

Boligsosial handlingsplan for Vestby kommune – 2023 – 2027

Innhold

Forord	2
Avgrensinger og føringer	3
Definisjon av vanskeligstilte	4
Målgruppen for kommunale boliger	4
Kommuneplanens rammer	5
Kommunens virkemidler for å sette krav til boligsosial utbygging	5
Utbyggingsavtaler	5
Lån til utleiebolig	6
Økonomiske fordeler ved overgang fra leie til eie	6
Boligutvikling med rett til å kjøpe tilbake enkelte boliger	6
Statistikk Vestby kommune	7
Befolkning og boforhold i Vestby kommune	7
Finansieringsløsninger – Husbankens virkemidler	10
Husbankens økonomiske virkemidler	10
Bruk av startlån i Vestby kommune siste 3 år	11
Fakta om bostøtte siste 3 år	12
Ulike eie- og leieformer	12
Avtaler med tilvisning og tildeling	12
Tilbakekjøp	13
Leie til eie	13
Delkjøp av bolig	14
Kjøp av bolig til rabattert pris	14
Boligsosialt arbeid i Vestby kommune	14
Helhetlig arbeidsmodell	14
Vestby kommunes retningslinjer for startlån	15
Andre virkemidler	15

Forord

Formannskapet vedtok 31.01.22 å opprette et utvalg for å revidere boligsosial plan i Vestby kommune. Utvalgets medlemmer har vært Jan Myrstad Wollnick (Rødt), Ane Nordskar (Ap), Guro Randem Hensel (Sp), Jan-Henrik Flatla Palnes (H) og Are Ugland (Frp).

Planen er utarbeidet i samarbeid med de ulike resultatområdene i kommunen, i tillegg til at planen skal ligge ute på høring fram til begynnelsen av 2023. På den måten sikres at alle relevante parter kan påvirke utformingen av planen.

I utformingen av planen har vi hentet inspirasjon fra en rekke andre kommuners boligsosiale planer i tillegg til Husbanken, OBOS, NBBL med flere.

Det har vært et mål å utforme planen slik at den fanger opp vanskeligstilte på boligmarkedet som sådan. Det innebærer at planen ikke beskriver løsninger for enkeltgrupper av vanskeligstilte, men at den i stedet er mer universell og overordnet. Tanken er at planen suppleres med konkrete tiltak i forbindelse med årlige handlingsplaner. På den måten blir planen mer levende, dynamisk og treffsikker i forhold til relevante utfordringer for vanskeligstilte.

Denne boligsosiale handlingsplanen er i all hovedsak utarbeidet med eksisterende kunnskap. Det vil si at det ikke er laget nye utredninger i forbindelse med planen.

Avgrensinger og føringer

Ansvar for boligsosialt arbeid og hjelp til vanskeligstilte på boligmarkedet er fordelt på flere forvaltningsnivåer. Hovedansvaret for oppfølging og tiltak ligger på kommunalt nivå, mens gode rammebetingelser og føringer sikres på statlig nivå. Boligsosialt arbeid reguleres gjennom lovverk, strategier og planarbeid. Dette avgrenser og legger føringer for boligsosial plan i Vestby kommune.

Det kommunale ansvaret for å bistå vanskeligstilte på boligmarkedet er hjemlet i en rekke lover og bestemmelser:

- **Lov om folkehelsearbeid**; kommunens ansvar for å ha oversikt over faktorer som fremmer folkehelse og utjevner sosiale helse forskjeller, hvorav bolig er en nevnt som en slik faktor.
- **Lov om sosiale tjenester i arbeids- og velferdsforvaltningen**; kommunen skal medvirke til å skaffe boliger til vanskeligstilte personer som ikke kan ivareta sine interesser på boligmarkedet, samt finne midlertidig botilbud til de som ikke kan gjøre det selv
- **Lov om planlegging og byggesaksbehandling**; fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte og samfunnet, herunder gode bomiljøer.
- **Lov om kommunale helse- og omsorgstjenester**; Kommunen skal medvirke til å skaffe bolig til personer som ikke selv kan ivareta sine interesser på boligmarkedet, blant annet boliger med særlig tilpasninger for de som trenger det grunnet alder, funksjonshemming eller av andre årsaker.

Det er utarbeidet en nasjonal strategi for den sosiale boligpolitikken (2021 – 2024); Alle trenger et trygt hjem. Strategien samler, prioriterer og målretter det offentliges innsats overfor vanskeligstilte på boligmarkedet.

Strategien har følgende mål:

1. Flere skal kunne eie egen bolig
2. Leie skal være et trygt alternativ
3. Sosial bærekraft i boligpolitikken
4. Tydelige roller, og nødvendig kunnskap og kompetanse

Strategidokumentet i sin helhet finnes her:

<https://www.regjeringen.no/contentassets/c2d6de6c12d5484495d4ddeb7d103ad5/alle-trenger-et-trygt-hjem-nasjonal-strategi-for-den-sosiale-boligpolitikken-2021-2024-2.des.20.pdf>

Kommunal planstrategi 2020-2023 sier at boligsosial handlingsplan skal revideres.

Kommuneplanen inneholder en samfunnsdel og en arealdel. Kommuneplanen skal rulleres og planforslag 2023-2034 er sendt på høring til 1. november 2022. Kommunal planstrategi bestemmer hvilke planer som skal utarbeides i kommunestyreperioden. Planstrategien som er en del av samfunnsdelen i Kommunestyrets høringsforslag 20.6.2022, inneholder fire plantyper (områderegulering, detaljregulering, kommunedelplan og temaplan). Boligsosial plan og Helse- og omsorgsplan er temaplaner. Eldreplanen vil bli innarbeidet i Helse- og omsorgsplanen som er en ny plan i motsetning til boligsosial plan som skal rulleres.

