

**KONGSBERG
KOMMUNE**

Temaplan

HELHETLIG BOLIGPLAN

for perioden år 2014 - 2018

**TEMAPLAN:
HELHETLIG BOLIGPLAN FOR KONGSBERG KOMMUNE
2014-2018**

INNHALDSFORTEGNELSE

1.	Temaplaner som en del av styringssystemet	1
2.	Formålet med en helhetlig Boligplan	2
3.	Sammendrag	3
4.	Sentrale dokumenter	4
5.	Statusbeskrivelse	7
6.	Strategiske veivalg	12
7.	Handlingsprogram	16
8.	Om planprosessen og sentrale begreper	27

1. TEMAPLANER SOM EN DEL AV STYRINGSSYSTEMET

Temaplanen er en plan for bestemte tjenester, temaer eller sektorer, og inngår som en del av kommunens styringssystem. Det skal tas med brukerrepresentanter i arbeidet med temaplaner der det er naturlig, jfr. Kongsberg kommunes policy for innbygger- og brukervedvirkning.

Temaplanen skal bidra til en dypere kjennskap til virkeligheten når veivalg og prioriteringer besluttes. Temaplanen er således en forberedende prosess til handlingsprogrammet, og bygger på de føringer som ligger i kommuneplanen.

I temaplanene skal det komme frem hva en vil oppnå, hvilke ambisjoner en har og forslag til tiltak. Konklusjonene i temaplanen er grunnlaget for prioritering og ev. innarbeiding i handlingsprogrammet. Det betyr at temaplanen rulleres årlig i forkant av behandling av handlingsprogram/økonomiplan.

2. FORMÅLET MED EN HELHETLIG BOLIGPLAN

Den helhetlige boligplanen som nå foreligger, har som formål å stadfeste kommunens rolle i dagens og fremtidens boligutvikling i Kongsberg kommune. Samtidig har planen som formål å legge til rette for boligstrategier for vanskeligstilte på boligmarkedet. Sterk vekst i næringslivet er en viktig rammefaktor som Boligplanen må ta hensyn til, da næringslivet har behov for stabil tilgang på høyt kvalifisert arbeidskraft i tiden som kommer. Kompaktbyprinsippet legges også til grunn, der utvikling av et levende sentrumsområde med en mangfoldig befolkning står sentralt.

Det overordnede målet for den nasjonale boligpolitikken er at «Alle skal bo godt og trygt». I tråd med Meld. St. 17 (2012-2013)¹ er dagens politiske signaler at det må bygges nok boliger, og at de må ha god kvalitet. Det er også et økende fokus på at uteområder skal være av god kvalitet og tilgjengelig for alle. Grøntstruktur og tilgjengelighet til skole fremheves.

Hovedprinsippet i kommunens boligpolitikk er at bolig er et privat ansvar, og at innbyggerne selv er ansvarlig for å anskaffe seg en bolig. Samtidig vil kommunen ta ansvar for å hjelpe innbyggere som har behov for det til å klare seg selv, og til å gripe de mulighetene en selv har. Kommunen ønsker også at flest mulig skal kunne bo i ordinære bomiljøer og i sine egne hjem så lenge det er mulig. Gjennom aktiv bruk av både statlige og kommunale virkemidler, vil Kongsberg legge til rette for at alle i kommunen skal bo trygt og godt. Dette vil kreve en helhetlig innsats fra kommunen sin side, samt aktiv deltakelse fra både innbyggere og samarbeidspartnere.

Kongsberg kommune har allerede tatt grep for å utvikle en mer helhetlig boligpolitikk i 2013, herunder følgende:

- Iverksatt prosjektet «fra leie til eie»
- Ansatt ny boligrådgiver i treårig prosjekt finansiert i samarbeid med staten ved fylkesmannen
- Iverksatt vurdering av organisering av det boligsosiale arbeidet
- Iverksatt vurdering av bruk av boligsosiale virkemidler som startlån
- Prioritert planer og byggesaker som har omhandlet bolig

Kommunen ser allerede positive resultater av disse grepene, og forventer at denne temaplanen gir anledning for å bygge videre på de erfaringene som er gjort så langt.

¹ Meld. St. 17 (2012-2013) Byggje - bu - leve. Ein bustadpolitikk for den einskilde, samfunnet og framtidige generasjonar.

3. SAMMENDRAG

Visjonene for den helhetlige boligpolitikken i Kongsberg kommune er at kommunen skal:

- Bidra til å utvikle et attraktivt og bærekraftig boligmarked som legger til rette for vekst og utvikling
- Bidra til å utvikle et levende sentrum for alle

Målsettingene for den helhetlige boligpolitikken er at kommunen skal:

Mål 1	Legge til rette for gode oppvekstvilkår ved at alle barn og unge i kommunen har gode bomiljø
Mål 2	Ha en aktiv rolle i boligutviklingen for å sikre at boligbyggingen møter fremtidige behov
Mål 3	Sikre gode og bæredyktige boligløsninger for vanskeligstilte på boligmarkedet
Mål 4	Legge til rette for at det utvikles gode bolig- og oppholdstilbud for eldre, personer med nedsatt funksjonsevne og omfattende helse- og omsorgsbehov

Kommunen vurderer disse som viktige målsettinger som legger til rette for en helhetlig boligpolitikk som ivaretar behovene til både vanskeligstilte på boligmarkedet og befolkningen for øvrig. Mål og tiltak i Boligplanen er utledet av og understøtter kommunens overordnede satsningsområder som er definert i Kommuneplanen.

Videre bruk og utvikling av eksisterende tiltak som tverrfaglig samarbeid i Boliglaget vil være viktig i gjennomføringen av Boligplanen. Kommunen har også godt samarbeid med næringsliv og utbyggere som kan bygges videre på. Det er tatt grep for å øke effektiviteten i kommunens saksbehandling, som vil bidra til at veien fra ord til handling tar kortere tid.

Samtidig er det tydelig at kommunen står overfor noen viktige diskusjoner når det gjelder kommunens rolle overfor vanskeligstilte på boligmarkedet. Det er behov for et sterkere fokus på vanskeligstilte på boligmarkedet, og en mer målrettet bruk av både kommunale og statlige virkemidler. Det er behov for flere kommunalt disponerte utleieboliger, og det er ønskelig at de fleste integreres i ordinære bomiljøer. Statlige økonomiske virkemidler, herunder startlån, skal i større grad rettes mot de som virkelig har behov for hjelp til å få seg en bolig.

Et annet område som krever ytterligere diskusjoner, er arbeidet med å tiltrekke barnefamilier til sentrum. Realisering av en slik ambisjon vil trolig kreve transformasjon av deler av sentrumsområdet. Det er behov for å se nærmere på hvordan uteområder, grøntarealer og fritidsaktiviteter kan få en sterkere plass i sentrum. I Boligplanen foreslås det at dette blant annet gjøres ved å få frem forbildeprosjekt i kommunen, og utforme en plan for parker og uterom.

Gjennom å bruke egne krefter i kommunen som Kongsberg Tomteselskap og KKE, ta i bruk muligheter i plan- og bygningsloven, og å dyrke gode samarbeidsrelasjoner, vil kommunen spille en aktiv rolle i utviklingen av det fremtidige kongsbergsamfunnet.

4. SENTRALE DOKUMENTER

4.1 Nasjonale føringer

Det overordnede målet for den nasjonale boligpolitikken er at «Alle skal bo godt og trygt». I tråd med Meld. St. 17 (2012-2013)² er dagens politiske signaler at det må bygges nok boliger, og at de må ha god kvalitet. Det er også et økende fokus på at uteområder skal være av god kvalitet og tilgjengelig for alle. Grøntstruktur og tilgjengelighet til skole fremheves.

Kommunens rolle som planlegger for lokalsamfunnet fremheves som sentralt. Gjennom arealplanlegging kan kommunen fremme samfunnshensyn som inkludering, folkehelse og gode levekår. Kommunen kan også sette krav til boligstørrelse og nærområder, for å motvirke at det blir store forskjeller i levekår.³ En viktig del av samfunnsplanleggingen fremover er å gjøre boliger og bomiljø gode å leve i og å bli gamle i. De fleste eldre vil bo hjemme så lenge som de har mulighet. Det er heller ikke mulig å dekke behovet for egnede boliger gjennom bygging av institusjoner og omsorgsboliger alene. Velferdsteknologi og tilrettelegging av boliger må i større grad utvikles sammen.⁴ Ifølge NOU 2011: 11 «Innovasjon i omsorg» vil omtrent halvparten av de 90 000 boligenhetene til pleie- og omsorgsformål trenge fornying og ombygging de nærmeste årene. Behovet for vekst i kapasiteten og nye plasser vil øke fram mot 2030. Erfaringa fra «Handlingsplan for eldreomsorgen» og «Omsorgsplan 2015» tilsier at dette allerede nå bør settes på dagsordenen i kommunene.⁵

I Meld. St. 17 (2012-2013)⁶ erkjennes behovet for økt tilgang på utleieboliger, og regjeringen ønsker å stimulere til mer boligutleie. Blant annet ønsker regjeringen å sende på høring et forslag om å øke minstetiden på tidsbestemte husleiekontrakter fra tre til fem år. I tillegg vil departementet vurdere forenklinger av byggereglene for utleieenheter i eksisterende bygg, da disse i dag må følge de samme kravene som nybygg per i dag. Ombygginger eller bruksendringer som er søknadspliktige etter plan- og bygningsslova § 20-1.

Vanskeligstilte på boligmarkedet forstås i dag som personer som ikke har mulighet til å skaffe seg og/eller opprettholde en tilfredsstillende bosteds- og finansieringsproblemer. Det kan være personer med varig uføretrygd, familier med høy husleie og lite mulighet til å spare opp egenkapital, eller unge som av andre grunner ha langvarige finansieringsproblemer. Hensyn til boligstabilitet for barn og integrering er viktig. Startlån kan også medvirke til å frigjøre kommunale boliger til de som trenger disse mest.

Økonomiske tiltak som startlån må ses i sammenheng med den finansielle stabiliteten. Det er nødvendig å veie de bolig sosiale gevinstene opp mot hensynet til den økonomiske utviklingen i samfunnet. Det bolig sosiale hensynet skal veie tyngre for varige vanskeligstilte enn for unge lånesøkere som har vansker med å få egenkapital, men som har gode inntektsutsikter.

