viktig å ha klart for seg at den juridiske organisasjonsmodellen for boligene gir rammer for kommunens muligheter som eier for utleie. Hvis boligen er i et borettslag vil styret i borettslaget være berettiget til å bli varslet og informert om at kommunen som eier ønsker å leie ut boligen til person nn eller xx. Styret har videre rett til å vurdere den kommunale boligsøkeren som leier (Borettsloven § 5-3), rett nok kan ikke styret nekte utleie uten saklig begrunnelse, men for kommunen som eier er dette like fullt en oppgave han er forpliktet til å etterkomme, og som tar noe tid å klarere.

Når kommunen eier kommunale utleieboliger i et kommunalt utleieboligbygg, vil kommunen være friere til å fastsette rettigheter og plikter så lenge de er innenfor husleielovens bestemmelser. I et eierseksjonssameie vil kommunen som eier i utgangspunktet ha den samme frie disposisjonsretten til utleie som i et kommunalt eid bygg, imidlertid er det også her viktig å sjekke ut om sameiets vedtekter fastsetter rammer for utleie, jfr. eierseksjonsloven §22. Dette vil ofte være tilfelle, slik at forskjellen mellom borettslag og sameie for kommunen som eier i realiteten vil være liten når det gjelder kommunens muligheter for utleie til kommunale boligsøkere.

Felles for alle modellene er at for å oppnå en god eiendomsforvaltning er det nødvendig at de totale kommunale bygg arealene er tilstrekkelig store til å kunne utføre vedlikeholdsoppgaver og planlegging på lang sikt.

I en mellomstor kommune som Fauske bør boligforvaltningen og forvaltningen av ordinære formålsbygg(skoler, barnehager, eldresentre etc.) være et felles anliggende.

Det gir eiendomsforvalteren de rom som trenges for langsiktighet, planlegge innkjøp og planlegge langsiktige tiltak for vedlikehold og utskiftninger i rommet før bygningsdelene er utslitt/ødelagt og videre følgeskader oppstår.

Boligforvaltningen bør være en naturlig del av eiendomsforvalterens oppgave i en kommune av denne størrelse.

Tildeling av boliger bør skje gjennom tildelingsmøter, som i dag.

Husleieinntekter tilfaller boligforvalteren, hvorpå i neste omgang disse midler tilføres boligene i form av vedlikehold(FDVU), utvikling av nye boligprosjekter, samt dekke kapitalkostnadene.

6 Husbanken

Forebygge og bekjempe bostedsløshet

De boligsosiale utviklingsprogrammene er et langsiktig og forpliktende samarbeid mellom kommunene og Husbanken.

Kommuner med de største boligsosiale utfordringene deltar i de ulike boligsosiale utviklingsprogrammene. Antall kommuner og tidsperioden deltakelse varer, varier mellom Husbankens regioner. Felles for alle er en målrettet innsats av ressurser der de har størst effekt. Erfaringsoverføring av kunnskapen som bygges opp gjennom samarbeidet, er viktig. Kommuner som ikke deltar i programmene, kan høste av eksempler, maler, rapporter og annet materiell som formidles på de ulike sidene.

Ansvar

Kommunene er ansvarlig for gjennomføring av en helhetlig, lokalt tilpasset boligpolitikk. Husbankens rolle er å legge til rette for at kommunene har mulighet og kompetanse til å ivareta sitt ansvar på best mulig måte. Husbanken er regjeringens gjennomfører av boligpolitikken. Felles målsetting er forebygging og bekjempelse av fattigdom og bostedsløshet ved økt boligsosial aktivitet og kompetanse i kommunene. Dette er et av hovedelementene i Husbankens strategiske plattform, samt en føring i tildelingsbrevet fra Kommunal- og regionaldepartementet.

Langsiktig partnerskap

I det langsiktige partnerskapet inngår blant annet kunnskapsutvikling, kompetanseheving, etablering av gode analyseverktøy og beslutningsgrunnlag, samt tiltak for bedre utnyttelse og samordning av Husbankens virkemidler. I programperioden gir Husbanken tilbud om faglig og finansiell støtte til utvikling av en helhetlig og lokalt tilpasset boligpolitikk

Husbanken har hovedansvar for selve programsatsingen, mens kommunene har ansvar for den lokale gjennomføringen. Det er også kommunene som bærer hovedansvaret for utviklingsprosessene lokalt, selv om Husbanken og andre bidrar.

Dette felles løftet vil sikre at flere får muligheten til å bo godt og trygt samtidig som kommunene vil kunne stå sterkere i møtet med de velferdspolitiske utfordringene Norge står ovenfor.