Den bolig sosiale planen omhandler ikke kommunens omsorgsboliger. Dette anses ivaretatt i annet planverk (Helse- og omsorgsplanen som skal utarbeides).

Definisjon av vanskeligstilte

Begrepet «vanskeligstilte» er et overordnet begrep og omhandler ikke en bestemt gruppe i samfunnet. Det finnes mange ulike definisjoner av begrepet vanskeligstilte og hvilken definisjon som benyttes kan ha betydning for hvor mange mennesker og hvem som anses som vanskeligstilt.

I henhold til regjeringens nasjonale strategi for den boligsosiale politikken Alle trenger et trygt hjem (2021-2024) defineres vanskeligstilte som:

Dem som ikke selv er i stand til å skaffe seg eller beholde en egnet bolig, og som befinner seg i en eller flere av følgende situasjoner:

- er uten bolig
- står i fare for å miste boligen sin
- bor i uegnet bolig eller bomiljø

Det kan skilles mellom varig og midlertidig vanskeligstilte.

Varig vanskeligstilte kan brukes om personer som har varige problemer med å skaffe seg og beholde egnet bolig. Dette kan for eksempel være personer med rusproblemer og/eller psykiske lidelser.

Midlertidig vanskeligstilte er personer som antas å ha midlertidige utfordringer i boligsituasjonen, eksempelvis en aleneforsørger som trenger bostøtte for å betale husleie.

Grupper som er overrepresenterte blant vanskeligstilte på boligmarkedet, er personer og familier med lave inntekter, unge som står utenfor utdanning og arbeidsliv, flyktninger, tidligere innsatte og personer med rusproblemer og/eller psykiske lidelser. Det er til enhver tid mennesker som har behov for kommunens hjelp til å fremskaffe egnet bolig.

Målgruppen for kommunale boliger

Målgruppen for kommunale boliger er personer som ikke selv, eller ved hjelp av annen offentlig boligbistand, greier å skaffe seg egnet bolig. Dette kan for eksempel være personer med dårlig økonomi, men dette alene er ikke et kriterium for å få tildelt en kommunal bolig. Det dreier seg i tillegg om manglende språk, kunnskap, psykiske lidelser, rusmiddelmisbruk eller andre forhold som medfører at de har et vanskeligere utgangspunkt enn andre.

Flyktninger som førstegangs bosettes i Vestby kommune etter bosettingsvedtak fattet av Flyktningtjenesten tildeles kommunal bolig eller annen bolighjelp, så lenge de ikke anses å ha mulighet til å skaffe bolig på egenhånd.

Kommuneplanens rammer

I utviklingen av Vestby legges prinsippene om samordnet areal- og transportplanlegging til grunn. Det satses derfor på en tettstedsutvikling som er konsentrert kollektivknutepunkt og de viktigste bussaksene i kommunen.

Hovedtyngden av kommunale boliger i Vestby fordeler seg på følgende områder:

Grunnkrets	Omsorg	Utleie	Omsorg + Utleie
Høgda/Verpet		12	12
Randem	2		2
Vestby Sentrum	36	23	59
Sole Skog	9	17	26
Krusebyveien		2	2
Pepperstad Skog		14	14
Smørbekk		1	1
Såner		1	1
Solhøy		4	4
Søndre Brevik		5	5
Nordre Brevik		1	1
Store Brevik		3	3
Sum	47	83	130

Kommunens virkemidler for å sette krav til boligsosial utbygging

Det er dette utvalgets klare anbefaling å ha en politikk som utnytter kommunens virkemidler for å sette krav til utbyggere om boligsosial utbygging. Det finnes flere virkemidler for dette som beskrevet under.

Utbyggingsavtaler

Kommunens mest sentrale virkemiddel for nybygging er arealplanleggingssystemet, og kommunen har anledning til å inngå en avtale med utbyggere i utbyggingsavtaler for å regulere ulike forhold i nye byggeprosjekter. En utbyggingsavtale er en avtale mellom kommunen og utbygger om utbygging av et område og utarbeides i forbindelse med gjennomføringen av kommunal arealplan jf. plan- og bygningsloven §17-3. Utbyggingsavtalen utarbeides i forbindelse med hvert enkelt prosjekt, og består av forhandlinger mellom kommunen og utbygger. Avtalen skal være en kobling mellom reguleringsplanen og faktisk gjennomføring av planen. Kommunen har hjemmel etter pbl. §11-9 (2) i kommuneplanens arealdel til å vedta bestemmelser i innholdet i utbyggingsavtaler. I praksis fungerer det slik at kommunen kan stille vilkår til utbygger for at de skal få godkjent utbyggingen. På den måten kan en utbyggingsavtale benyttes i det boligsosiale arbeidet. Eksempelvis sier plan- og bygningsloven §17-3 (2) at: Avtalen kan også regulere antallet boliger i et område, største og minste

boligstørrelse, og nærmere krav til bygningers utforming der det er hensiktsmessig. Avtalen kan også regulere at kommunen eller andre skal ha fortrinnsrett til å kjøpe en andel av boligene til markedspris.

Dette gir kommunen anledning til å stille krav til utbyggingsprosjekter og sikre seg boliger med forkjøpsrett som kan dekke kommunens boligbehov. Det er ingen plikt for kommunen å kjøpe, men en rett de kan benytte seg av dersom de inngår avtale med utbygger til rett tid.