Andelen unge bostedsløse er økende. I 2008 var 24 prosent av alle bostedsløse i Norge mellom 18 og 24 år. Over halvparten var avhengige av rusmidler, og en tredjedel hadde synlig eller kjent psykisk lidelse.⁸ Erfaring og forskning forteller at det er nødvendig å satse mer systematisk på flere typer boligtilbud til utsette unge.⁹ Bosetting av flyktninger er en varig oppgave for kommunene. Jo raskere en flyktning får etablert seg i en kommunen og i et godt boligtilbud, jo raskere kan vedkommende delta i arbeidslivet og i samfunnet.¹⁰

² Meld. St. 17 (2012-2013) Byggje - bu - leve. Ein bustadpolitikk for den einskilde, samfunnet og framtidige generasjonar.

³ Ibid.

⁴ Ibid.

⁵ Ibid.

⁶ Ibid.

⁷ NOU 2011:15 Rom for alle

⁸ Dyb. E. og K. Johannessen (2009): Bostedsløse i Norge 2008 – en kartlegging, NIBR-rapport 2009:17.

⁹ Meld. St. 17 (2012-2013) Byggje - bu - leve. Ein bustadpolitikk for den einskilde, samfunnet og framtidige generasjonar.

¹⁰ Meld. St. 6 (2012-2013) En helhetlig integreringspolitikk – mangfold og fellesskap.

Helhetlig virkemiddelbruk er en målsetting i boligpolitikken. I Riksrevisjonens forvaltningsrevisjon (Dokument nr. 3:8 (2007 – 2008)) av tilbudet til de vanskeligstilte på boligmarkedet, ble det vist til at bostøtte, boligtilskudd og startlån bare i liten grad virket sammen. Selv om det ikke er et mål i seg selv at virkemidlene skal kunne benyttes samtidig, er det et mål at de blir vurdert i sammenheng.¹¹ Både tilskudd til etablering, bostøtte og sosialhjelp kan virke sammen med startlån for å bidra til at vanskeligstilte kan skaffe seg og holde på en eid bolig. Men, De fleste husstander som mottar startlån kjøper med andre ord bolig uten bostøtte eller etableringstilskudd.

Barnefamilier utgjør en forholdsvis liten andel av de vanskeligstilte. De fleste barnefamilier som har lav inntekt styrker økonomien sin etter relativt kort tid og ressursene brukes til å bedre boforholdene.¹² En liten gruppe forblir imidlertid i den vanskelige situasjonen, og mange av disse bor i kommunale boliger.¹³

NOU-Utvalget *Rom for alle* mener at bolig ikke bare er viktig i arbeidet med rask bosetting av flyktninger. Bolig er også viktig for å forebygge fattigdom i denne gruppen. Ved at flyktninger raskt får en tilfredsstillende bosituasjon, kan de desto tidligere komme i gang med sin nye hverdag.¹⁴ I meldinga signaliserer regjeringa at de vil åpne for å øke nedbetalingstida fra 30 år i dag, til 50 år i særskilte tilfelle.

4.2 Kommunale prioriteringer

Det er sentralt at Boligplanen ses i sammenheng med øvrig kommunalt planverk, slik at boligpolitikken er en integrert del av kommunens helhetlige samfunnspolitikk. Særlig relevant er Kommuneplan for Kongsberg (2009-2020), der tre satsningsområder skal prioriteres i planperioden:

- **Natur, miljø og bærekraftig utvikling**

Av særlig relevans for Boligplanen vurderes følgende målsettinger:

- Arealforbruk per innbygger til utbyggingsformål skal reduseres
- Gang-, sykkel- og kollektivandelen av antall reiser skal økes. Biltrafikken i Kongsberg sentrum skal reduseres.
- Kollektivtilbudet med buss og bane mot Oslo og innen Kongsbergregionen med aksene nord/syd på RV40, skal kraftig forbedres slik at pendlere i stor grad reiser kollektivt til arbeid.
- Boliger, skoler og barnehager skal ha trygg tilgang til naturområder, aktivitets- og rekreasjonsarealer innen kort gangavstand.

- **Næringsutvikling, vekst og attraktivitet**

Av særlig relevant for Boligplanen vurderes følgende målsettinger:

- Kongsberg skal styrke sin merkevare og sitt omdømme som nyskapende teknologiby med høyt utdanningsnivå; attraktivt sted å bo og vokse opp; mangfold og kvalitet i opplevelser, kultur og arkitektur; bærekraft i forhold til energi og klima; internasjonal småby med toleranse.
- Kongsberg skal være attraktiv for tilflytting. Utflyttingen fra Kongsberg skal reduseres.
- Kongsberg skal utvikles til en større by med en befolkningsvekst som møter teknologindustriens behov for rekruttering.
- Hovedmålgruppen for nye innbyggere er unge voksne i etableringsfase, alder 30-45 år. Idealet er unge par som kan tenke seg å jobbe i og flytte til Kongsberg.
- Videreutvikling av et attraktivt sentrum med mangfoldig innhold og gode møtesteder for alle generasjoner.
- Kongsberg kommune skal bidra til å videreutvikle et velfungerende boligmarked med et utbud av forskjellige boligtyper og prisnivåer, hvor alle kan ha tilgang til egen bolig.
- Boligområdene skal ha blandet befolkning.

¹¹ NOU 2011:15 Rom for alle

¹² Nordvik, V. (2010): Bolig og boforhold i Sandbæk, M. og A. West Pedersen (red) Barn og unges levekår i lavinntektsfamilier. En panelstudie 2000 – 2009, NOVA-rapport 10/10.

¹³ NOU 2011: 15 Rom for alle

¹⁴ NOU 2011:15 Rom for alle

- Det skal tilrettelegges for 3000 boenheter i perioden med økt volum første del av planperioden.
- **Kommunale tjenester, livskvalitet og levekår med vekt på barn og unges oppvekstmiljø**
Av særlig relevans for Boligplanen vurderes følgende målsettinger:
 - Flest mulig i alle aldersgrupper skal mestre sin egen livssituasjon. Det skal etableres hjelpeordninger som ivaretar/trykker de som ikke mestrer livet.
 - Kongsberg skal ha hensiktsmessige lavterskeltiltak for barn og unge og praktiske løsninger på sviktsoner, med målrettet arbeid for barn og unge som "faller mellom to stoler".
 - Barn og ungdom skal medvirke og være ressurser i planlegging og utvikling.
 - Kongsberg kommune vil aktivt bruke familiesentre og barnehager for å gi barna god sosial og faglig basis. Fortsatt full barnehagedekning.
 - Befolkningen i Kongsberg skal være fysisk aktiv. Barn skal være aktive i skolen og i fritiden.

Utbyggingsstrategien som er konkretisert i kommuneplanen, spesifiserer at¹⁵:

Kongsberg skal utvikles videre som en kompaktby preget av korte avstander mellom ulike funksjoner, sentrale byggeområder med god utnyttelse, nærmiljøer hvor det er lokalisert dagligservice og grøntarealer/ uteoppholdsarealer med høy kvalitet.

Et styrket sentrum for handel, boliger, aktiviteter og kontorarbeidsplasser vil bli sentralt i kompaktbyen. Sentrum skal ha et levende bymiljø med moderne arkitektur, høy kvalitet i det offentlige rom, ny teknologi og identitet og historisk særpreg. Sentrum skal være attraktivt for unge og barnefamilier. Hvitvingfoss er et viktig tettsted hvor sentrumsutvikling med fortetting og kvalitetsheving i utemiljøene, spesielt torget, skal prioriteres. Nye boligområder skal avsettes langs Gulliveien. Efteløt og Jondalen som nærsentra skal styrkes med boligtilrettelegging. Skrubmoen skal være langsiktig utbyggingsretning for byen og vil bli tatt i bruk etter planperioden. Området vil kunne dekke behov for utbyggingsarealer i et 50-årsperspektiv.

I kommunens handlingsprogram/økonomiplan¹⁶ for 2013-2016 er kommuneplanens målsetting om 2 % årlig befolkningsvekst lagt til grunn, noe som tilsvarer om lag 250 boenheter. Det spesifiseres et mål om økt volum og mangfold i boligbyggingen. For å realisere dette skal det arbeides med tilgjengeliggjøring av informasjon om byggeområder og boligbygging primært rettet mot utbyggere og boligsøkere, og saksbehandlingen skal effektiviseres. Det skal vurderes nye og videreutvikling av etablerte virkemidler (Tomteselskapet, økonomiske virkemidler, forbildejobbing, utviklingsprosjekter, osv.), og en temaplan for bolig utarbeides første halvår 2013. Realisering av denne Boligplanen er således en direkte oppfølging av dette.

Andre tjenesteområder må også ses i sammenheng med Boligplanen. I helse og omsorgsplan (2012-2015) kommer det fem at prioritering av hjemmebaserte tjenester og forebyggende helsetiltak er klare satsningsområder. Økningen i store sykdomsgrupper som for eksempel diabetes, KOLS, demens, kreft, hjertekarsykdommer og rus/psykiatri må imøtekommes med forebyggende tiltak slik at innbyggerne kan leve lenger i eget hjem, med sin sykdom. Fokusområdene fremover vil være å videreutvikle de hjemmebaserte tjenester til hovedaktør i Helse og omsorg, og realisere målsettingen om «rett behandling, rett tjeneste til rett tid». En økt satsning på forebyggende tiltak vil kunne utsette og/eller erstatte behovet for "tyngre" pleietjenester. Oppvekst, herunder skole og barnehage, er et annet område som har betydning for Boligplanen. Kommunebarometeret for 2012 viser at grunnskole er et område der Kongsberg har meget gode resultater, og elever i Kongsberg-skolen presterer godt over landsgjennomsnittet på blant annet nasjonale prøver. Kongsberg har utarbeidet kvalitetsutviklingsplaner for både barnehage¹⁷ og grunnskole¹⁸, og har dermed en politisk forankret ambisjon om å utvikle kvaliteten i disse tjenesteområdene.