6.1 Prioriteringer

"Siden 2001 har bekjempelse av bostedsløse vært en prioritert oppgave for Husbanken. Arbeidet er en sentral del av det boligsosiale arbeidet; det innebærer forebygging for å forhindre bostedsløshet, og arbeid med å etablere bostedsløse i varig bolig".

"Kommunene er Husbankens viktigste samarbeidspartner, men Husbanken samarbeider med en rekke velferdsaktører for å redusere bostedsløshet. Reduksjon av utkastelser, reduksjon i bruk av midlertidige boliger, og systematisk boligsosial oppfølging er sentrale oppgaver som er innenfor andre velferdsaktørers arbeidsområde".

Utgangspunktet for Husbankens arbeid

- *Du skal ha tilbud om bolig*
  - *selv om du har dårlig økonomi*
  - *selv om du ikke er behandlingsmotiverte*
  - *selv om du ikke er symptomfri*
  - *selv om du ikke er rusfri*
- *Bolig skal ikke være en belønning*
- *Bolig er en menneskerett*

Husbanken finansierer boliger gjennom lån og tilskudd, og yter bostøtte til husstander med lave inntekter i forhold til boutgifter. I tillegg ytes det kompetansetilskudd til utviklingsarbeid.
Husbanken har økt sin kompetanse innen boligsosialt arbeid, og jobber kontinuerlig med kunnskapsutvikling på det boligsosiale området. Dette har utviklet Husbanken til å bli en viktig kompetanseformidler til kommuner og frivillige organisasjoner.

Husbankens hjemmesider; http://www.husbanken.no

6.2 Økonomiske virkemidler fra husbanken

Startlån
Startlån er en låneordning som kan søkes av personer som har problemer med å skaffe egenkapital for å etablere seg.

Bostøtte
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.

Grunnlån
Grunnlånet kan brukes til å bygge nye boliger, utbedring av boliger, ombygging av bygninger til boliger, og kjøp av nye og brukte utleieboliger for prioriterte grupper.

Tilskudd til etablering i egen bolig
Tilskudd til etablering skal bidra til å skaffe egnede boliger for vanskeligstilte på boligmarkedet.

Tilskudd til tilpasning av egen bolig
Tilskudd til å tilpasse boligen etter behov ved nedsatt funksjonsevne

Tilskudd til refinansiering av lånegjeld
Ved betalingsproblemer som gir vanskeligheter med å beholde boligen, kan kommunen gi økonomisk

Tilskudd til prosjektering
Ved behov for spesialtilpasning av boligen, kan det søkes om tilskudd til profesjonell prosjekteringshjelp.

7 Boligkontor (Anbefaling)

Boligkontoret… for de som trenger det mest…

De publikumsrettede tjenestene vedrørende bolig er samlet i «Boligkontoret». Boligsøkere har et sted å henvende seg uavhengig av hvilken bolig de søker.

Boligkontoret er åpent fra kl. 0800-1530 for alle henvendelser, enkel saksbehandling, levering av søknader eller avtale møter. Her kan det søkes om bolig, startlån, boligtilskudd, Husbankens bostøtte og støtte til dekning av boutgifter i omsorgsbolig.

Boligkontoret skal ha fokus på individnivå og vise ekte vilje og verdighet til å avhjelpe vanskeligstilt til egen bolig. Noen har særlige behov og må forventes å bo i kommunale boliger i lang tid.

Boligsøkers første kontakt med boligkontoret skal være første steg på veien til egen eid/leid bolig

Umiddelbart fokus på: Hvordan kan vi hjelpe vedkommende til egen privat bolig(eid eller leid) raskest mulig, slik at kommunalt eide boliger fristilles igjen og kan nyttiggjøres til andre trengende.
Å eie sin egen bolig gir verdighet, selvtillit og vil medvirke til en forbedret livssituasjon for den enkelte. Boligkontoret skal ha kapasitet til å kunne vurdere eierpotensialet til boligsøkere og se dette i sammenheng med lån og andre virkemidler.

Bo-mappe
Boligsøker får tildelt en egen mappe med all nødvendig informasjon, kontraktsformuklar, husleieregler, bestilling av strøm, budsjettveiledninger, søknadsskjema til ulike lån og støtteordninger. Bo - mappen gjennomgås med representant fra boligkontoret, som på denne måte fjerner hindre som boligsøker måtte ha på sin vei til å bli selvstendig huseier/leier.

Boligtildeling
Prioriteringer i boligkø er vanskelig, men vanskeligstilte, de grupper som vi ser vil ha langsiktige behov for bolig og bolighjelp bør prioriteres fremfor de som har fremtiden og gode utsikter foran seg. Boligtildelingsutvalget(som i dag) formidler utleie av boliger til vanskeligstilte, omsorgsboliger og boliger for ungdom.