Lån til utleiebolig

Private utbyggere har de siste årene fått en viktig rolle gjennom å utvikle utleieboliger for vanskeligstilte på boligmarkedet (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2020, s. 9). Dette arbeidet gjøres også i samarbeid med kommuner, for eksempel gjennom tilvinnings- og tildelingsavtaler. Et velfungerende leiemarked har betydning for den andelen av befolkningen som ikke har anledning til å kjøpe egen bolig og det er kommunisert i den nasjonale strategien at leie skal være et godt alternativ.

Økonomiske fordeler ved overgang fra leie til eie

Mens boutgifter og bokostnader er identiske for leietagere, så vil disse kunne være svært forskjellige for boligeiere. En stor andel av det boligeier betaler i låneutgifter innebærer en oppbygging av egenkapitalen i boligen og kan således betraktes som sparing. Kostnaden ved å eie utgjør en lav andel av utgiftene. Siden utgift og kostnad er identisk for leietagere, og overgangen til eie reduserer boutgiftene, vil overgangen fra leie til eie målt i kostnadsreduksjon være betydelig. For bostøtte-mottakere vil overgangen fra leie til eie medføre en mer romslig personøkonomi (bedret likviditet), økt sparing og større boligkonsum, sammenlignet med deres posisjon i leiemarkedet.

(ref, «Den økonomiske fordel av overgangen fra leie til eie for utsatte husstander»)

Boligutvikling med rett til å kjøpe tilbake enkelte boliger

Områderegeringsplanen for Vestby sentrum er godkjent og åpner for over 6 000 nye boliger. Kommunen er grunneier for flere eiendommer som ikke er solgt (gårds- og bruksnummer i parentes):

- S16: Parkeringsplassen for NSB sine kunder ved Kroerveien (9/174)
- B10: Støttumveien barnehage og Fiatbygget (12/95) (Kommunen eier i underkant av halvparten av felt B10)
- B12: Vestby stadion som i dag er parkeringsplass (12/48)
- B14: Grusbanen ved Vestby videregående skole (12/22)

Hvis boligene (leiligheter i boligblokk) i gjennomsnitt er 60 kvadratmeter, er det anledning til å bygge 610 – 960 leiligheter på eiendommene:

Felt	Sted	Område-areal	f1	BRA m2		f2	f3	Boliger 60 m2	
				Maks	Min			Maks	Min
S16	P-plass NSB	4 786	2,40	11 486	8 615	0,75	1,00	128	96
B10	Støttumveien	18 201	2,00	36 401	21 841	0,60	0,40	162	97
B12	Vestby stadion	25 186	2,00	50 372	30 223	0,60	1,00	560	336
B14	Grusbanen	6 161	1,60	9 858	7 393	0,75	1,00	110	82
							Sum =	959	611

Opplysninger i tabellen har tatt utgangspunkt i Planbeskrivelsen for områderegeringsplanen for Vestby sentrum (side 9 og tabellen «Grad av utnyttning»). Områdeareal er størrelsen på tomte:

- Faktor 1 (f1) er grad av utnyttelse som er 240% for felt S16.
- Faktor 2 (f2) er maksimalt (maks) bruttoareal (BRA) delt på minimalt (Min) bruttoareal.
- Faktor 3 (f3) er 1,00 for felt S16, B12 og B14 fordi kommunen eier hele tomte. For felt B10 eier kommunen under halvparten av tomte som er antatt å være cirka 40%.
- Størrelsen på leilighetene vil kunne variere. I beregningen er det antatt at boligene i gjennomsnitt er 60 m2 multiplisert med en brutto-/nettofaktor på 1,5 fordi det vil bli nødvendig med noe fellesareal til trapper, korridorer mm.

Det kan være uheldig å samle for mange boliger for vanskeligstilte på et sted som grusbanen ved Vestby videregående skole. En bedre løsning er å fordele boligene på flere eiendommer. Andre kommuner har solgt eiendommer til private aktører (boligutviklere) med rett til å kjøpe tilbake enkelte boliger. De har utarbeidet en mulighetsstudie og kravspesifikasjon før eiendommen ble solgt. Boligutvikleren har ansvar for reguleringsplanen, prosjektering og bygging. Det kan bli 60-90 boliger i Vestby sentrum hvis vi kjøper tilbake 10% av boligene.

Statistikk Vestby kommune

I det følgende har sammenfattet relevant stistikk om situasjonen for Vestby kommune slik det fremstår i dag. Statistikken er med på å gi et grunnlag for utviklingen av sosial boligpolitikk.

Befolkning og boforhold i Vestby kommune

Vestby har 18 850 innbyggere og 7895 boliger ifølge Statistisk Sentralbyrå [1]:

Type bolig	Antall boliger
Enebolig	4 382
Tomannsbolig	1 015
Rekkehus, kjedehus og andre småhus	1 143
Boligblokk	1 048
Bygning for bofellesskap	69
Andre bygningstyper	238
Sum =	7 895

Utviklingen i boligtypene har vært som følger:

