



UKM 2012. Utsikten Kunstsenter.

## BOLIGPLAN MED HOVEDVEKT PÅ BOSETTING AV FLYKTNINGER

Kvinesdal kommune 2016 – 2021 Status, utfordringer og  
satsingsområder

Vedtatt:

## Innhold

1.0	<i>Innledning</i>	2
1.1	<b>Mandat</b>	2
1.2	<b>Målsetting</b>	2
1.3	<b>Flyktningestrømmen i Europa</b>	2
1.4	<b>Prosessen og framdrift</b>	3
2.0	<i>Dagens boligmasse til gruppen vanskeligstilte</i>	3
2.1	<b>Kommunalt eide boliger</b>	4
2.2	<b>Innleide private boliger/boenheter.</b>	4
2.3	<b>Kort om dagens organisering av boligforvaltningen</b>	5
3.0	<i>Utfordringer i kommende 5 årsperiode</i>	6
3.1	<b>Anmodninger fra IMDI</b>	6
3.2	<b>Boligbehov andre vanskeligstilte og generelt om lokalisering</b>	6
4.0	<i>Anskaffelse av boliger</i>	6
4.1	<b>Tilskudd til utleieboliger</b>	7
5.0	<i>Organisering av kommunens boligforvaltning</i>	8
	<i>Vedlegg : «Leie for eie» - modellen</i>	9
	<b>«LEIE FOR EIE» – MODELLEN</b>	9

## 1.0 Innledning

Boligplan med hovedvekt på bosetting av flyktninger gir en kort innføring i kommunens utfordringer med bosetting av vanskeligstilte. Planen gir en oversikt over dagens kommunale utleieboliger som benyttes til denne gruppen, en beskrivelse av et mulig fremtidig behov for et høyere antall kommunale utleieboliger, samt en beskrivelse av hvordan fremtidens boligbehov kan imøtekommes.

Hensikt med boligplanen er å belyse dagens boligsituasjon og lage et grunnlagsdokument for fremtidig politiske valg. Planen skal legge føringer for årlig investeringsbudsjett for kommunen i perioden 2016-2021.

Planen skal

- Øke kunnskapen om boligbehovet i kommunen
- Øke kunnskapen om statlige virkemidler
- Bidra til bedre utnyttelse av kommunens boligmasse
- Bidra til mer målrettet og effektiv bruk av virkemidlene

## 1.1 Mandat

I Driftsutvalget vedtak i 2011 (D -7/11) var fokusområdet boliger til vanskeligstilte i kommunen.

I hovedsak vil dette gjelde; nyankomne flyktninger, personer med psykiske- og/rus lidelser og sosialt vanskeligstilte personer.

## 1.2 Målsetting

Boligplan med hovedvekt på bosetting av flyktninger tar ikke for seg den generelle boligforsyningen i kommunen, men ser på spesifikke tiltak for de gruppene som faller utenfor det ordinære boligmarkedet.

Kommunal- og moderniseringsdepartementet sier følgende i Nasjonal strategi for boligsosialt arbeid (2014-2020): Vanskeligstilte på boligmarkedet er personer og familier som ikke har mulighet til å skaffe seg og/eller opprettholde et tilfredsstillende boforhold på egen hånd. Disse befinner seg i en eller flere av følgende situasjoner:

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

Kvinesdal kommune sin boligplan er primært rettet mot disse gruppene. Mål for planarbeidet er å gi kommunen et godt styringsverktøy for å kunne møte vanskeligstilte på boligmarkedet sitt boligbehov.

## 1.3 Flyktningestrømmen i Europa

Sommeren og høsten 2015 har vært preget av flyktningekatastrofen i Europa. Norge har gjort vedtak om å ta imot 8000 ekstra syriske flyktninger. Flere har allerede kommet til landet

og blitt plassert i mottak. Ca. 5000 flyktninger har fått godkjent oppholdstillatelse i landet og venter på en bosetting i en norsk kommune.

Integrerings- og mangfoldsdirektoraret (Nasjonalt utvalg) har utfra kunnskaper om asyltilstrømningen høsten 2015 oppjustert bosettingsbehovet til minst 18.000 flyktninger i 2016, og til 21.000 i 2017.