***Kommunale boliger skal fortrinnsvis være et middel på vei til egen bolig, ikke et endelig stopp*.**

FDVU
Boligkontoret skal stå for overordnede forvaltningsoppgaver som planlegging, kostnadsvurderinger, behovsprøving for nybygg og salg eller kjøp av boliger. Inn og utleie av boliger fra det private markedet, men også med et formidlingsformål for private boliger. Forvaltning, drift og vedlikehold sammen med utvikling(tilpasning) av nye og eksisterende bygg er viktige arbeidsoppgaver for boligkontoret. Dette som en naturlig del av den totale eiendomsforvaltningen i kommunen.

Økonomi
Boligkontoret har fastsatte regler og satser for husleie, husleien bør være kostnadsdekkende, og ikke subsidierende, for kontoret. Husleieinnkreving og oppfølging av betalingsplaner er av avgjørende betydning. Gode rutiner for inn og -utflytting og redusere/unngå tomgang på boligene.

Store utestående beløp i form av husleierestanser er et stort problem for kommunen.
Gode og lovbestemte rutiner for håndtering av slike forhold må praktiseres.

Oppfølging
Mange av beboerne trenger, og skal ha oppfølging. Dette er en viktig del av kommunens tjenesteyting. Boligkontoret må påse at dette følges opp for å unngå skadeverk på byggene.
Skadeverk grunnet mangelfull oppfølging skal gi økonomiske sanksjonsmuligheter.
Det er til kommunens beste og ikke minst beboers beste at dette følges opp tilstrekkelig.

Gjennomgangsboliger

Gjennomgangsboliger har normalt en maksimal leietid på tre år, og er tenkt som en midlertidig bopel inntil boligsøker finner annen bolig. Lav kommunal husleie og tilrettelagt boliger fører ofte til at botiden blir »overbodd» og leiekontraktene går over fra tidsbestemt til tidsubestemte leiekontrakter, som kan være svært vanskelig for utleier å si opp.

Boligtilbud
Det kommunale boligtilbudet bør være riktig dimensjonert i forhold til kommunens størrelse og behov, men like viktig er det at tilbudet er omfattende nok til dem som trenger det. Integrert bomiljø er en fordel med tanke på eieretablering på sikt, fra leie til eie og derigjennom salg av kommunale boliger.
Samtidig er det av betydning at langsiktige kontrakter følges opp, gjennomgås og vurderes.

Andre tilbud fra boligkontoret
Oversikt over ledige leiligheter, hus og ledige tomter i kommunen.
Guide for selvbygging. Guide for egen bolig. Boforpliktelser, lære å bo, lære å ta ansvar. Hvilke forpliktelser og rettigheter har jeg som boligleier eller eier.

Kompetanse
Boligkontoret må inneha og formidle kompetanse på forskjellige nivåer.

Til strategisk nivå(eier) må rapporteringsrutiner innarbeides, slik at politikerne er oppdaterte og kan utføre sin rolle som bevilgende myndighet og trekke strategiske langsiktige hovedlinjer i boligforvaltningen.

For taktisk nivå(forvalter) må rutiner og retningslinjer innarbeides slik at vedlikeholdstiltak blir utfør samt offentlige pålegg utbedres. Tilstandsanalyser og vedlikeholdsplaner utarbeides.
Kostnadsoverslag og behovsanalyser for nybygg utarbeides. Regnskap og økonomistyring.

Operativt nivå(utøvende) Handverkere og driftspersonell må være bevisgjorte og ha god kjennskap til bygg og byggeskikk og kunne utøve sitt arbeide på en betryggende og effektiv måte, for å bevare byggenes kvalitet, slik at byggene øker i verdi og ikke forringes.

Konklusjon

Bolig
Boligen, et godt sted å bo, er grunnlaget for en anstendig menneskelig tilværelse og har stor betydning for innbyggernes helse, arbeidsliv, integrering og menneskeverd.

Boligkontor kan være første steg til vei mot egen bolig, selveid eller leid i det ordinære boligmarkedet, og ikke en endestasjon.

Kommunalt tilbud
Kommunen må ha et tilstrekkelig tilbud til å ivareta den delen av befolkningen som av ulike årsaker faller ut av det ordinære private markedet, det være seg personer som kommer ut av fengsel eller annen behandlings institusjon.
Barnefamilier som står i fare for å bli bostedsløse, vanskeligstilte ungdommer, generelle økonomisk vanskeligstilte, rus og psykiatri er noen av kategoriene kommunen må håndtere.

Det handler om mennesker
Fragmentert organisering synes å være gjennomgående og vanskeliggjør kontakt mellom boligsøker og kommunen.
Målet er helhetlig organisering, et boligkontor som er i stand til å utføre og «handle» alle henvendelser.
Boligsøkere skal ikke sendes rundt mellom forskjellige kommunale instanser. Ofte er boligsøkere i en svært trengt og vanskelig situasjon i utgangspunktet og møte med ustrukturert tilbud kan være en betydelig skranke.