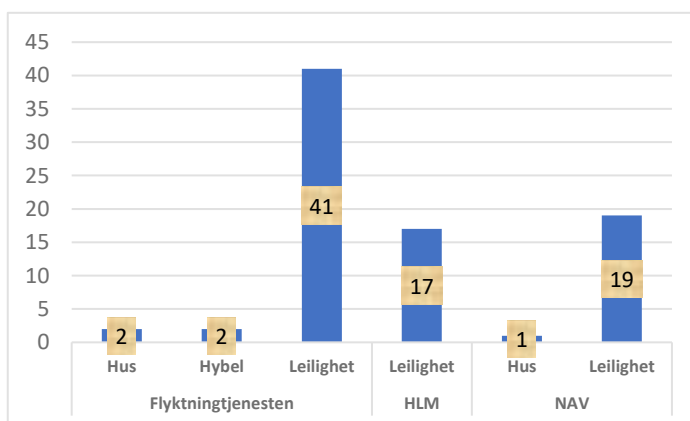
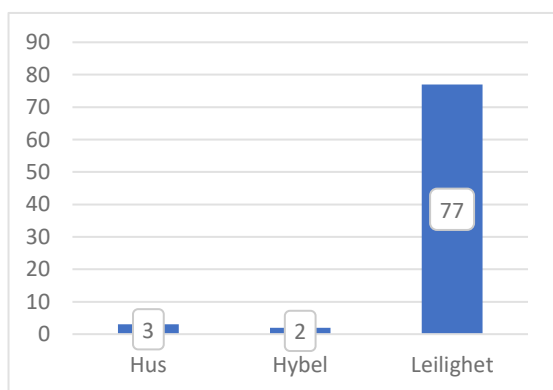
	Boliger (bebodde og ubebodde)						
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
K-3019 Vestby							
Enebolig	3 968	4 041	4 120	4 204	4 252	4 317	4 382
Tomannsbolig	909	952	955	958	968	985	1 015
Rekkehus, kjedehus og andre småhus	1 005	1 029	1 052	1 080	1 086	1 125	1 143
Boligblokk	863	907	923	961	1 011	1 048	1 048
Bygning for bofellesskap	67	67	67	70	70	70	69

Resultatområde Eiendom administrer 83 boenheter for utleie. Kommunen eier 47 av dem og leier 36 av privatpersoner som leies ut videre. Boenhetene er leiligheter med noen få unntak som er «hus».

Over halvparten av boenhetene er leiligheter med ett soverom (2-rom):

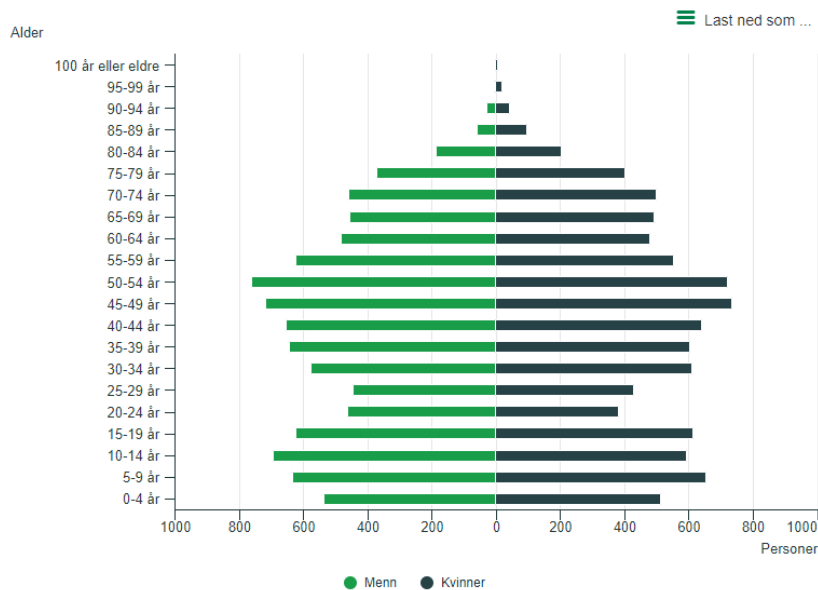
Antall rom	1 rom	2 rom	3 rom	4 rom	5 rom	6 rom	7 rom
Antall boenheter	2	42	19	6	12	1	1

Av ovennevnte utleieboliger eier kommunen 47 og leier 36.



Aldersfordeling for innbyggerne i kommunen

Vis som figur Vis som tabell



Forventet utvikling



Befolkning i 2030
20 675
innbyggere



Befolkning i 2050
23 851
innbyggere

Kilde
Regionale befolkningsframskrivninger, Statistisk sentralbyrå

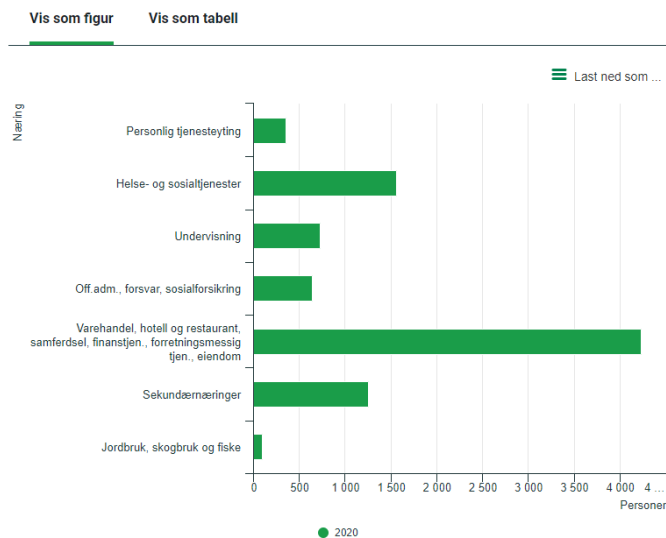
Kilde: Befolkning, Statistisk sentralbyrå

Sammenlignet med nærliggende kommuner

	Totalt antall kommunalt disponerte boliger (antall)		Kommunalt eide boliger (antall)		Innleide boliger (antall)		Privat eide boliger med kommunal disposisjonsrett (antall)		Antall utleide boliger per 31.12 (antall)	
	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021
3019 Vestby	115	118	88	89	13	15	14	14	109	116
3021 Ås	292	284	242	241	1	1	49	42	264	269
3022 Frogn	187	185	187	185	0	0	0	0	177	169