¹⁵ Kongsberg kommune. Kommuneplan for Kongsberg kommune (2009-2020)

¹⁶ Kongsberg kommune. Handlingsprogram/økonomiplan (2013-2016)

¹⁷ Kongsberg kommune. Kvalitetsutviklingsplan for kongsbergbarnehagene (2010-2014)

5. STATUSBESKRIVELSE

5.1 Sentrale trekk ved situasjonen i Kongsberg kommune

Under dette punktet ser vi nærmere på situasjonen i Kongsberg når det gjelder befolkningen, boligmarkedet og bruk av boligsosiale virkemidler.

Befolkningen preges av generelt gode levekår

Befolkningen i Kongsberg var ved utgangen av tredje kvartal i 2012 på 25 800, og har ifølge SSB en fremskrevet befolkning på 31 395 i 2030.

Befolkningen i Kongsberg preges ellers av et høyt utdanningsnivå, inntektsnivå og sysselsettingsnivå sammenlignet med landet for øvrig (SSB). Dette illustreres av tabell 4.1 under.

Tabell 5.1: Indikatorer for levekår i Kongsberg kommune (prosentandel)

Indikator	Kongsberg	Buskerud	Landet
Arbeidsledige	1,4	2,6	2,7
Lavinntekt	7,3	9,4	9,4
Vgs eller høyere utdanning	87	80	83

I forbindelse med planarbeidet er det også foretatt sammenlikninger av forhold i Kongsberg kommune med forhold i utvalgte sammenliknbare kommuner. Kommuner som er valgt som sammenlikningsgrunnlag er:

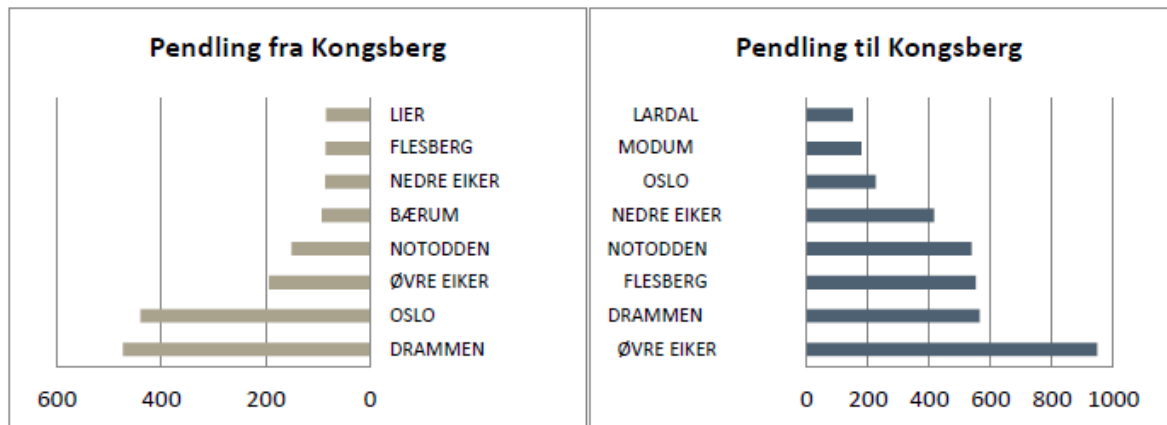
- Gjøvik
- Horten
- Harstad
- Drammen
- Skien

Sammenlikningene bekrefter at befolkningen i Kongsberg preges av gode levekår, med relativt lav prosentandel sosialhjelpsmottakere (2,6 %) og uføre (6,7 %). Kongsberg har ellers en fordeling av husholdningstyper som likner mønsteret i sammenliknbare kommuner. Kommunen har i snitt 2,2 personer per husholdning. Fordelingen av husholdningstyper likner også fordelingen i sammenliknbare kommuner, med flest aleneboende, og så følger par uten hjemmeboende barn, par med barn, eneforsørgere og til slutt flerfamiliehusholdninger.

Flere pendler inn til enn ut fra Kongsberg. Når det gjelder pendling, viser tall at Kongsberg har en større innpendling enn utpendling. Dette kommer frem av figur 4.3.

¹⁸ Kongsberg kommune. Kvalitetsutviklingsplan for grunnskolen i Kongsberg (2009-2013)

Figur 5.1: Pendling til og fra Kongsberg



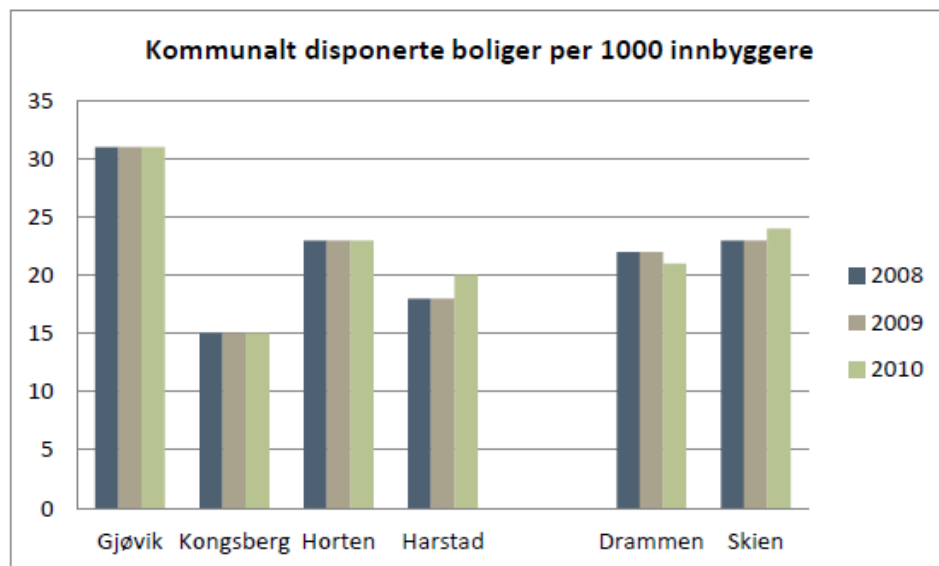
Kommunen har en større innpendling enn utpendling, og de fleste pendler inn fra Øvre Eiker, og dernest Drammen, Flesberg og Notodden. Utpendling er hovedsakelig til Drammen og Oslo, og dernest Øvre Eiker og Notodden.

Boligmarkedet i Kongsberg. Sammenliknet med ovennevnte sammenliknbare kommuner, har Kongsberg en relativt høy kvadratmeterpris, der kun Drammen ligger høyere. Imidlertid er det i Kongsberg til dels store forskjeller i kvadratmeterpris mellom leiligheter og eneboliger (se vedlagte Boligsosialt faktaark).

Boligbyggingen i Kongsberg har de siste årene vært større enn utviklingen i sammenliknbare kommuner. Boligmassen likner boligmassen i sammenliknbare kommuner; flest eneboliger, dernest småhus og til slutt leiligheter. Det er også eneboliger som omsettes mest i kommunen.

Lav bruk av boligsosiale virkemidler. Et viktig kommunalt virkemiddel for å sikre at alle har et trygt og godt sted å bo, er kommunale utleieboliger. Tall viser at Kongsberg kommune har et lavt antall kommunalt disponerte boliger per 1000 innbyggere. Dette illustreres av figur 4.4.

Figur 5.2: Kommunalt disponerte boliger per 1000 innbyggere

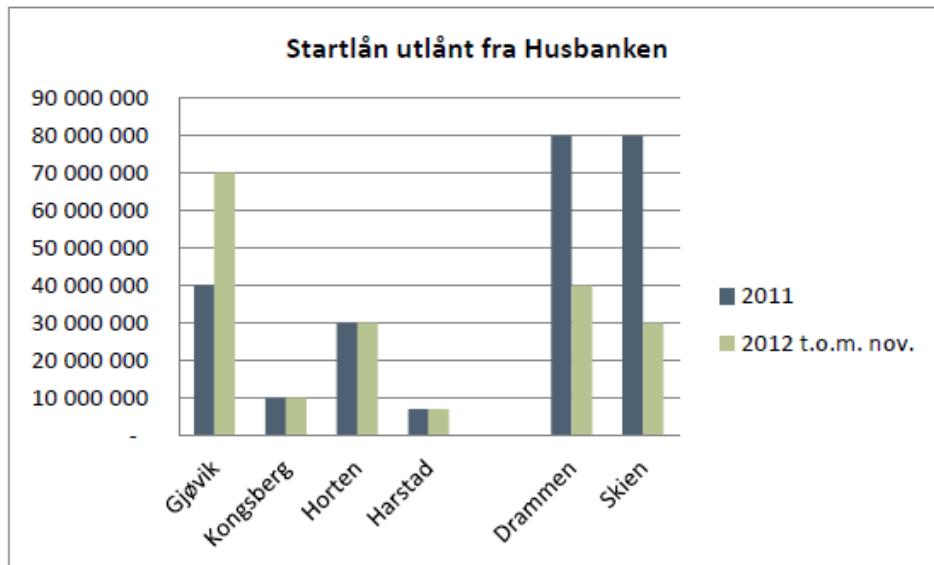


Startlån, bostøtte og boligtilskudd til etablering og tilpasning er de viktigste boligøkonomiske virkemidlene som tilbys fra statlig hold.¹⁹ Tallene viser at Kongsberg kommune gjennomgående

¹⁹ NOU 2011:15 Rom for alle

har lav bruk av disse virkemidlene. Kongsberg har med en ramme på 10 mill. en begrenset bruk av startlån som virkemiddel. I tillegg er det gjennomsnittlige lånebeløpet lavt (ca. 300 000).

Figur 5.3: Startlån utlånt fra Husbanken



Boligtilskudd til etablering er også i liten grad benyttet i Kongsberg, og det samme gjelder statlig bostøtte (se vedlagte faktaark). Lav bruk av statlig bostøtte kan imidlertid ses i sammenheng med generelt gode levekår og høyt inntektsnivå i kommunen, i tillegg til at det tilbys kommunal bostøtte til de som vurderes å ha behov for det.

I tillegg til den statlige bostøtteordningen, tilbyr også Kongsberg kommune kommunal bostøtte til de som har behov for det. Ordningen er hovedsakelig rettet mot eldre i omsorgsboliger. Støtteordningene skal bidra til å redusere boligutgiftene for husstander med lav inntekt. I 2013 var det 38 innbyggere i Kongsberg som mottok kommunal bostøtte. En kartlegging våren 2013 viser at beboere som mottar kommunal bostøtte mener støtteordningen er viktig for at de skal kunne bo trygt og godt²⁰. Flere beboere mener også at de ikke ville klart å skaffe tilstrekkelig med penger dersom den kommunale bostøtten skulle forsvinne. De fleste mener de trenger hjelp av kommunen, dersom de må flytte.