Tilstand
Boligenes tilstand er av svært varierende grad, men tendensen er klar i så måte at kommunalt eide boliger er i dårligere forfatning enn andelsboliger(boligbyggerlag) og innleide boliger.
Hovedgrunnen til dette er at husleieinntektene ikke er kostnadsdekkende og at husleieinntektene ikke tilfaller boligene, men inngår i den generelle kommunale økonomi.

Oppfølging
Fragmentering og ansvarsutvasking fører til at tilsyn med boligene blir et problem som til slutt ender hos boligforvalteren i form av ødelagte boliger og store reparasjonskostnader. Faste avtaler og ansvarsforhold(også økonomisk) med oppfølgingstjenesten må etableres og overholdes.

Vi kan ikke bygge oss bort fra oppfølging

Tilpasningsdyktige boliger
Behovet for ulike typer boliger endrer seg i løpet av årene, i en tidsperiode kan det være behov for boliger for rusavhengige eller personer med psykiske lidelser, en annen periode kan behovet være eldre eller fysisk utviklingshemmende. Med tilpasningsdyktige boliger menes boliger som har rett beliggenhet i forhold til bruk og ikke minst om boligen er av en slik karakter at de kan tilpasses andre brukergrupper.

Oppgradering
Normal oppgraderingshastighet på kommunale boliger er omkring fire år. Oppgraderingstiden bør ligge mellom 30 og 40 dager. Planmessig oppfølging og målrettete vedlikeholdsplaner samt tilstrekkelige midler til verdibevarendevedlikehold må på plass.

Boligkontor
Et velfungerende målrettet boligkontor som gir et helhetlig tilbud til boligsøkere og som er satt i stand til å utøve alle boligrelaterte oppgaver innenfor gitte rammer. Jmf kap. 7.

Husleie
De lave husleiene i kommunale utleieboliger har fler uheldige og utilsiktede virkninger
Lave husleier er i realiteten en skjult subsidiering som ikke kommer frem i kommunens budsjett og gir ikke et klart skille mellom kommunens utgifter til å stille boliger til disposisjon for utvalgte grupper og kommunens kostnader til ulike former for bostøtte.

Leietakere blir boende lengre i kommunale boliger enn det som er intensjonen, og leietakere som kunne opptre på det private markedet søker heller kommunale boliger. Dette presser kommunale boliger og vi kan oppleve feilaktig manko på kommunale boliger.

«Helhetlig eiendomsforvaltning»

Klare ansvarsforhold og oppgaver
- Strategis, taktisk og operativt nivå som fungerer

Oppfølging av boligene gjennom:
- NAV
- Helse & omsorg
- Barnevern
- Flyktningkontoret

Ansvarliggjøring av beboerne
- Lære å ta ansvar
- Lære å bo
- Lære å leie
- Lære å eie

Rett bolig på rett plass

Bruke statlige støtteordninger og virkemidler maksimalt

Bidra til at det private markedet fungerer
- Rett prissetting
- Forenkle veien til selvbygging

Rett kostnadsdekkende husleie gir rom for godt verdibevarende vedlikehold til rett tid

Kostnadsdekkende husleie indikerer at det skal være en balanse mellom inntekter og utgifter innenfor en enhet som kan være selvfinansierende, og at det skal kunne drives godt verdibevarende vedlikehold.

Referanser

Husbankens hjemmesider
SSB
http://www.advokat-hoie.no/publikasjoner/files/gjengs-leie.html
http://www.forbrukerradet.no/tips-og-råd/bolig/leie-av-bolig/husleie
http://www.regjeringen.no/nb/dep/krd/dok/
Sintef
Stortingsmelding nr. 23 (2002-2004) om boligpolitikken
Stortingsmelding nr. 28 (2011-2012) Gode bygg for eit betre samfunn
St.meld. nr. 6 (2002-2003) *Tiltaksplan mot fattigdom*
http://biblioteket.husbanken.no/arkiv/dok/3482/sjolvbyggjar_meland.pdf
NOU 2004:22 «Velholdte bygninger gir mer til alle»
Fordypningshefte for folkevalgte(Kobe)
Tilpasningsdyktighet: Multiconsult og Byggemiljø.
Samt flere

Fremtiden høster det vi sår..

DIVERSE VEDLEGG

Vedlegg

Noen forslag til regler som bør/skal gjennomgås med boligsøker/leier. og signeres

Ordensregler (Forslag)

Der satt opp i den hensikt å sikre leieboernes orden, ro og hygge. Reglene inneholder både rettigheter og plikter.