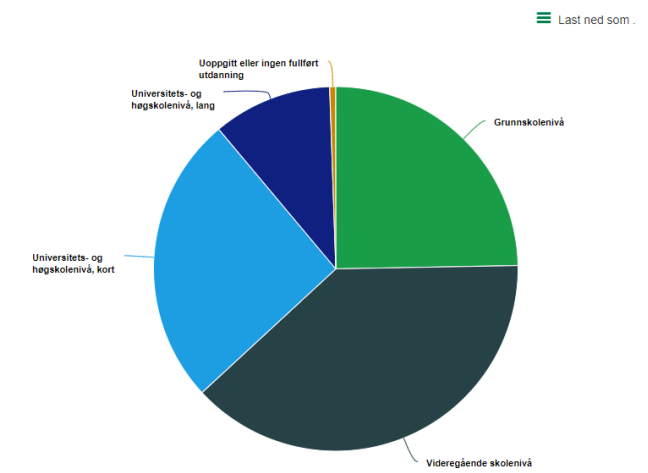
Merk! Både Ås og Frogn kommune eier praktisk talt alle omsorgsboligene, derfor det store antallet kommunalt eide boliger.

Hva innbyggerne jobber med



Høyeste fullførte utdanningsnivå

Vis som figur Vis som tabell



Kilde: Befolkningens utdanningsnivå, Statistisk sentralbyrå

Utdanning på Universitets- og høyskolenivå regnes som kort om den varer i 1-3 år, og lang om den varer i 4 år eller mer.

Finansieringsløsninger – Husbankens virkemidler

Hovedmålet med den nasjonale boligstrategien er at alle skal kunne skaffe seg og beholde en egnet bolig (nasjonalstrategi for den sosiale boligpolitikken 2021-2024). Det er prioriterte mål at flere skal kunne eie sin egen bolig, samtidig som leie skal være et trygt alternativ. Å eie sin egen bolig gir økonomisk trygghet og mulighet for mer stabile boforhold. Det er imidlertid viktig at det skapes stabile og trygge boforhold også for de som ikke kan eller vil kjøpe sin egen bolig.

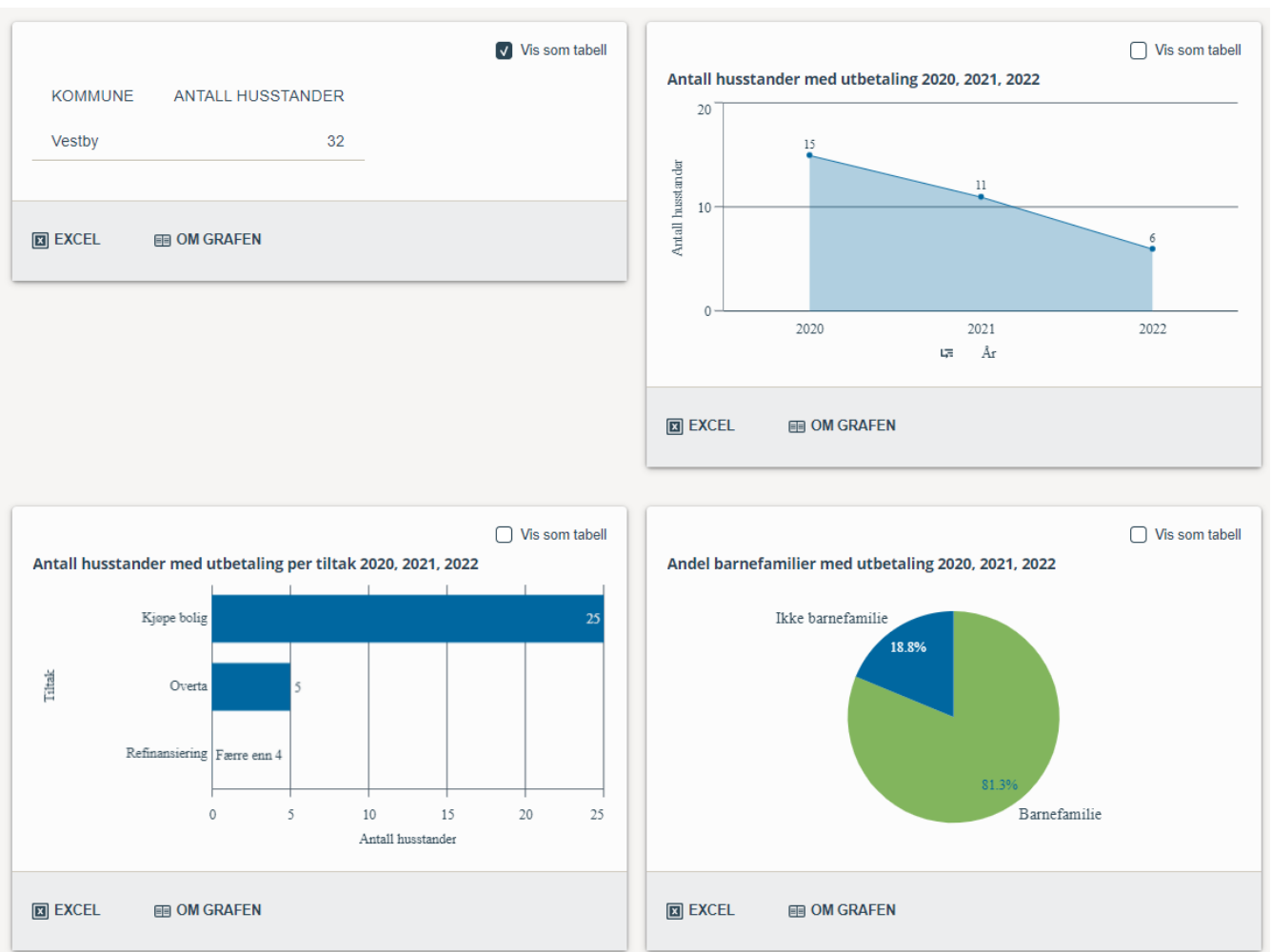
Den Norske Stats Husbank er statens sentrale organ for å få gjennomført den vedtatte boligpolitikken. Husbanken har som samfunnsoppdrag å forebygge et boligmarked med vanskeligstilte og medvirke til at vanskeligstilte kan skaffe seg og beholde eget bosted. Visjonen er at alle skal bo trygt og godt. En kjerneoppgave for Husbanken er å støtte opp om kommunenes boligsosiale arbeid, både med økonomiske virkemidler, veiledning, digitale plattformer, statistikk, informasjon og nettverksbygging. Ved å tilby dette søker Husbanken å styrke kommunenes evne til riktig og god bruk av de økonomiske virkemidlene som er tilgjengelige for kommunen gjennom husbanken.