Boligosiale behov – vanskeligstilte på boligmarkedet. Kommunens boliglag har foretatt en kartlegging av boligosiale behov, som bør ses i sammenheng med det øvrige kunnskapsgrunnlaget i dimensjoneringen av fremtidig boligtilbud (se vedlagte oversikt fra Boliglaget).

Samlet sett vurderes 99 personer å ha helse- og boligbehov som innebærer at de har behov for et tilbud i planperioden. Av disse er 44 personer prioriterte for 2013. De fleste vurderes å ha behov for bofellesskap og samlokalisert bolig. Disse 44 er kategorisert som eldre (med funksjonshemming), alvorlig psykisk syke, eldre ektepar (med funksjonshemming), funksjonshemmede, psykisk utviklingshemmede, rus og innsatte. 20 personer er prioriterte for 2014, og disse har også hovedsakelig behov for bofellesskap og samlokalisert bolig.

På lengre sikt, i perioden 2015-2018, er det per i dag 28 søkere der helse- og boligbehovet er vurdert til at personene kan vente på bolig. Prognosen tilsier imidlertid at behovet er realistisk noen få år frem i tid. I tillegg er det i perioden 7 funksjonshemmede (psykisk utviklingshemmede) som pr i dag ikke har søkt bolig, men som har meldt behov ved tidligere kartlegging (KOBOLT). I perioden 2019-2022 er det 5 personer som vil ha behov for hjelp fra kommunen for å finne egnet bolig. I tillegg til disse 5 er det 11 personer med

²⁰ Kartleggingen er gjennomført av Rambøll i samarbeid med kommunen

funksjonshemninger/psykisk utviklingshemmede som ikke har søkt om bolig, men som har meldt behov ved tidligere kartlegging (KOBOLT).

Tallene over viser utelukkende behov innenfor helse og omsorg, og det er også andre vanskeligstilte på boligmarkedet som vil ha behov for et boligsosialt tilbud. Dette gjelder personer som for en kortere eller lengre perioden kan ha behov for hjelp til å få tilgang på eller beholde en bolig. Flyktninger og økonomisk vanskeligstilte er grupper som også vil kunne ha behov for boligsosial bistand.

5.2 Målgrupper for en Helhetlig Boligplan

Oppsummert må en helhetlig Boligplan ivareta en rekke ulike målgrupper. En sentral målgruppe for kommunen er familier i etableringsfasen, som i tillegg besitter den rette kompetansen for det lokale næringslivet. Kommunen ønsker også å tiltrekke seg pendlere som vurderer å bosette seg i kommunen. Samtidig skal studenter og den eldre befolkningen ha et godt boligtilbud, og ulike grupper vanskeligstilte skal tilfredsstilles. Her kan blant annet nevnes eneforsørgere, unge, flyktninger, personer med rus- eller psykisk helseproblemer, funksjonshemmede.

De ulike målgruppene behov skal imøtekommes ved en helhetlig bruk av boligpolitiske virkemidler, og gjennom både den generelle boligpolitikken og den boligsosiale. Noen potensielle utfordringer som kan identifiseres dreier seg om:

- Kjøp av boliger i sentrum – forskning og erfaring viser at det hovedsakelig er eldre som kjøper og flytter inn i nye boligområder i sentrumsområder. Ambisjonen til kommunen er at barnefamilier i større grad skal bosette seg i sentrum
- Konkurransen om utleieboliger – i Kongsberg fremkommer det å være stor konkurranse om utleieboliger, der vanskeligstilte på boligmarkedet må konkurrere med både studenter og pendlere

Det er utfordringer som kommunen må være bevisst på i utvikling og gjennomføring av boligpolitikken.

5.3 Et eksternt blikk på organisasjonen og tjenestene

Rambøll har som en del av planarbeidet gjennomført intervjuer med representanter for Kongsberg kommune og utvalgte samarbeidspartnere. Dette gir anledning til å innta et eksternt blikk på kommunen som organisasjon, og løfte frem mulige utfordringer som kan gjøre seg gjeldende.

Overordnet sett er Rambølls inntrykk at ønsket om å videreutvikle boligpolitikken er bredt forankret i kommuneorganisasjonen, og at det særlig vurderes å være behov for å videreutvikle den sosiale boligpolitikken. Som en del av dette kommer det frem at et «fra leie til eie-prosjekt» iverksettes i 2013, og at det ansettes en ny boligrådgiver som en del av dette. Ledere og ansatte i kommunen trekker også frem at det er behov for å foreta en vurdering av hvordan økonomiske virkemidler brukes i dag og om dette bør endres. Dette kan ses i sammenheng med tallmaterialet som viser at kommunen bruker økonomiske virkemidler i liten grad sett opp mot bruken i sammenliknbare kommuner. Flere nevner at særlig startlån i større grad bør benyttes overfor vanskeligstilte på boligmarkedet, herunder også økonomisk vanskeligstilte. Økonomisk vanskeligstilte nevnes som en gruppe som kommunen i liten grad har muligheter for å gi boligsosial bistand. Dette knyttes ikke bare til startlån som virkemiddel men også til manglende tilgang på kommunale utleieboliger.

Et annet sentralt tema i intervjuene, særlig med ledergruppen, har vært kommunens ønske om å innta en mer aktiv rolle i gjennomføring av boligpolitikken. Det fremgår at kommunen har sterke miljøer å trekke på i både Kongsberg Tomteselskap og Kongsberg kommunale eiendom KF (KKE). Tomteselskapet har som formål å erverve eiendom i Kongsberg kommune for utvikling til bolig og næringsformål, og å være en ledende aktør i dette markedet. Selskapet er heleid av Kongsberg Kommune. Kongsberg kommunale eiendom KF (KKE) forvalter, drifter, vedlikeholder og byggutvikler store deler av Kongsberg kommunes eiendomsmasse. Foretaket utfører også kommunens byggeherreansvar ved oppføring av tilbygg og nybygg. Salg og kjøp av eiendom

hører også til KKE sine oppgaver. Det bør derfor ses nærmere på hvordan kommunen kan ta disse miljøene i bruk for å legge til rette for at kommunen tar en mer offensiv rolle.

Det er også foretatt intervju med representanter for Boliglaget som er etablert i kommunen. Boliglaget vurderes som et godt tiltak for å sikre dialog og samhandling på tvers av tjenestene. Gjennom Boliglaget har de viktigste tjenestene kommet sammen for finne best mulig løsning på boligsosiale behov innenfor de rammene som gjelder. Utfordringer for Boliglaget er nevnte utfordringer i forbindelse med begrenset bruk av startlån som virkemiddel, samt en opplevd mangel på kommunale utleieboliger som kan fungere som en midlertidig løsning. I tillegg oppleves det at ledige kommunale boliger står «tomme» i lengre perioder samtidig som det er registrert personer med behov for bolig. Dette knyttes blant annet til at kommunen ikke har ressurser til bemanning av enkelte av boligene. Dersom Boliglaget treffer på denne typen prinsipielle og strukturelle utfordringer, bør dette konkretiseres og meldes videre til kommunens ledergruppe. En annen gruppe som det oppleves som utfordrende å finne et godt boligtilbud til, er flyktninger. Det fremkommer å være en vesentlig utfordring å fremskaffe bolig særlig til store flyktningfamilier.

Det er også foretatt intervjuer med representanter for eksterne miljøer, herunder næringsliv (Kongsberggruppen), studentliv (Studentsamskipnaden Buskerud), eiendomsbransjen og Husbanken. Deres innspill til planarbeidet har dreid seg om at det er behov for å bruke Boligplanen som et virkemiddel for å tiltrekke tilflyttere, og til å holde på dagens befolkning.

6. STRATEGISKE VEIVALG

6.1 Utvikling av attraktive boliger og bomiljøer

Begrepet «attraktivitet» har i den senere tid vært mye brukt i arbeidet med steds- og byutvikling. Dette betyr ikke at tidligere byutvikling ikke har hatt som mål å utvikle attraktive fysiske omgivelser. Det nye er at temaet nå er løftet frem som en strategi for byutvikling. Blant annet sees en tydelig tendens mot å planlegge for fortetting og utbygging i sentrumsområder, for å gjøre det lettere å velge miljøvennlige transportmidler. Dagens trender gjenspeiler dermed at miljø- og klimatilpasning har kommet inn som en viktig dimensjon i byplanleggingen (CIENS 2012).

Det anerkjente svenske planleggingsfirmaet Spacescape har forsket mye på hvorfor et sted blir mer attraktivt enn et annet, hvilke egenskaper som styrer disse mekanismene og hvilke kvaliteter som etterspørres i dagens boligmarked. Spacescape har i samarbeid med arkitektkontor, kommunale plankontor, statlige etater og utbyggere analysert boligmiljøer, bygninger og nye planer. På bakgrunn av dette, hevder Spacescape at kvalitetene til boligområdet forklarer 90 % av prisen. De har gått igjennom kvalitetene til 7000 leiligheter og 7000 småhus (eneboliger, kjedehus) i 87 ulike områder i stor- Stockholm og funnet ut at de viktigste og mest etterspurte kvalitetene var:

Kvaliteter ved områder med leilighetsstruktur	Kvaliteter ved områder med eneboligstruktur
<ul style="list-style-type: none">• Vann• Park• Kollektivtrafikk• Nærhet til by/tettsted• Kvartalsstruktur	<ul style="list-style-type: none">• Kollektivtrafikk• Båtplass• Vann• Biltilgjengelighet• Frittliggende• Grøntområder

Uansett boligtype var ønsket om nærhet til handel, kultur og restauranter felles. Nærhet til barnehage, skole samt gang- og sykkelvegsystem som sikrer trygg adkomst, er særlig viktige kvaliteter (Spacescape 2012).

- Poenget er at kvaliteter ved boligområdet og bomiljøet er av stor betydning for attraktiviteten til en bolig

Kvalitetene for områder med leilighetsstruktur er forenelige med en bærekraftig stedsutvikling, det vil si en utvikling som begrenser bilbruken i størst mulig grad. Dette gjennomføres ved at det bygges tett og med en blanding av funksjoner (arbeidsplasser, boliger osv.), slik at det blir kort avstand til daglige gjøremål. Muligheter for å gå og sykle i stedet for å bruke bil fører til mindre forurensning. Med færre biler og veier blir det også mer plass til sykkelstier og parker/grøntområder, selv i sentrumsnære områder (Rambøll 2013).