Det er en særlig stor økning i antallet enslige barn og unge under 18 år. Oppdaterte prognoser viser at det er behov for å bosette minst 4.400 enslige mindreårige i 2016, og minst 7.000 i 2017.

Det forventes derfor at norske kommuner i kommende år vil motta nye og sterke anmodninger fra IMDI om å ta imot enda flere flyktninger.

## 1.4 Prosessen og framdrift

Driftsutvalget behandlet i 2011 (D-7/11) sak om rullering av *Boligpolitisk handlingsplan 2001-2005*. En kartlegging i denne sammenheng viste at den kommunale boligmassen ivaretok daværende boligbehov og behovet for boliger de neste årene.

Med dette som utgangspunkt fattet Driftsutvalget følgende vedtak i 2012 (D-41/12):  
**Arbeidet med boligpolitisk handlingsplan stilles i bero, behovet for rullering av planen vil bli tatt opp til ny vurdering i 2014 – 2015.**

Med utgangspunkt i Driftsutvalgets vedtak samt politiske vedtak om økt bosetting av flyktninger i 2013-2015 etter anmodning fra IMDI, ble arbeidet med en begrenset boligplan startet opp høsten 2015. **Planens fokus er boliganskaffelser – og er ikke en mer omfattende boligsosial plan.**

Plangruppen :

Anne Berit Aatland Hansen	Kommunalsjef
Geir Netland	Enhetsleder teknisk drift
Glenn Ivar Knabenes	Avdelingsleder teknisk drift
Vigdis Hunsbedt	Enhetsleder Levekår
Eivind Konsmo	Avdelingsleder NAV

## 2.0 Dagens boligmasse til gruppen vanskeligstilte

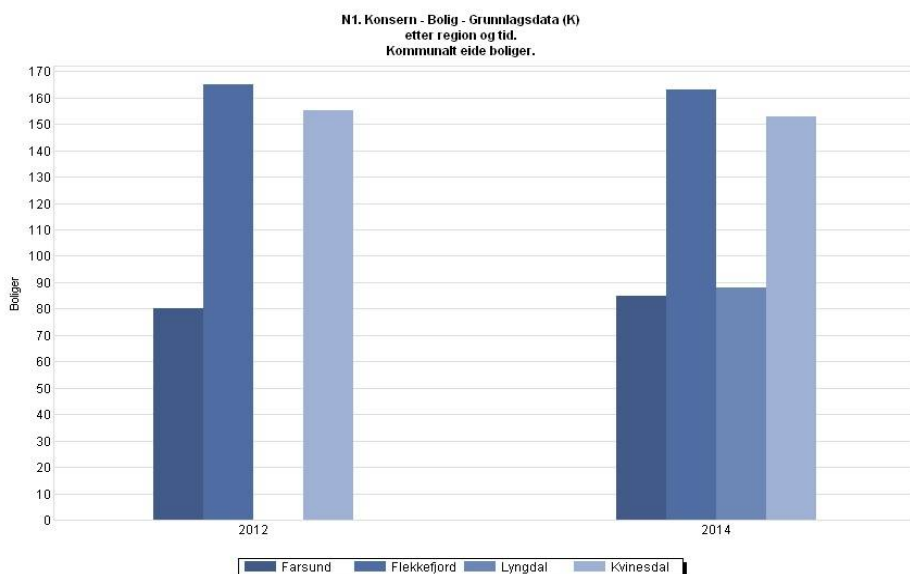
- Kommunen disponerer 56 selveide boenheter fordelt på 20 boliger.
- 13 kommunalt innleide boenheter av private fordelt på 11 boliger.
- Totalt huser kommunen for tiden 130 personer av kategorien «vanskeligstilte – inkl. flyktninger (101 voksne, barn og enslige unge)».