Husbankens økonomiske virkemidler

- Tilskudd til utredning; undersøkelse av eksisterende bolig, begrensninger og muligheter, økonomisk overslag.
- Tilskudd til prosjektering; kostnader til faglig bistand til prosjektering av ny og eksisterende boligmasse, samt prosjektering av velferdsteknologi
- Tilskudd til etablering; bidra til å etablere seg i egen bolig samt sikre egnede boliger for vanskeligstilte på boligmarkedet
- Startlån; Bidra til at personer med langvarige utfordringer rundt etablering i egen bolig kan gå til anskaffelse av dette, samt øke mulighet til å beholde boligen

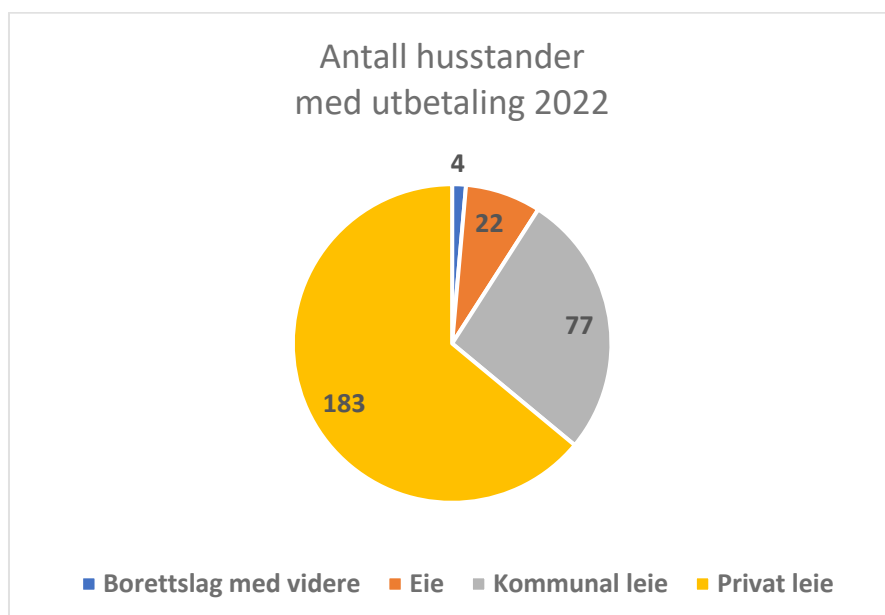
- Bostøtte; sikre husstander med lav inntekt og høye boliggifter en trygg og god bolig. Ordningen er behovsprøvd.
- Grunnlån; skal bidra til å fremme viktige boligkvaliteter som miljø og universell utforming i ny og eksisterende bebyggelse, fremskaffe boliger til vanskeligstilte og husstander i etableringsfasen, og sikre nødvendig boligforsyning i distriktene. Lånet skal bidra til å oppnå boligpolitiske målsettinger som ellers ikke vil bli oppnådd.
- Tilskudd til heis; kan gis til eiere av eksisterende bolig med minst tre etasjer
- Tilskudd til boligsosiale tiltak; stimulere til kunnskapsutvikling, nytenkning og innovasjon om boligsosialt arbeid og boligsosial politikk.

Bruk av startlån i Vestby kommune siste 3 år



Fakta om bostøtte siste 3 år

	2020		2021		2022	
	Søknader	Utbetalinger	Søknader	Utbetalinger	Søknader	Utbetalinger
Antall husstander	314	255	354	239	409	283
Andel barnefamilier	33,9%	32,2%	32,8%	32,2%	32,6%	33,2%
Gjennomsnittlig inntekt	16 810	12 656	17 981	12 627	22 483	15 380
Gjennomsnittlig boutgift	9 904	9 674	9 908	9 774	10 205	10 160
Gjennomsnittlig bostøtte		3 094		2 710		2 681



Ulike eie- og leieformer

Avtaler med tilvisning og tildeling

For å gi kommunen tilgang til flere utleieboliger, kan det inngås langsiktige avtaler med privat utbyggere. En tilvisningsavtale vil gi kommunen tilvisningsrett til alle objektene i et prosjekt, men bare inntil 40 % er forbeholdt vanskeligstilte på boligmarkedet. De øvrige objektene i prosjektet kan leies ut på det åpne markedet. For beboere som er tilvist fra kommunen skal leiekontrakten ha en varighet på minimum tre år i henhold til husleieloven.