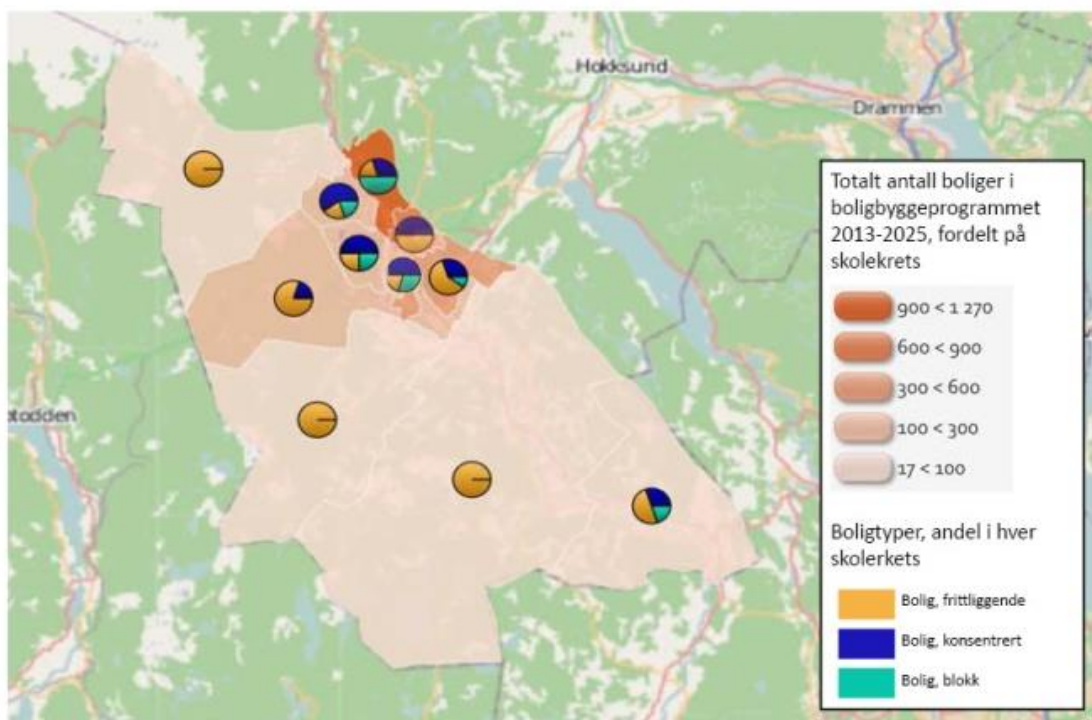
Kjøpegrupper. Endringer i livsfaser og livsmønstre er svært viktig for å forstå hvorfor mennesker flytter og hvor de flytter hen. Vi kan snakke om fire ulike kjøpegrupper, basert på alder og livssituasjon.

1. Første kjøpegruppe består av de som etablerer seg på boligmarkedet for første gang. Førstegangskjøperne finner seg gjerne en mindre leilighet (40-70 kvm) av moderat standard (linoleum, panelovn og utendørs parkering). Tomten er kanskje mindre attraktiv og ligger muligens noe useentralt og leilighetsprisene er rimelige og overkommelige. Her flytter det derfor inn en stor andel unge enslige eller par, noen få med helt små barn.
2. Andre kjøpegruppe finner gjerne veien videre til en noe større leilighet, horisontalt eller vertikalt delt flerbolighus eller rekkehus. Her er det gjerne et utemiljø som er mer tiltrekkende for familier med små barn. Her flytter det derfor inn unge par med små barn eller med planer om å få det.

3. Tredje kjøpegruppe er typisk de som vil ha enebolig med egen tomt. Kjøpet av eneboligen er kanskje drevet av familiestørrelsen eller bedre økonomi. Familien som flytter inn i eneboligen har ofte to eller flere barn og minst ett av dem er gjerne i tenårene.
4. Fjerde kjøpegruppe er typisk de familier hvor barna er flyttet ut og plenklippingen rundt eneboligen er blitt et ork. Dette er kanskje det eldre paret eller den enslige som vil ha en mindre og mer lettstelt bolig. Folk i denne gruppen kjøper gjerne en kostbar leilighet med god standard, kanskje både fliser, parkett, peis, samt parkering i kjeller med heis til leiligheten. Typisk for slike leiligheter er også en attraktiv og/eller sentral beliggenhet (Rambøll 2010).

Nye boligområder i Kongsberg. I forbindelse med rullering av kommuneplanen 2013 - 2025 er det planlagt ni (uregulerte) fremtidige boligområder i sentrale områder av Kongsberg kommune. Disse er av varierende størrelse og beliggenhet, fra mindre arealer i randsonen av eksisterende boligområder, til større, mer eksternt beliggende områder som angir fremtidig vekstretning for byen. Det er også variasjon i graden av sosial og teknisk infrastruktur i områdene. Variasjonen i planlagte nye boligområder, tilsier at Kongsberg kommune vil ha et boligtilbud som imøtekommer de ulike kjøpegruppene, med hensyn til boligtype og beliggenhet. Fordelt på skolekretser, ser foreløpig planlagt boligbygging i Kongsberg kommune ut som følger:

Figur 6.1: Boligtyper og totalt antall boliger i boligbyggeprogrammet fordelt på skolekretser



Som figuren viser, er det stor grad av samsvar mellom hva de ulike kjøpegruppene ønsker seg i forhold til boligtype og beliggenhet. Sentrale områder har en større variasjon av boligtyper, i form av en blanding av kompakt bebyggelse som blokkleiligheter og rekkehus, i tillegg til tomanns- og eneboliger. Lenger vekk fra sentrum ligger skolekretser der det neste utelukkende planlegges frittliggende eneboliger.

Det fremtidige boligområdet Skrubbmoen vil ha en blanding av ulike boligtyper, noe som tilrettelegger for en mer variert befolkning i området når det gjelder aldersfordeling og livssituasjon. Dette vil kreve større variasjon av tilbud og sosial infrastruktur i området, og gjør at Skrubbmoen i større grad vil fungere som en selvstendig bydel heller enn et boligområde i utkanten av Kongsberg by.

6.2 Ulike kjøpegrupper til sentrum?

Utbyggingsstrategien legger altså opp til kompaktbyprinsippet med korte avstander mellom sentrale funksjoner, sentrale byggeområder med god utnyttelse, nærmiljøer hvor det er lokalisert dagligservice og grøntarealer/uteoppholdsarealer med høy kvalitet. Et styrket sentrum for handel, boliger, aktiviteter og kontorarbeidsplasser er sentralt i kompaktbyen. Sentrum skal være attraktivt for barn og unge. Kongsberg kommune ønsker derfor en bærekraftig byutvikling med sentrumsområder som også er attraktive for barnefamilier. Trenden for de ulike kjøpegruppene tilsier i stedet at boligens beliggenhet endres etter hvilken livsfase kjøperne befinner seg i. Spørsmålet blir derfor: Hva skal til for at ulike kjøpegrupper ønsker å flytte til Kongsberg sentrum?

Flyttevillighet blant pendlere. Næringslivet i Kongsberg kjennetegnes av flere kunnskapsintensive bedrifter med høyt utdannede ansatte. En stor andel pendler til Kongsberg fra andre kommuner. I en spørreundersøkelse NIBR har gjennomført blant 476 innpendlere i mai 2006, oppgav halvparten at de kunne tenke seg å flytte til Kongsberg, selv om få (4 %) hadde konkrete planer om dette. Av de som kunne tenke seg å bo i Kongsberg, ønsket 10 % å bo i sentrum, 55 % å bo i gangavstand fra sentrum, mens 27 % ville bo i byens randsoner. Flertallet av de flyttevillige vil foretrekke eneboliger, mens 3-5-romsleiligheter kommer på annenplass på preferanselista (NIBR 2006).

For Kongsberg kommune er det interessant å se at så mange innpendlere ønsker å bo i eller nære Kongsberg sentrum. Dette dreier seg derimot om en lite homogen gruppe både i forhold til alder, sivilstand og utdanning. Det å ha hjemmeboende barn gav heller ikke noe entydig negativt utslag på flyttevilligheten (NIBR 2006).

Barnefamilier til sentrum? Rapporten *Flere barnefamilier til sentrum? Eksemplet Kongsberg* (Norsk form 2012) gir et innblikk i hvilke kvaliteter barnefamilier som allerede bor i bysentrum vektlegger, og hvordan kommunale planer i Kongsberg imøtekommer disse kvalitetene. Barnefamiliene la vekt på godt naboskap, sosialt liv og nærhet til ulike funksjoner som grunner til å bo i byen med barn. Nærhet til grøntområder, byrom og lekearealer samt større trafikkfrie enklaver ble fremhevet som attraktivt. For barnefamiliene var det viktig med en variasjon av boligtyper, -størrelser og -pris i sentrum.

En av konklusjonene i rapporten er at de kommunale planene ikke i stor nok grad gir trafikkfrie områder. Fraværet av trafikk er viktig for barns lek og utfoldelse i bysentrum, siden barns lek ikke nødvendigvis begrenses til definerte lekearealer. Én løsning kan være å bygge større parkeringshus i sentrums randsoner som kan seksjoneres og benyttes av nærliggende borettslag. Videre spesifiserer kommunale planer i liten grad at det *skal* bygges boliger i områder vist som blandet formål, herunder boliger. Det vil si at planene ikke hjemler for ny boligbygging i sentrale områder. Dersom kommunen ikke har en aktiv holdning til dette, kan resultatet bli at utbyggere unngår å legge inn boliger i prosjektene, eller bygger sentrumsboliger som er lite egnet for barnefamilier (Norsk form 2012).