## 2.1 Kommunalt eide boliger

Hvor/område	Disponeres av	Antall beboere V : Voksne B: Barn	Tilstand	Byggeår Ca.	Merknad
Birkeland/Feda	Nav	2	God	1980-tallet	
Dalandsv.	Nav	5	Middels/god	1970-tallet	
Dalandsåsen	Nav	5	Middels/god	1990-tallet	
Egelandsb.	Nav	3	God/dårlig	2000-tallet	
Elvevegen	Nav	2	God	1990-tallet	
Faråsvegen	Nav	5	God	2000-tallet	
Hamrelia	Nav	2	God	1990-tallet	
Nesgata	Nav	3v + 5b	God	2010	
Prestegardsv.	Nav	3v + 5b	God	1960-tallet	
Slettevegen	Nav	2v + 3b	God	1990-tallet	
Stadionv.	Nav	7v + 18b	God	60/70-tallet	
Urefjellv.	Nav	5	God	1990-tallet	
Vesterdalsv.	Nav	3	God/middels	2000-tallet	
Bruvegen	Nav	0	God	1950-tallet	
Kvitlevegen	Nav	2v + 8b	God	1970-tallet	
Slettevegen	Enhet for levekår	2v	God		
Åmot bofellesk.	Enhet for levekår	8	God	2014	

## 2.2 Innleide private boliger/boenheter.

Hvor/område	Disponeres av	Antall beboere
Sentrum	Nav	10v + 7b
Hamrebakkene	Nav	4v
Faret/Prestegarden	Nav	8v + 3b



Tabellen viser det samlede antall kommunale utleieboliger uavhengig av målgruppe i Farsund, Flekkefjord, Lyngdal og Kvinesdal. Som det fremgår av tabellen har Kvinesdal kommune etter folketallet et høyt antall boenheter sammenlignet med våre nabokommuner.

## 2.3 Kort om dagens organisering av boligforvaltningen

- Enhet for teknisk drift har ansvaret for vedlikeholdet av den kommunale boligmassen. I dette ligger det praktiske ved bygging, kjøp, salg, drift og vedlikehold-
- NAV administrerer tilskuddsordninger fra Husbanken.
- Enhet for levekår har ansvaret for oppfølging av brukerne innen psykiatri og rus
- NAV har ansvaret for oppfølging av flyktingene.
- Dagens organisering av kommunen sin boligmasse involverer mange enheter/personer, og tar uforholdsmessig mye tid. Det er behov for tydeligere og mere enhetlig ledelse ut fra de-endringer som vi ser kommer framover.

**Kvinesdal kommune disponerer i dag 69 boenheter til 130 vanskeligstilte personer.**

## 3.0 utfordringer i kommende 5 årsperiode

### 3.1 Anmodninger fra IMDI

Kvinesdal kommunestyre gjorde høsten 2013 vedtak om bosetting av 80 flyktninger for perioden 2014- 2016. I 2015 har kommunestyret gjort et nytt vedtak om å ta imot 5 ekstra flyktninger i 2015. Kommunen har mottatt en ny henvendelse fra IMDI om bosetting av totalt 130 flyktninger fra 2016 til og med 2019.

Det er grunn til å tro at kommunen vil bli bedt om bosetting av et høyere antall enn det kommunen nå er anmodet om for planperioden.

### 3.2 Boligbehov andre vanskeligstilte og generelt om lokalisering

Etter at nybygget ved Åmot bofellesskap ble ferdigstilt i 2014 er behovet for boliger til personer med alvorlige psykiske lidelser dekket for den neste femårs perioden. Boligbehovet innen rusfeltet kan i hovedsak imøtekommes innenfor kommunens samlede boligmasse i perioden. Det vil allikevel vurderes om det er behov for kjøp/bygging av en eller to «hardbruksboliger» tiltenkt denne gruppen vanskeligstilte.

Boliger til vanskeligstilte bør i utgangspunktet ligge nær boligfelt, skolevei, sentrum eller bebyggelse. Dette er ønskelig ut fra et boligsosialt perspektiv der strategien er inkludering og integrering av vanskeligstilte. Gruppen som omtales er de mest hjelpetrengende personene i samfunnet. De vil ha et stort behov for nærhet til offentlige tjenester som lege, kommunale tjenester, NAV, apotek, dagligvarehandel osv. De fleste brukerne har inntekt fra trygd eller sosialhjelp og de fleste disponerer ikke bil. De er derfor avhengig av offentlig transport, noe som kan øke den økonomiske belastningen. Ved å plassere de mest vanskeligstilte brukerne i utkantene reduseres deres evne til å klare seg i det daglige. Erfaringsmessig ønsker tilnærmet samtlige innen denne gruppen å bo så sentralt som mulig.