Avtalen er fleksibel for utleier og kommunen. Kommunen har ingen plikt til å benytte tilvisingsretten.

Dersom kommunen ikke benytte sin tilvisingsrett når boliger ledigstilles, kan eier/forvalter/utleier leie ut boligen på det åpne boligmarkedet iht. til oppgitte frister i tilvisingsavtalen.

Målgruppe: Tilvisingsavtaler anbefales når beboerne er økonomisk vanskeligstilt, men ikke trenger spesielle oppfølgingstjenester fra kommunen.

Finansiering av boligene: Det kan søkes lån til utleieboliger for vanskeligstilte i Husbanken. Låneutmålingen er inntil 85 prosent av prosjektkostnad/ kjøpesum. Husbanken gir ikke tilskudd i prosjekter med tilvisingsavtale.

I prosjekter med tildelingsavtale er alle objekter forbeholdt vanskeligstilte på boligmarkedet. Dette gjelder også dersom kommunen ikke benytter seg av sin tildelingsrett på alle objektene. Prosjekter med tildelingsavtale kan være delvis Husbankfinansiert.

Målgruppe: Tildelingsavtaler anbefales når beboerne trenger oppfølgingstjenester fra kommunen.

Finansiering av boligene

Det kan søkes en kombinasjon av lån til utleieboliger for vanskeligstilte og tilskudd til utleieboliger i Husbanken. Samlet låne og tilskudds utmåling er inntil 85 prosent av prosjektkostnad/ kjøpesum. Tilskuddet blir utmålt etter faste satser.

En tilvisningsavtale varer i 20 år og en tildelingsavtale i 30 år, fra utbetaling av lån og/eller tilskudd fra Husbanken.

Tilbakekjøp

Tilbakekjøp er nevnt i punktet «Boligutvikling med rett til å kjøpe tilbake enkelte boliger» (kapittel «Kommunens virkemidler for å sette krav til boligsosial utbygging»). Bakgrunn for punktet er «Det gode nabolag» i Bærum kommune. De har solgt en eiendom til en boligutvikler med rett til å kjøpe boliger for brukere for nedsatt funksjonsevne, førstegangskjøpere og barnefamilier. Eiendommen vil inneholde 70 boliger som skal organiseres som et borettslag. Kommunens andel er 31 boliger. De øvrige boligene vil bli solgt i det åpne markedet.

Det antas at tilbakekjøp også kan benyttes for sameie og ikke kun for borettslag som i eksemplet fra Bærum kommune. Det kan være noe å hente ved å bruke Husbankens «Veileder juridiske virkemidler» kommunen kan benytte for å fremme privat boligutleie» som nevner «*ulike former for klausulering i forbindelse med salg av kommunale tomter, bebygget kommunal tomt eller bortfeste.*» Klausulering er «*avtalefestede bestemmelser om bruken av eiendommen, regulert i salgskontrakt og i tinglyste erklæring som hefter i eiendommen som selges*». Klausulering er derfor et verktøy som kan brukes til mer enn tilbakekjøp og som kan være et alternativ dersom kommunen ikke ønsker å kjøpe boligene.

Leie til eie

Ordningen er ment for husstander som ikke oppfyller krav til betjeningsevne og egenkapital for lån, men som er i målgruppe for å få tildelt kommunal bolig. Det vurderes at husstanden har potensiale til å kunne ivareta låneforpliktelser på et senere tidspunkt. Kommunen fremskaffer bolig til utleie som dekker husstandens nåværende og fremtidige boligbehov. Husleien tilsvarer kommunens utgifter til boligen, og det legges da opp til mulighet til å spare seg opp egenkapital. Dersom det tas gjengs leie, skal overskuddet tilsvare avslag i en senere kjøpesum. Etter 3 eller 5 år kjøpes boligen av leietaker.

Delkjøp av bolig

OBOS har en ordning kalt OBOS Deleie. Her kjøpes boligen sammen med OBOS, men kjøper disponerer hele boligen. Kjøpsandelen kan være fra 50 % opp til 90 %. Dette er en ordning beregnet for de som ikke får egenkapital tilsvarende behov for lån til egnet bolig. Det betales markedsleie på den andelen som leies.

Kjøp av bolig til rabattert pris

Det finnes flere typer ordninger som gir tilbud om kjøp av bolig til under markedspris, blant annet OBOS sin Bostart. Det er vanlig at det ligger en forkjøpsrett ved videresalg.

Boligsosialt arbeid i Vestby kommune

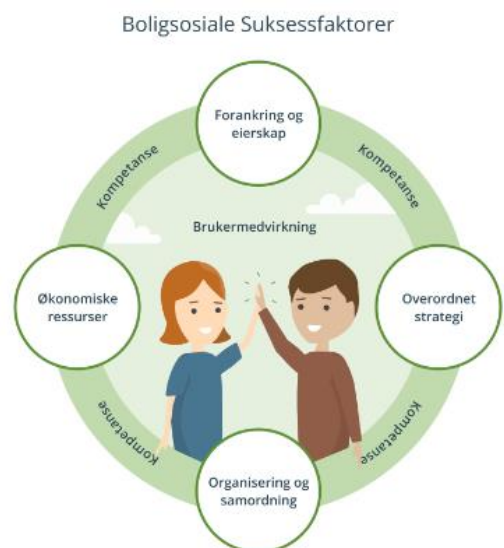
Helhetlig arbeidsmodell

Det er et boligpolitisk mål at alle skal bo trygt og godt. I den nasjonale strategien er det også et mål om at den offentlige innsatsen skal være helhetlig og effektiv overfor vanskeligstilte på boligmarkedet, og dette pålegger særlig kommunene et samhandlingsansvar.