Ingen ordensregler kan fullt ut dekke alle de spørsmål, som melder seg i et bofellesskap. Det å bo i et fellesskap betinger en vilje til solidaritet og samarbeid – en riktig innstilling til felles miljø.

Fauske kommune har satt opp følgende ordensregler

1. Hver leier er ansvarlig for at bestemmelsene i ordensreglene blir fulgt.
2. Ingen må sette fra seg gjenstander som sjenerer ferdselen i gangene eller adkomstveiene.
3. Biler, sykler og sparkstøttinger må bare plasseres på bestemte steder, anvist av vaktmester.
4. Leieboerne må hver for seg selv sørge for renhold utenfor sin inngang. Der hvor flere deler trapp, gang og entre utføres renhold av leieboerne etter en turnus som avtales.
5. Plenklipping, snørydding, rydding rundt husene og på tomten utføres av leieboerne etter oppsatt liste, dersom dette ikke utføres av vaktmester eller lignende.
6. Der det er felles vaskerom, må bruken skje etter spesielt oppslåtte regler.
7. Det er forbudt å holde husdyr.
8. Det er ikke tillatt å kaste mat ut til fuglene. Det trekker mus og rotter til husene.
9. Vinduer og verandarekkverk må ikke brukes til lufting av matter, tepper eller sengetøy etter kl. 12.00. Lufting og tørking av tøy utendørs er ikke tillatt på søn - eller helligdager, ei heller på offisielle høytidsdager.
10. Forandringer av boligen kan ikke skje uten tillatelse fra Bygge- og eiendomsavdelingen. Dette gjelder også for oppsetting av markiser, antenner og annet utstyr på kommunens eiendom.
11. Den enkelte leieboer er ansvarlig for at fellesdørene til bygget er låst etter kl. 22.00. Det bør være ro i leiligheten fra kl. 22.00 til kl. 06.00. Musikkinstrumenter, stereoanlegg, radio og fjernsyn må brukes hensynsfullt etter kl. 22.00.
12. All søppel tømmes i søppeldunkene. Matrester må pakkes inn før de kastes.
13. Uregelmessigheter med vannkraner og avløp, samt elektriske anlegg, må straks meldes til Bygge- og eiendomsavdelingen. Det samme gjelder istykkerslått takstein, ødelagte takrenne, snøfangere og skader på glass.
14. Merker leieboeren at det er veggdyr i leiligheten, må det straks meldes fra til Bygge- og eiendomsavdelingen.

Betalingsforhold (Forslag)

Du har ansvar for å betale din husleie til rett tid. Hver måned sender vår innfordringsavdeling ut varsler og begjæringer.

Varsler

- 14 dager etter forfall sendes betalingsvarsel. Det følger et gebyr etter gjeldende bestemmelser med varslet.
- 3 uker senere sendes et inkassovarsel. Det følger et nytt gebyr etter gjeldende bestemmelser
- 3 uker senere sendes en betalingsoppfordring. Det følger et nytt gebyr etter gjeldende bestemmelser.
- 3 uker senere sendes varsel om utlegg namsmannen.
- Det blir ikke sendt ut ytterligere varsel før begjæring namsmannen sendes.

Begjæring om utkastelse

- Hvis leietaker har 2 ubetalte husleier, sendes varsel om utkastelse.
- 1 mnd. etter sendes begjæring utkastelse til namsmannen.
- I det øyeblikk saken sendes namsmannen påløper det et rettsgebyr pluss saksomkostninger. Disse blir leietaker belastet.
- Hvis du betaler hele det skyldige beløpet inklusiv renter og gebyr, vil utkastelsen bli stoppet.
- Blir kun deler av beløpet eller ingenting innbetalt, avholdes utkastelsen. Ved avholdt utkastelse er det påløpt rettsgebyr samt et oppmøtegebyr etter gjeldende bestemmelser.
- Hvis du får døra stengt av namsmannen, må du betale oppmøtegebyr hvis du ønsker å hente noe i leiligheten

Renter og gebyr

Det beregnes morarente etter gjeldende satser for det til enhver tid utestående beløp.

Nedbetaling

For at innfordringsprosessen skal kunne stoppe, må utestående beløp nedbetales i sin helhet, eller det må inngås en betalingsordning. Dette gjøres oftest ved at det legges inn trekk i lønn/trygd på løpende husleie + et beløp til nedbetaling av restansen.

Hvis du flytter uten at all leie er gjort opp, kan en nedbetalingsordning på restbeløpet avtales ved henvendelse til innfordringsavdelingen.