Etter at flyktninger har gjennomgått introduksjonsprogrammet og etter hvert blir aktive deltakere i det ordinære arbeidslivet kan det utfra gjeldene regelverk gis toppfinansiering ved startlån i forbindelse med etablering i egen bolig. I denne fasen av integreringen er det ønskelig å tilrettelegge for mer spredt bosetting.

**Kommunens utfordring frem til og med 2019 er foreløpig bosetting av minst 130 flyktninger. Samtidig skal imøtekommen av boliger til denne gruppen ikke fortrenge innsatsen rettet mot andre vanskeligstilte på boligmarkedet.**

## 4.0 Anskaffelse av boliger

Behovet for utleieboliger i planperioden imøtekommes på følgende måter :

- A.) Innleie av private boliger
- B.) Kjøp av bruktboliger
- C.) Bygging av kommunale utleieboliger
- D.) Tilstrebe kortere botid i utleieboligene
- E.) Avtaler mellom kommunen og private utbyggere /stiftelse om langtidsleie over 20 år (krav fra Husbanken) der kommunen har tildelingsrett.

I planperiodens første år – 2016 – vil fokuset være på innleie av private boliger – og inngåelse av kontrakter med private utbyggere der kommunen har tildelingsrett.

Når det gjelder kjøp og bygging i kommunal regi vil dette måtte vurderes i forbindelse med det årlige økonomiplanarbeidet.

## 4.1 Tilskudd til utleieboliger

Husbankens ordning «Tilskudd til utleieboliger» skal bidra til flere egnede utleieboliger for vanskeligstilte på boligmarkedet.

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

1. Oppføring av nye boliger
2. Kjøp av boliger
3. Utbedring av bolig som bidrar til økt kvalitet (eks. universell utforming)
4. Etablering av utleieboliger ved at kommunen sikres tildelingsrett (tilskudd til private utbyggere)

I planperiodens første år vil fokuset være på etablering av samarbeid med private utbyggere (jfr. pkt. D).

Det fremgår av retningslinjene at Husbanken prioriterer tilskuddsmidler til utleieboliger til flyktninger. Kommunene skal dokumentere at prosjektene vil bidra til tilvekst av egnede kommunalt disponerte utleieboliger. Ved søknader om tilskudd fra andre enn kommunen (private utbyggere og stiftelser) skal det legges vekt på kommunens vurdering og anbefaling. Kommunen har innflytelse på antall boenheter og lokalisering. Det forutsettes fra Husbanken sin side at det legges vekt på en viss spredning av slike boenheter for å unngå fortetting. Dette samsvarer godt med kommunens egen oppfatning av at slike utleieboliger skal inngå som en naturlig del av den øvrige boligmassen.

Maksimalt tilskudd skal ikke overstige det som er nødvendig for å sikre Husbankens egen fastsatte avkastning (8% av totalkapitalen)når gjengs leie legges til grunn. Tilskuddet kan ikke overstige 40 prosent av godkjente prosjektkostnader.

Denne ordningen gjør det interessant for utbyggere fordi de sikres en tilfredsstillende avkastning. Avtalt husleie mellom kommunen og utbygger er en vesentlig variabel ved Husbankens vurdering av tilskuddsandel til prosjektet. Ordningen er også hensiktsmessig for



kommunen siden utleieboliger kan anskaffes uten at kommunen har drifts- og vedlikeholdsutgifter ved denne bygningsmassen ved at kommunen kun er leietaker. Kommunen mottar integreringstilskudd fra staten til denne gruppen vanskeligstilte. Kommunen utbetaler introduksjonslønn til den enkelte flyktning de første to til tre årene – som igjen betaler husleie til kommunen. Denne leien skal da samsvare med den husleien kommunen betaler til utbygger.

Ifølge Husbankens regelverk for tilskudd til utleieboliger skal det i de tilfeller kommunen ikke eier boligene tinglyses en klausul om at kommunen skal ha tildelingsrett i minst 20 år. Dette tilsvarer tilskuddets avskrivningstid.