Konsekvenser for Boligplanen. Kongsberg kommune har en stor variasjon i planlagte nye boligområder, samtidig som kommunen har ambisiøse mål om å være en kompakt by med sentrumsboliger også for barnefamilier. Med sentralt beliggende togstasjon, Lågen som renner gjennom sentrum og svært god tilgjengelighet til grøntområder har Kongsberg by mange etterspurte stedskvaliteter, i tråd med funnene til Spacescape (2012). Samtidig er det en sterk tendens i den planlagte boligbyggingen til en typisk fordeling med mindre leiligheter i sentrum og eneboliger utenfor byen. For de som har hjemmeboende barn, hovedsakelig kjøpergruppe to og tre, vil heller ikke det å bo i byen passe for alle. Samtidig kan det ikke utelukkes et generasjonsskifte der høystandard byleiligheter i fremtiden vil være attraktive også for disse kjøpegruppene.

- Når det gjelder sentrumsutvikling, bør Kongsberg kommune ta utgangspunkt i at å planlegge for barn, er å planlegge for alle.

Folk i alle aldre vil kunne nyte godt av en by der grønnstruktur er ivaretatt og sentrale områder er skjermet for biltrafikk, samtidig som det legges godt til rette for gående og syklende. Dette

inkluderer også de 10 % av innpendlerne som har konkrete planer om å flytte til Kongsberg sentrum. Sentrumsbeboerne får kollektivtilbud, arbeidsplass, dagligvareforretning og kulturtilbud nære bostedet. Dette gir et urbant preg og kan være svært tidsbesparende i dagliglivet. En slik byutvikling kan tiltrekke seg stabile beboere i bysentrum, uavhengig av alder og sivilstand, og et stabilt og etablert nabolag vil i seg selv virke attraktivt for barnefamilier.

6.3 Boligbyggeprogrammet

Boligbyggeprogrammet som legges til grunn for boligutviklingen i perioden 2013-2025 fremgår i tabellen under.

Tabell 6.1: Boligbyggeprogrammet

Boligfelt	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Hvittingfoss	9	9	9	9	5	5	5	5	5	5	5	5	5
Efteløt	4	3	4	3	4	4	4	4	4	4	4	4	4
Berg	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
Kongsgårdsmoen	15	15	15	17	8	8	8	8	8	8	8	8	8
Wenersborg	15	15	15	15	25	25	25	25	25	25	25	25	25
Skavanger	25	25	25	25	10	10	10	10	10	10	10	10	10
Gamlegrendåsen	8	9	8	9	40	40	40	0	0	0	0	0	0
Madsebakken	100	100	100	150	60	60	60	10	10	45	45	10	10
Raumyr	70	70	70	70	145	145	100	100	100	100	100	100	100
Jondalen	2	2	2	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Skrubmoen	0	0	0	0	0	0	45	85	85	85	85	85	85
I alt	250	250	250	302	300	300	300	250	250	285	285	250	250

I forbindelse med arbeidet med Boligplan for Kongsberg er det utarbeidet befolkningsprognoser for kommunen. Prognosene tar utgangspunkt i boligbyggeprogrammet som ble utarbeidet i 2012, med suppleringer etter innspill fra kommunen. I tillegg er det i denne prognosekjøringen lagt inn en boligtypefordeling for de ulike sonene. Perioden prognosene beregnes for er satt til å sammenfalle med den kommende kommuneplanperioden, 2013-2025. Befolkningsprognosen for Kongsberg 2013-2025 er en beregning av framtidige befolkningsendringer basert på et boligbyggeprogram for hver plansone (skolekrets), som kommunen har fastsatt.

I tillegg til den naturlige veksten i befolkningen (aldring, fødsler og dødsfall) bygger altså prognosen på at boligbyggingen i Kongsberg er avgjørende for flytteaktiviteten. Det innebærer at KOMPAS ikke tar hensyn til endringer i blant annet arbeidsmarkedet. I prognosen for Kongsberg 2013-2025 har vi benyttet tre ulike boligtyper knyttet til boligbyggingen. Hensikten med å skille mellom ulike boligtyper i modellen er at de har betydning for antallet på de familiene som flytter inn. Kongsberg kommune har satt opp en fordeling av de ulike boligtypene for hver barneskolekrets. Den samme fordelingen brukes for alle utbyggingsfelt innenfor en barneskolekrets.

Resultater av befolkningsprognosene. Det er utarbeidet to alternativer av prognosen for Kongsberg 2013-2025. Begge alternativene baseres på det samme boligbyggeprogrammet, men alternativ 1 legger til grunn en prosentvis årlig vekst på 1,5 % mens alternativ 2 legger til grunn en prosentvis årlig vekst på 2 %. Korrigeringer av nettoflyttingen i kommunen er grunnlaget for den justerte prosentvis årlige veksten. I alternativ 2 forutsettes det derfor en større nettoflytting til kommunen enn alternativ 1.

Ved utgangen av 2012 var folketallet i Kongsberg 25.888. Befolkningsprognosen for Kongsberg gir i alternativ 1 med 1,5 % årlig vekst en befolkning på 31.431 ved utgangen av 2025 og alternativ 2 med 2 % årlig vekst gir en befolkning på 33.497 ved utgangen av 2025. Samlet sett for kommunen er det i begge alternativene tilstrekkelig kapasitet i barneskolene i perioden i forhold til den prognoserte veksten for 6-12 åringer.

7. HANDLINGSPROGRAM

Visjonene for den helhetlige boligpolitikken i Kongsberg kommune er at kommunen skal:

- Bidra til å utvikle et attraktivt og bærekraftig boligmarked som legger til rette for vekst og utvikling
- Bidra til å utvikle et levende sentrum for alle

Målsettingene for den helhetlige boligpolitikken er at kommunen skal:

Mål 1	Legge til rette for gode oppvekstvilkår ved at alle barn og unge i kommunen har gode bomiljø
Mål 2	Ha en aktiv rolle i boligutviklingen for å sikre at boligbyggingen møter fremtidige behov
Mål 3	Sikre gode og bæredyktige boligløsninger for vanskeligstilte på boligmarkedet
Mål 4	Legge til rette for at det utvikles gode bolig- og oppholdstilbud for eldre, personer med nedsatt funksjonsevne og omfattende helse- og omsorgsbehov

I det følgende er målsettingene med tilhørende delmål og tiltak spesifisert.

Mål 1: Legge til rette for gode oppvekstvilkår ved at alle barn og unge i kommunen har gode bomiljø

Kommunens ambisjon om å sikre gode oppvekstvilkår er spesifisert i Kommuneplanens samfunnsdel, og er godt forankret i kommunens organisasjon gjennom et fokus på blant annet forebygging og folkehelseperspektivet. Kongsberg kommune satser også stort på å utvikle gode skoler og barnehager, og elever i kongsbergskolen presterer gjennomgående høyt på både eksamen og nasjonale prøver. En helhetlig satsning fra kommunen er nødvendig for å sikre at Kongsberg er en attraktiv bostedskommune for barnefamilier også i fremtiden, og utviklingen av boliger og boligområder må ses i sammenheng med utviklingen av øvrige tjenesteområder.

Kommunen har et ønske om at barnefamilier i større grad skal bosette seg i sentrum av Kongsberg. For å få til dette er det nødvendig å se nærmere på hva det vil kreve av endring og utvikling av bomiljøer og uteområder. Dette bør gjøres gjennom å spille på eksisterende krefter i nærings-, idretts- og kulturliv, samt involvering av kommunens barn og unge.

Sentrale delmål er at kommunen skal

- Sikre samordning av boligbygging og barnehage- og skolekapasitet
- Få frem forbildeprosjekt der det utvikles gode kvartal i sentrum for barnefamilier
- Involvere barn og unge i utvikling av bomiljøer

Delmål	Tiltak	Målemetode	Ambisjoner
1.1. Sikre samordning av boligbygging og barnehage- og skolekapasitet	1.1.1. Årlig revisjon av boligbyggeprogrammet	Egne data	Revideres årlig
1.2. Få frem forbildeprosjekt der det utvikles gode kvartal i sentrum for barnefamilier	1.2.1. Legge til rette for at deler av Hellebekk og Skolegata utvikles for barnefamilier	Egne data	Få frem minimum ett prosjekt ila 2014-2015
	1.2.2. Vurdere økonomiske virkemidler som insitament for uteoppholdsarealer for barn og unge i sentrum	Egne data	Vurdere ila 2014
1.3. Involvere barn og unge i utvikling av bomiljøer	1.3.1. Inngå dialog med unge gjennom Ungdomsrådet og Idrettsrådet	Tilbakemeldinger fra Ungdomsrådet og Idrettsrådet	Kontinuerlig innsats
	1.3.2. Opprette dialog med barn og unge gjennom besøk og samtaler ved skolene (barnetråkk-metodikk)	Egne data	Kontinuerlig innats

Mål 2: Ha en aktiv rolle i boligutviklingen for å sikre at boligbyggingen møter fremtidige behov

Kongsberg er en vekstkommune med et internasjonalt næringsliv med behov for stabil tilgang på høyt kvalifisert arbeidskraft. I kommunens handlingsprogram/økonomiplan²¹ for 2013-2016 er kommuneplanens målsetting om 2 % årlig befolkningsvekst lagt til grunn, noe som tilsvarer om lag 250 boenheter. Økt volum og mangfold i boligbyggingen er også spesifisert som målsettinger. For å sikre at boligtilbudet møter behovene blant dagens og fremtidens befolkning, er det nødvendig at kommunen spiller en aktiv rolle i boligutviklingen. Dette for å bidra til at boligtilbudet er tilstrekkelig mangfoldig og differensiert for at hele befolkningen får tilgang på et god og trygg bolig.