Vedlikehold(forslag)

Vedlikehold av boligen gir bedre bomiljø. Noe av vedlikeholdet har Fauske kommune ansvar for, mens mye er det deg som leietaker som må passe på.
Ansvarsfordelingen er regulert av husleieloven. For å slippe unødvendige skader og utgifter er det viktig at du som leietaker tar ansvar for dine ansvarsområder. Som hovedregel er alt indre vedlikehold ditt ansvar.
Dette må du passe på:
Kjøkkenet.
Avløp skal fungere og kraner skal ikke dryppe. Du må sørge for åpne avløp og å skifte pakning når det trengs, for å unngå lekkasjer. I leiligheter med mekanisk avtrekk over komfyr (ovnshette), skal avtrekket alltid stå på.
Luftsirkulasjonen forhindrer fuktskader. Sørg for godt renhold og tørk av vannsøl.
Badet
Du må sørge for å rense avløp jevnlig for å unngå at det tetter seg. Ikke kast andre ting enn toalettpapir i toalettet, ellers tettes avløpsrørene. Kraner skal ikke dryppe. Lufteventiler skal stå åpne. Tørk bort vannsøl for å unngå fuktskader. Ønsker du å foreta endringer på badet, som å skifte ut et badekar, må du få tillatelse av Fauske kommune. Fagfolk må kontrollere at vegg og gulvflater er vannavstøtende. Du plikter å straks informere kommunen om vannlekkasje som oppstår, samt få skaden utbedret av fagfolk.

Vegger og vinduer.
Du er også ansvarlig for at alle overflater, som vegger og vinduer, behandles på en forsvarlig måte. Ser du knuste, eller knuser vinduer i din egen leilighet, må du å ta kontakt med Fauske kommune så raskt som mulig. Skaden må repareres raskt for å hindre flere skader. Ring Bygge- og eiendomsavdelingen på tlf xxxxxx eller ta kontakt med kommunens vakttelefon på tlf xxxxxx etter kontortid.
Parabol
Det er ikke tillatt å fjerne eller holde vinduer åpne for montering av parabolantenner. Parabolantenner er ikke tillatt i noen av kommunens eiendommer.
Skadedyr
Du må varsle Bygge- og eiendomsavdelingen omgående hvis du oppdager skadedyr i egen leilighet eller i fellesområdene. Du må slippe inn de som skal fjerne skadedyrene. Hindrer du arbeidet, kan det føre til at problemet sprer seg til andre leiligheter. Er du ansvarlig for at skaden har oppstått, blir du belastet for kostnadene til fjerning av dette.

Male
Har du lyst til å male din leilighet må du søke Bygge- og eiendomsavdelingen om dette

Nøkler og dørlås.
Du som leietaker er ansvarlig for dine nøkler. Mister du nøklene dine må du ta kontakt med Bygge- og eiendomsavdelingen for bestilling av nye nøkler på din regning.
Dersom det ikke er avtalt noe annet, er det Bygge- og eiendomsavdelingen ansvar å utføre utvendig vedlikehold av din bolig. Dette omfatter vedlikehold av fasade, tak, vinduer i fellesområdene, oppganger og tekniske installasjoner for eiendommen.

Er du i tvil om hvem som har ansvaret for et problem i din leilighet, må du gjerne ringe xxxx

Ungdomsboliger
Konsernsjef i DNB Rune Bjerke, er alvorlig bekymret.
«De nye kravene om egenkapital på 15 prosent når du kjøper bolig skaper nytt klasseskille i Norge»
I et brev til finanskomitéen skriver DNB at boligmangel for de yngre er et stadig større problem, fordi dette setter press på priser. Med økte priser - sterk prisoppgang de siste årene - blir den nye egenkapitalgrensen et stort problem for de som ikke har foreldre som kan hjelpe til.
Det er tendenser som går mot at foreldre, og de unge, tar opp forbrukslån (til høy rente) for å skaffe tilstrekkelig egenkapital. Dette fører også til større prispress.
De som ikke har råd tvinges ut på et kostbart leiemarked. Og får liten anledning til å spare seg opp midler. Dermed vil noen risikere aldri å komme inn i boligmarkedet.

Småhus utviklet for ungdom(Sandes modellen)

Kostnadsdekkende husleie

Forvaltning, drift og vedlikehold samt finanskostnader, skal benyttes som prinsipp for husleiefastsettelse. Konstantledd.

Husleie for hver bolig justeres i tillegg slik at kvaliteter som størrelse, tilstand og beliggenhet også får betydning for leiefastsettelsen"

Konstantledd i bunnen

Kommunens faste utg.(avfall, kom. avg. ,forsikring)

Beliggenhet (prissone)

Størrelse(Kvm)

Antall rom

Standard(leilighet, bygg og utomhus).