Når kommunen selv ønsker å kjøpe eller bygge boliger til vanskeligstilte vil dette måtte finansieres ved opptak av lån/bruk av disposisjonsfondet og tilskudd i den grad prosjektkostnader sammenholdt med husleieinntekter gir muligheter for det.

Ifølge Husbanken vil søknader fra kommunene med de største boligsosiale utfordringene og søknader fra kommuner som skal bosette flyktninger bli prioritert.

**I planperiodens første år vil fokuset være på innleie av private boliger og etablering av samarbeid med private utbyggere, samt fokus på kortere leiekontrakter.**

## 5.0 Organisering av kommunens boligforvaltning

Tidligere i plandokumentet har plangruppa skissert organiseringen og ledelsen av arbeidsområde boligforvaltning i kommunen slik det fungerer i dag (se punkt 2.3).

En økning av bosetting av flyktninger i fremtiden og et større behov for drift og vedlikehold av boligmassen vil stille større krav og gi større arbeidsmengde til de ansvarlige enhetene. Det vil derfor være behov for en bedre koordinering av kommunens boligmasse for at ressurser skal bli brukt optimalt.

Oppfølging og anbefaling etter planarbeidet:

Det opprettes en plangruppe som gjennomgår boligforvaltningen i kommunen ;

- Målsetting med dette arbeidet vil være å finne fram til forslag for fremtidig organisering av boligforvaltningen som ivaretar en effektiv kommunal drift i den kommende 5 årsperioden.
- Leie for eie modellen tas opp til vurdering. Er dette en modell som kommunen skal satse på i den neste 5 årsperioden. Fordeler og ulemper blir vurdert og forslag fremmes ut fra foreliggende vurdering.

**Utredning av ny organisering av den samlede boligforvaltningen i Kvinesdal kommune.**

## Vedlegg : «Leie for eie» - modellen

### «LEIE FOR EIE» – MODELLEN

Dette er en modell som gir muligheter for å øke eieretableringen blant husstander som har et eierpotensiale på lengre sikt, og inngår derfor som et tiltak mot den nasjonale målsettingen om at flest mulig skal eie sin bolig.

Modellen innebærer i korte trekk at kommunen kjøper inn en hensiktsmessig bolig til person/familie som trenger en stabil bosituasjon umiddelbart. Det inngås en «leie før eie» - kontrakt som innebærer en leieperiode på fem år, og deretter får de kjøpe boligen til prisen i år null. Husstanden skal i løpet av de fem årene utnytte sitt sparepotensiale, slik at de i år fem har spart opp så mye egenkapital som de klarer.

#### Konsekvenser for husstanden :

- Forutsigbarhet – vet hva kjøpesummen vil bli ved utløpet av leiekontrakten.
- God ivaretagelse av boligen i leieperioden kommer husstanden til gode.
- Lavere leie gir muligheter for sparing
- Oppsparte midler reduserer behov for finansiering på kjøpstidspunktet, og innebærer en buffer som reduserer fremtidig risiko for tap.
- Avtalen innebærer lav risiko for husstanden, som kan takke nei til opsjonen om kjøp.

#### Konsekvenser for kommunen :

- Utgiftsdekning i leieperioden.
- Vedlikeholdsbehovet antas å bli redusert sammenlignet med andre kommunale boliger.
- Kjøp av bolig til en bestemt husstand gir mulighet for god behovstilpasning.
- Salg av bolig til husstanden frigir midler til kjøp av ny kommunal bolig.
- Uavskrevet tilskudd kan overføres til ny bolig for målgruppen.

Siden mange ikke kan møte dagens krav til egenkapital (15% av kjøpesummen) – og at det for mange grupper er svært vanskelig å etablere seg med egen bolig i dagens boligmarked - har flere kommuner – særlig bykommuner og kommuner rundt de store byene innført slike «leie – eie» tiltak.

Flere steder er det inngått samarbeidsavtaler mellom eksempelvis boligbyggelag, Husbanken og kommunen. Det knyttes da klare forutsetninger til hvem av kommunens innbyggere som skal prioriteres.