Samhandlingsperspektivet understrekes også ved at det nå er gjort endringer i en rekke velferdslover for å styrke samhandlingen på helse-, omsorg- og velferdsfeltet.

Gjennom NTNU Samfunnsforskning har Husbanken utarbeidet en modell for suksessfaktorer i boligsosialt arbeid, vist i figuren under («Bolig for velferd» s. 25)

Her beskrives seks suksessfaktorer som alle må være til stede og påvirke hverandre for å nå målet om en helhetlig og effektiv innsats for å sørge for at alle skal bo trygt og godt:



- Forankring og eierskap; felles forståelse av mål, metoder og tiltak på alle nivåer i organisasjonen
- Overordnet strategi; Se utfordringer og løsninger i den helhetlige kommunale planleggingen, se politikkområde i sammenheng.
- Organisering og samordning; forpliktende og formalisert samhandling gjennom organisasjonen
- Økonomiske ressurser; forankring i handlingsprogram og bruk av tilgjengelige finansielle virkemidler
- Kompetanse; utvikle, samle og dele nødvendig kunnskap om kommunens boligsosiale situasjon som grunnlag for beslutninger
- Brukermedvirkning; nyttiggjøre seg brukernes erfaringer på system- og individnivå

Som et utgangspunkt for det boligsosiale arbeidet er det i Vestby kommune etablert en boligkoordineringsgruppe. Denne skal sørge for at det boligsosiale arbeidet er helhetlig og

effektivt på alle nivåer i kommunen. Gruppen er tverretattlig og tverrfaglig og består av representanter for resultatområdene Eiendom, Helse og livsmestring, Hjemmetjenesten samt NAV og Fellestjenesten. Gruppens mandat skal være å tildele kommunale boliger i Vestby kommune og oppfølging av et enhetlig boligsosialt arbeid. For å nå målet om et helhetlig og koordinert tilbud til innbyggere, som krever oppfølging fra ulike enheter og fagområder i kommunen, er det viktig å lage gode rutiner for å sikre tettere samhandling internt. I kommuner som lykkes har resultater som økonomiske gevinster og mer effektiv arbeidsutføring blitt fremhevet, og samhandling pekes på som en faktor som har bidratt til dette. Det er et potensiale i Vestby kommune for bedre måloppnåelse gjennom samordning og samhandling i kommunen.

Vestby kommunes retningslinjer for startlån

Startlån er et viktig virkemiddel for et godt boligsosialt arbeid som kommunen har tilgang til gjennom husbanken. Dagens retningslinjer for startlån her i kommunen ble vedtatt av kommunestyret 13.11.2017. I de vedtatte retningslinjene stilles det vilkår for tildeling av startlånsmidlene. For at flere vanskeligstilte skal få tildelt startlån kan det være nødvendig å vurdere om det er tid for en evaluering av vilkårene. Det er i dag vilkår om at søker må ha varig inntekt. Praksis etablert over tid i kommunen tilsier at dersom det er to som søker sammen er det krav om 180 % fast stilling, og er det en søker er praksisen 80 % fast stilling. Denne praksisen hindrer derfor at mange vanskeligstilte ikke oppnår vilkåret om varig inntekt.

Som hovedregel kan ikke søker ha uoppgjorte betalingsanmerkninger. Det er et vilkår i Vestby kommune. En stor andel vanskeligstilte har betalingsanmerkninger, og for denne gruppen kan det være hensiktsmessig at kommunen samarbeider på tvers av avdelingene og med økonomiske rådgivere i NAV. Dersom retningslinjene i større grad kan åpne for unntaksregler, kan denne gruppen også tildeles startlån. Et unntak kan for eksempel være å stille krav om etablert avtale om nedbetaling av gjeld og obligatorisk oppfølging av økonomisk rådgiver de første årene.

Videre er det også etablert praksis i kommunen at dersom forbruksgjelden er svært omfattende innvilges ikke startlån. En mulighet for lemping på dette kan være å sette en grense ved en akseptabel utregning av % gjeld i forhold til inntekt. Også denne gruppen burde følges tett opp av økonomisk rådgiver slik at startlånet ikke tildeles søkere som ikke vil klare å betjene lånet over tid.

I nåværende praksis ved startlånsordningen er det i liten grad bruk av muligheten for tilskudd til etablering og avdragsfrihet. I dagens samfunn hvor SIFOs offisielle satser for forbruksutgifter trolig vil øke, og at det i boligmarkedet er sparsomt med boliger i prisklassen og standard for gruppen med vanskeligstilte, er det en mulighet å øke bruken av avdragsfrihet ved inngåelse av startlån. Hvis kommunen også i større omfang bruker mulighetene innfor tilskudd til etablering vil man se at det flere lettere kan anskaffe seg boliger som kan være mer passende for søker og vare hele livsløpet.

Andre virkemidler

En viktig oppgave i det boligsosiale arbeidet er å kunne gi husleiegarantier til utleiere for vanskeligstilte som kommunen bistår med bolig til. Hovedsakelig aksepteres slike garantier (selvskyldnerkausjoner) av utleier. I de tilfellene hvor utleier av ulike årsaker ikke aksepterer en slik garanti, er det viktig at dette i seg selv i stopper bosetting av en prioritert innbygger i kommunen. I de tilfellene kan kontantdepositum vurderes, eventuelt at Vestby kommune står som leietaker og fremleier til innbyggeren.