Til slutt legges eventuelle tillegg for energi, kabel/bredbånd, parkering, renhold etc. inn i leieberegningen

Kostnadsdekkende husleie indikerer at det skal være en balanse mellom inntekter og utgifter innenfor en enhet som kan være selvfinansierende, og at det skal kunne drives godt verdibevarende vedlikehold.

Indre vedlikehold i kommunale boliger er mere resurskrevende enn boligere i det ordinære markedet. Dette på grunn av hardere brukere, og muligheten til å utføre tilstrekkelig ytre vedlikehold smuldrer bort fordi det indre vedlikeholdet "krever" nesten alle vedlikeholdsmidlene.

Vedlikeholdsetterslepet blir også økende, fordi tildelingskriteriene er blitt strengere for å kunne få kommunal bolig, og problemene eskalerer fordi det er nye brukergrupper som kommer inn med nye og store utfordringer for boligforvalteren. Flyktninger er en stor og økende gruppe, og fuktskader er ikke uvanlig som følge av lav forståelse for boliger i vårt klima, unge rusbrukere med lav boevne representerer nye utfordringer. Kostnadsbelastningen øker også i omsorgsboligene, særlig pga. bruk og tilpasning til bruk av rullestoler og andre hjelpemidler m.m.

Normale normtall for FDVU dekker normalt ikke slik hard bruk, og kommunen må derfor beregne noe mere midler til indre vedlikehold, enn for boliger i det private markedet.

Boligforvalterne bør også av den grunn ha anledning til å bygge opp en økonomisk buffer for å

Fauske kommune

Integreringsenheten - Flyktningekontoret
Storgata 39
Postboks 93
8201 Fauske

Telefon: 75649800
Fax: 75649802

Saksbehandler
Navn: Ermin Krehic
Mobil: *91 69 75 07* *Epost:* *Ermin.krehic@fauske.kommune.no*

Deres ref: *Vår ref:* Dato:

NOTAT OM SPESIFIKK PROBELAMTIKK IFM. FLYKTNINGEBOLIGER I FAUSKE KOMUNE

På vår avdelingsmøte 29.01.13 ble ansatte på flyktningekontoret oppfordret av prosjektleder Odd Arve Horsdal om å lage et notat om flyktningeboliger. Notatet skulle hjelpe prosjektlederen til å få et helhetlig bilde om kontorets boligproblematikk og dets særegenskaper.
Flyktningekontoret eier for øyeblikket ni boliger. Åtte av dem er i to bygninger plassert i Myrveien13 og 15. Kontoret eier også en enebolig i Brinkveien 8.
Kontoret har, i tillegg, andeler i 17 leiligheter i forskjellige borettslag.
Kontoret også leier 17 leiligheter/eneboliger på det private markedet.
Ansatte på flyktningekontoret synes at det er flere momenter som en må ta hensyn til når det planlegges en omorganisering av kommunal boligmassen.

1. ***Flyktingekontorets boliger gir store inntekter til Fauske kommune***

Alle boliger som eies av flyktningekontoret er kjøpt og betalt av flyktningekontorets penger. Flyktningekontorets budsjett finansieres fra statlig Integreringstilskudd og har ingenting med kommunal rammebudsjett å gjøre.
Selv om kontoret har betalt boliger så betaler brukere (eller kontoret hvis boligene er tome) husleie til kommunen. Når flyktningekontoret eller våre brukere betaler husleie til kommunen er det snakk om friske penger som tilføres kommunal budsjett.
F.eks. åtte leiligheter i Myrveien bringer til kommunen hver måned 48 000.- tusen «friske» kroner.
Kontoret eier andeler i seks leiligheter i Røsslyngveien borettslag. Husleie for «ordinære» eiere er ca. 5 500.- NOK mens våre brukere betaler 9 000.- NOK i husleie pga. kommunal påslag. Kun fra disse to adresser (Myrveien og Røsslyngveien) fylles Fauske kommunens budsjett med over 820 000,- årlig.
Vi f.eks. leier åtte leiligheter i Bentevassveien (1 og 5) og betaler til privat utleier 6 500.- per leilighet per måned. Det betyr at 624 000,- går ut av kommunen hvert år.

2. ***Flyktningekontoret har god økonomi og pusser opp sine boenheter etter hvert***

Selv om kontoret og brukerne betaler husleie til kommunen (med store påslag) i de fleste tilfeller betaler kontoret internt til vedlikeholdsavdelingen for arbeid som utføres i flyktningeboliger. På denne måten bidrar vi også til kommunal budsjett. Når slik arbeid utføres i private boliger som vi leier, da kan vi ikke engasjere kommunal vedlikeholdsavdeling og penger går (igjen) ut av kommunen.

3. ***Hva brukes husleie til?***

Ansatte på flyktningekontoret er av den formening at en del av husleie som i dag går inn i «den store sluken» skulle også brukes til oppussing og vedlikehold av flyktningeboliger, slik at de får en enda bedre vedlikehold og standard.