Sentrale delmål er at kommunen skal

- Benytte reguleringsplaner for å sikre ønsket utvikling på 250 boliger per år
- Utvikle samarbeid med boligbyggere for å sikre ønsket utvikling på boligmarkedet
- Utnytte mulighetene i tomteselskapet
- Arbeide for at det etableres tilstrekkelig studentboliger i samarbeid med studentskipnaden

Delmål	Tiltak	Målemetode	Ambisjoner
2.1. Benytte reguleringsplaner for å sikre ønsket utvikling på 250 boliger per år	2.1.1. Ha vedtatte reguleringsplaner som sikrer boligbehov i tre år frem i tid	Dokumentere gjennom vedtatte planer	Revideres årlig
	2.1.2. Prioritere planer og byggesaker	Egne data	Kontinuerlig innsats
	2.1.3. Sikre en rød tråd fra samfunnsdelen og ned til utbyggingsavtaler	Egne data	Kontinuerlig innsats
2.2. Utvikle samarbeid med boligbyggere for å sikre ønsket utvikling på boligmarkedet	2.2.1. Ta i bruk husbankens virkemidler for å la private utvikle bokonsepter for kommunale virksomheter med kommunal utpekingsrett	Egne data	Etablere ila 2014-2015
	2.2.2. Bruke utbyggermøter til informasjon og diskusjon	Egne data og tilbakemeldinger fra utbyggere	Kontinuerlig innsats
2.3. Utnytte mulighetene i tomteselskapet	2.3.1. Revidere forretningsplanen til tomteselskapet i henhold til kommunes målsettinger for boligpolitikken	Egne data	Revidere ila 2014
2.4. Arbeide for at det etableres tilstrekkelig studentboliger i samarbeid med studentskipnaden	2.4.1. Kommunisere utfordringer vedrørende behovet for flere studentboliger overfor statlige myndigheter og politiske instanser for å kommunisere behovet for å øke de statlige rammene med tilskudd til bygging av nye studentboliger	Egne data	Kontinuerlig innsats
	2.4.2. Årlig dialogmøte med Studentskipnaden vedrørende utfordringene	Egne data	Gjennomføres årlig

²¹ Kongsberg kommune. Handlingsprogram/økonomiplan (2013-2016)

Mål 3: Sikre gode og bærekraftige boligløsninger for vanskeligstilte på boligmarkedet

I Kongsberg kommune er det enkelte innbyggere som har behov for bolig, men som har utfordringer med å fremskaffe sin egen bolig. Kommunen skal bistå innbyggere som har et langsiktig (eller akutt) boligproblem som de ikke kan løse selv.

Kongsberg kommune har mange ansatte som er involvert i å sikre gode og bærekraftige boligløsninger for vanskeligstilte på boligmarkedet. Kommunen har et tverrfaglig arbeidslag hvor søknader til boligbistand behandles i samråd. Dette sikrer at relevante tjenester er involvert i avgjørelsene. Kommunen har i tillegg eget tomteselskap (Kongsberg tomteselskap) som sikrer eiendom til boliger og næringsformål, samt egen eiendomsforvalter (KKE) som forvalter, drifter, vedlikeholder og utvikler store deler av Kongsbergs eiendomsmasse. Kongsberg kommune har igangsatt prosjektet «fra leie til eie». Målet er å bistå innbyggere som har vært lenge i leiemarkedet - og som potensielt kan eie - over i en egen, eid bolig.

Målet for ansatte i Kongsberg kommune er å sørge for at flest mulig kan klare seg selv i boligmarkedet, enten i eid eller leid bolig. En av strategiene til kommunen er å integrere vanskeligstilte i ordinære bomiljøer. Vanskeligstilte på boligmarkedet forstås i denne planen som personer som ikke har mulighet til å skaffe seg og/eller opprettholde en tilfredsstillende bosituasjon på egen hånd. Dette omfatter økonomisk og sosialt vanskeligstilte, samt flyktninger.

Sentrale delmål er at kommunen skal

- Videreutvikle samarbeid med profesjonelle utleiere
- Øke andel kommunale utleieboliger for vanskeligstilte
- Utvikle gode rutiner for forvaltning og gjennomstrømming i kommunale boliger
- Stimulere til overgang fra leie til eie

Husbanken forvalter tilskudd til kommunalt disponerte utleieboliger. Det kan gis tilskudd til kommunalt disponerte utleieboliger for vanskeligstilte ved oppføring, kjøp og utbedring av boliger, og etablering av utleieboliger ved at kommunen sikres tildelingsrett. Maksimalt tilskudd skal ikke overstige differansen mellom kostnadsdekkende husleie og antatt husleie og vil normalt ikke overstige 20 % av godkjente prosjektkostnader. Prosentsatsen kan være inntil 40 % når det gis tilskudd til utleieboliger til flyktninger, barnefamilier og andre prioriterte grupper.

Delmål	Tiltak	Målemetode	Ambisjoner
3.1. Videreutvikle samarbeid med profesjonelle utleiere	3.1.1. Etablere en markedsadministrator funksjon i kommunen, med eneansvar for å jobbe mot profesjonelle aktører på det private leiemarkedet	Egne data	Etablere ila 2014
3.2. Øke andel kommunale utleieboliger for vanskeligstilte	3.2.1. Utvikle strategi for boligsosiale kjøp og leie som tilfredsstillende veksten i det boligsosiale behovet I økonomiplanen avsettes det årlig brutto kr. 20 000 000,- til investering i kommunens kjøp av boliger til vanskeligstilte for å integrere i ordinær boligmasse. Husbanken kan finansiere både låneopptak og tilskudd til utleieboliger til vanskeligstilte. Tilskudd pr. bolig fra Husbanken er min. (20 %) kr. 4 000 000,- ved kjøp 20 mill. (til maks. 40 %: kr. 8 000 000,-)	Dokumenteres i ny strategi og økonomiplan	Etablere ila 2014
	3.2.2. Gjennomgå KKEs rolle i boligsosiale strategier	Egne data	Gjennomgå ila 2014
	3.2.3. Utrede småhus for svært krevende brukere (standardiserte løsninger).	Egne data	Utrede ila 2015

3.3. Stimulere til overgang fra leie til eie	3.3.1. Gi økonomisk rådgivning og vurdere muligheter for startlån til alle i kommunal bolig	Egne data	Kontinuerlig innsats
	3.3.2. Kommunen kjøper nye og eldre eieboliger som er til salgs i det private markedet for utleie til vanskeligstilte. Etter individuell plan og ved hjelp av Husbankens virkemidler med startlån og tilskudd arbeides det målrettet for at leietaker på sikt kan kjøpe og eie denne eller annen boligen. Ses i sammenheng med tiltak 3.2.1.	Rapportering på «fra leie til eie», bruk av Husbankens virkemidler og IP	Kontinuerlig innsats
	3.3.3. Øke rammen på startlån fra 10 til 20 mill.	Egne data	Økes for 2014 og revideres årlig
	3.3.4. Etablere praksis for at midler ved salg av bolig (leie til eie) går til kjøp av ny bolig	Egne data	Etableres ila 2014-2015
3.4. Utvikle gode rutiner for forvaltning og gjennomstrømming i kommunale boliger	3.4.1. Vurdere organisering av boligarbeidet	Egne data	Vurderes ila 2014
	3.4.2. Utforme kommunale retningslinjer for bruk av statlige økonomiske virkemidler fra Husbanken	Dokumentere gjennom nye retningslinjer	Etableres ila 2014
	3.4.3. Individuell plan tas i bruk som verktøy for den enkelte vanskeligstiltes "boligkarriere". Det benyttes tidsbegrenset husleieavtale jfr. den vanskeligstiltes individuelle plan	Egne data og rapportering på bruk av IP	Kontinuerlig innsats
	3.4.4. Følge opp rutine for varsel vedrørende opphør av tidsbegrenset husleieavtale. Minimum 6 mnd før utløp av husleieavtalen.	Egne data	Kontinuerlig innsats
	3.4.5. Etablere rutiner for økt fleksibilitet i bruk av utleieboliger til flere grupper	Dokumentere gjennom nye rutiner	Etablere ila 2014-2015

Mål 4: Legge til rette for at det utvikles gode bolig- og oppholdstilbud for eldre og personer med nedsatt funksjonsevne og omfattende helse- og omsorgsbehov

Kommunens hovedprinsipp er at alle innbyggere har ansvar for eget liv og egen bolig. Kommunen ønsker samtidig at eldre skal kunne bo lengst mulig i egen bolig, og vil derfor på best mulig måte legge til rette for det. Det er mange ansatte i kommunen som jobber for å sikre en god alderdom for innbyggerne i Kongsberg. Helse og omsorgstjenesten er helt sentral, og deres gode innsats vil også være avgjørende i årene som kommer. Kommunen skal øke bruken av, og videreutvikle hjemmebaserte tjenester. I tillegg skal kommunen styrke forebyggende aktiviteter og folkehelsen blant eldre gjennom etablering av FriskLIV og forebyggende team for eldre²².

Blant innbyggere som har behov for tilrettelagte boliger og bistand i hjemmet skal Kongsberg kommune sørge for gode bolig- og oppholdstilbud. Flere tjenester er sentrale i å sikre et godt tilbud til målgruppa i dag, og sørger for nødvendig oppfølging i hverdagen. For å sikre en god tilværelse for innbyggerne, samt en trygg og enkel hverdag for medarbeidere i kommunen, er gode boligløsninger helt avgjørende.

Sentrale delmål er at kommunen skal

- Sørge for tilrettelegging i eget hjem for de som har behov for det
- Bygge tilstrekkelig med bemannede omsorgsboliger i sentrumsområdet innen 2016
- Fremskaffe passende lokaler (som er lett tilgjengelige for innbyggerne) til å etablere flere dagsentertilbud, samt øke kapasitet på eksisterende tilbud

Husbanken forvalter investeringstilskudd til sykehjemsboliger og omsorgsboliger. Tilskuddet kan gis til oppføring, kjøp, ombygging, utbedring, leie eller annen fremskaffelse av pleie- og omsorgsplasser etter lov om kommunale helse- og omsorgstjenester. Det gis tilskudd på 30 % av godkjente anleggskostnader til omsorgsboliger med fellesareal (begrenset oppad til 840.000 kroner per bolig), og 40 % av godkjente anleggskostnader for sykehjem (begrenset oppad til 1.120.000 kroner per plass). Det gis inntil 40 % av godkjente anleggskostnader til lokaler for dagaktivitetstilbud, og til nødvendig fellesareal for å yte heldøgnstjeneste i eksisterende omsorgsboliger.