4. ***Husleie og integrering***

Vår oppgave er å gjøre våre brukere snarest mulig selvstendige. Alle over 18 år deltar i kommunens Introduksjonsprogram og for sin deltakelse får introduksjonsstønad. De over 25 får ca. netto 10 900,-
og de under 25 får i overkant av 7 000,-. Vårt mål er at med deres inntekter (introduksjonsstønad, bostøtte, barnetrygd…) vi leger forholdene til rette slik at de blir uavhengige av supplerende livsopphold fra NAV. Vi forsøker å holde dem borte fra NAV lengst mulig. Foreløpig vi klarer dette med fleste av våre brukere som er i programmet. Samtidig, med høyere husleie i våre boliger blir det uunngåelig for våre brukere å søke om hjelp fra NAV og mye av vårt integreringsarbeid mister hensikt.

Flyktningekontoret håper på at det er, ved planlegging av fremtidig boligorganisering, mulig å ta hensyn til de spesifikke egenheter for boliger som eies av flyktningekontoret.

Med vennlig hilsen!
Ermin Krehic
Flyktningekonsulent

Punkter som bør/kan belyses mere

Vilje og verdighet

Ut av behandlingsinstitusjon - til egen bolig
Holde oversikt – rapportere

Bidra til at bostedsløse raskt får tilbud om bolig **osv**
Holde oversikt – rapportere

Bolig for ungdom i startfasen.
Videresalg: Kommunen kan ha forkjøpsrett på boligene de første årene. Dette for å unngå spekulasjoner

Rus og fengsel
Ut av fengsel - til egen bolig
Holde oversikt – rapportere
Sikrer at den innsatte vet at han har egen bolig og tjenester når vedkommende kommer ut

Oppfølging i egen bolig
Dette gjøres av den ordinære hjemmetjenesten. De handler etter vanlige vedtak?

RESULTATER/ERFARINGER
Boligformidling
Økt bredt faglig fokus
Resultatkrav i sosialtjenesten
Stabile boforhold, bedret livskvalitet, flere får hjelp
Tverrfaglig og tverretatlig samarbeidsrutiner, økt kunnskap på tvers
Redusert midlertidige botilbud

Tildeling
Tildeling av boligene disponert av sosial; skjer via et tiltaksteam som består av personer fra sosial og omsorg, samt eiendom. Saksbehandler og økonomiske rådgiver og andre møtes når det gjelder særskilte tilfeller tildeling av startlån og tilskudd til utbedring?

Før bygging av egen bolig (gjelder alle som søker tilskudd)
Det innkalles til et møte med lokal bank før personer får lån (startlån, boligtilskudd)
Her tas følgende momenter med
Skisse på hva markedspris er på å leie
Fordeler / ulemper med dette
Hva koster prosjekt hus – forpliktelser økonomisk, arbeidsmessig
FDV kostnader (LCC)

Nok leiligheter, men ikke tomgang
Tilpasningsdyktige leiligheter
Virkemidler og verktøy
Husleieprinsipper, justert etter beliggenhet og tilstand og størrelse
Kostnadsdekkende
Reguleringer

Ikke tomme boliger, tomgang oppussing(oppussingstid 30-40 dg)
Max utestående 1%
Redusere antallet begjæringer om og antallet utkastelse
.. NAV ?

Krav til søker ?

- Du må ha bodd i Fauske i to år?. Unntak for flyktninger ??.
- Du må være uten egnet bolig.
- Du må være uten inntekt og formue som gjør deg i stand til å skaffe egnet bolig.

Husleiekontrakt

Boligsosialt arbeid:
Kompetanse: Utvikle helhetlig kompetanse på boligsosialt arbeid.

Bruke aktivt tildelingskriterier inn i husleiekontraktene for *kommunens gjennomgangsboliger(tre års leietid)*, alltid bruke markedspris, øke f.eks. 10 % årlig etter 3 år), definere opprustingsbehov, sikre finansiering gjennom boligfond, iverksette og gjennomføre tiltak som gir måloppnåelse.

Tomter
Markedsføre tomter og muligheter bedre. Tilrettelegge for store tomter i noen områder. Økt pris på attraktive tomter

MÅL :70% planlagt og 30% akutt, prosjektledelse for vedlikehold basert på TG,

Ha tilstrekkelige med bolier men ikke tomgang

Ungdomsbolier, leie/kjøp, 5 år ikke spekulasjon, kun rentestigning de første fem år

Prioritere vanskeligstilte, ikke ungdom som har gode utsikter

Se // sjef i eget liv. Husbanken.no

Kommunen må priorieter sine tomter for bolig på lang sikt