Delmål	Tiltak	Målemetode	Ambisjoner
4.1. Sørge for tilrettelegging i eget hjem for de som har behov for det	4.1.1. Søke om tilskudd til boligtilpasning fra HB der det er mulig	Rapportering på bruk av Husbankens virkemidler	Kontinuerlig innsats
	4.1.2. Vurdere utvikling av hjelpemiddelsentralen slik at denne tjenesten er i samsvar med det behovet som blir meldt fra ambulerende team/hjemmetjenesten	Egne data	Vurdere ila 2014
	4.1.3. Utvikle og legge til rette for etablering av ny teknologi i det private hjem (smarthus)	Egne data	Kontinuerlig innsats
4.2. Bygge tilstrekkelig med bemannede	4.2.1. Utrede utvikling av tilrettelagte omsorgsboliger for helse og omsorg.	Egne data	Utrede ila 2014

²² Se Kongsberg kommunes helse og omsorgsplan (2013-2016)

omsorgsboliger innen 2016	4.2.2. Alle nye omsorgsboliger bygges med smarthusteknologi	Egne data	Kontinuerlig innsats
4.3. Fremskaffe passende lokaler (som er lett tilgjengelige for innbyggerne) til å etablere flere møteplasser, dagsentertilbud, samt øke kapasitet på eksisterende tilbud	4.3.1. Utrede: "All aktivitets hus" - huset med de mange rom for fellesskap og forbygging av ensomhet og helsesvikt. Dette huset må sees i sammenheng med aktivitetene på Røde Korshuset og Friundervisningen og erstatte/supplere dette som i dag har meget presset kapasitet.	Egne data	Utrede ila 2014
	4.3.2. Følge opp samarbeid med frivillig sektor om aktiviteter ved dagsentertilbud	Egne data	Kontinuerlig innsats
	4.3.3. Kontinuerlig rekruttering av frivillige	Egne data	Kontinuerlig innsats
	4.3.4. Utnytte de mulighetene som ligger i en nye kunnskaps- og kulturparken i Kongsberg (KKP)	Egne data	Kontinuerlig innsats

7.1 Handlingsprogrammet sammenstilt

Mål 1	Delmål	Tiltak	Målemetode	Ambisjoner
Legge til rette for gode oppvekstsvilkår ved at alle barn og unge i kommunen har gode bomiljø	1.1. Sikre samordning av boligbygging og barnehage- og skolekapasitet	1.1.1. Årlig revisjon av boligbyggeprogrammet	Egne data	Revideres årlig
	1.2. Få frem forbildeprosjekt der det utvikles gode kvartal i sentrum for barnefamilier	1.2.1. Legge til rette for at deler av Hellebekk og Skolegata utvikles for barnefamilier	Egne data	Få frem minimum ett prosjekt ila 2014-2015
		1.2.2. Vurdere økonomiske virkemidler som insitament for uteoppholdsarealer for barn og unge i sentrum	Egne data	Vurdere ila 2014
	1.3. Involvere barn og unge i utvikling av bomiljøer	1.3.1. Inngå dialog med unge gjennom Ungdomsrådet og Idrettsrådet	Tilbakemeldinger fra Ungdomsrådet og Idrettsrådet	Kontinuerlig innsats
		1.3.2. Opprette dialog med barn og unge gjennom besøk og samtaler ved skolene (barnetråkk-metodikk)	Egne data	Kontinuerlig innats

Mål 2	Delmål	Tiltak	Målemetode	Ambisjoner
Ha en aktiv rolle i boligutviklingen for å sikre at boligbyggingen møter fremtidige behov	2.1. Benytte reguleringsplaner for å sikre ønsket utvikling på 250 boliger per år	2.1.1. Ha vedtatte reguleringsplaner som sikrer boligbehov i tre år frem i tid	Dokumentere gjennom vedtatte planer	Revideres årlig
		2.1.2. Prioritere planer og byggesaker	Egne data	Kontinuerlig innsats
		2.1.3. Sikre en rød tråd fra samfunnsdelen og ned til utbyggingsavtaler	Egne data	Kontinuerlig innsats
	2.2. Utvikle samarbeid med boligbyggere for å sikre ønsket utvikling på boligmarkedet	2.2.1. Ta i bruk husbankens virkemidler for å la private utvikle bokonsepter for kommunale virksomheter med kommunal utpekingsrett	Egne data	Etablere ila 2014-2015
		2.2.2. Bruke utbyggermøter til informasjon og diskusjon	Egne data og tilbakemeldinger fra utbyggere	Kontinuerlig innsats
	2.3. Utnytte mulighetene i tomteselskapet	2.3.1. Revidere forretningsplanen til tomteselskapet i henhold til kommunes målsettinger for boligpolitikken	Egne data	Revidere ila 2014
	2.4. Arbeide for at det etableres tilstrekkelig studentboliger i samarbeid	2.4.1. Kommunisere utfordringer vedrørende behovet for flere studentboliger overfor statlige myndigheter og politiske instanser for å kommunisere behovet for å øke de statlige rammene med tilskudd til	Egne data	Kontinuerlig innsats

	med studentskipnaden	bygging av nye studentboliger		
		2.4.2. Årlig dialogmøte med Studentskipnaden vedrørende utfordringene	Egne data	Gjennomføres årlig

Mål 3	Delmål	Tiltak	Målemetode	Ambisjoner
Sikre gode og bærekraftige boligløsninger for vanskeligstilte på boligmarkedet	3.1. Videreutvikle samarbeid med profesjonelle utleiere	3.1.1. Etablere en markedskoordinator funksjon i kommunen, med eneansvar for å jobbe mot profesjonelle aktører på det private leiemarkedet	Egne data	Etablere ila 2014
	3.2. Øke andel kommunale utleieboliger for vanskeligstilte	3.2.1. Utvikle strategi for boligsosiale kjøp og leie som tilfredsstillende veksten i det boligsosiale behovet I økonomiplanen avsettes det <u>årlig</u> brutto kr. 20 000 000,- til investering i kommunens kjøp av boliger til vanskeligstilte for å integrere i ordinær boligmasse. Husbanken kan finansiere både låneopptak og tilskudd til utleieboliger til vanskeligstilte. Tilskudd pr. bolig fra Husbanken er min. (20 %) kr. 4 000 000,- ved kjøp 20 mill. (til maks. 40 %: kr. 8 000 000,-)	Dokumenteres i ny strategi og økonomiplan	Etablere ila 2014
		3.2.2. Gjennomgå KKEs rolle i boligsosiale strategier	Egne data	Gjennomgå ila 2014
		3.2.3. Utrede småhus for svært krevende brukere (standardiserte løsninger).	Egne data	Utrede ila 2015
	3.3. Stimulere til overgang fra leie til eie	3.3.1. Gi økonomisk rådgivning og vurdere muligheter for startlån til alle i kommunal bolig	Egne data	Kontinuerlig innsats
		3.3.2. Kommunen kjøper nye og eldre eieboliger som er til salgs i det private markedet for utleie til vanskeligstilte. Etter individuell plan og ved hjelp av Husbankens virkemidler med startlån og tilskudd arbeides det målrettet for at leietaker på sikt kan kjøpe og eie denne eller annen boligen. Ses i sammenheng med tiltak 3.2.1.	Rapportering på «fra leie til eie», bruk av Husbankens virkemidler og IP	Kontinuerlig innsats
		3.3.3. Øke rammen for startlån fra 10 til 20 mill.	Egne data	Økes for 2014 og revideres årlig
		3.3.4. Etablere praksis for at midler ved salg av bolig (leie til eie) går til kjøp av ny bolig	Egne data	Etableres ila 2014-2015
	3.4. Utvikle gode rutiner for forvaltning og	3.4.1. Vurdere organisering av boligarbeidet	Egne data	Vurderes ila 2014

	gjennomstrømming i kommunale boliger	3.4.2. Utforme kommunale retningslinjer for bruk av statlige økonomiske virkemidler fra Husbanken	Dokumentere gjennom nye retningslinjer	Etableres ila 2014
		3.4.3. Individuell plan tas i bruk som verktøy for den enkelte vanskeligstiltes "boligkarriere". Det benyttes tidsbegrenset husleieavtale jfr. den vanskeligstiltes individuelle plan	Egne data og rapportering på bruk av IP	Kontinuerlig innsats
		3.4.4. Følge opp rutine for varsel vedrørende opphør av tidsbegrenset husleieavtale. Minimum 6 mnd før utløp av husleieavtalen.	Egne data	Kontinuerlig innsats
		3.4.5. Etablere rutiner for økt fleksibilitet i bruk av utleieboliger til flere grupper	Dokumentere gjennom nye rutiner	Etablere ila 2014-2015

Mål 4	Delmål	Tiltak	Målemetode	Ambisjoner
Legge til rette for at det utvikles gode bolig- og oppholdstilbud for eldre og personer med nedsatt funksjonsevne og omfattende helse- og omsorgsbehov	4.1. Sørge for tilrettelegging i eget hjem for de som har behov for det	4.1.1. Søke om tilskudd til boligtilpasning fra HB der det er mulig	Rapportering på bruk av Husbankens virkemidler	Kontinuerlig innsats
		4.1.2. Vurdere utvikling av hjelpemiddelsentralen slik at denne tjenesten er i samsvar med det behovet som blir meldt fra ambulerende team/hjemmetjenesten	Egne data	Vurdere ila 2014
		4.1.3. Utvikle og legge til rette for etablering av ny teknologi i det private hjem (smarthus)	Egne data	Kontinuerlig innsats
	4.2. Bygge tilstrekkelig med bemannede omsorgsboliger innen 2016	4.2.1. Utrede utvikling av tilrettelagte omsorgsboliger for helse og omsorg.	Egne data	Utrede ila 2014
		4.2.2. Alle nye omsorgsboliger bygges med smarthusteknologi	Egne data	Kontinuerlig innsats
	4.3. Fremskaffe passende lokaler (som er lett tilgjengelige for innbyggerne) til å etablere	4.3.1. Utrede: "All aktivitets hus" - huset med de mange rom for fellesskap og forbygging av ensomhet og helsesvikt. Dette huset må sees i sammenheng med aktivitetene på Røde Korshuset og Friundervisningen og erstatte/supplere dette som i dag har meget presset kapasitet.	Egne data	Utrede ila 2014

flere møteplasser, dagsentertilbud, samt øke kapasitet på eksisterende tilbud	4.3.2. Følge opp samarbeid med frivillig sektor om aktiviteter ved dagsentertilbud	Egne data	Kontinuerlig innsats
	4.3.3. Kontinuerlig rekruttering av frivillige	Egne data	Kontinuerlig innsats
	4.3.4. Utnytte de mulighetene som ligger i en nye kunnskaps- og kulturparken i Kongsberg (KKP)	Egne data	Kontinuerlig innsats

8. OM PLANPROSESSEN OG SENTRALE BEGREPER

8.1 Planprosessen

Temaplanen er blitt utformet i samarbeid med Rambøll som har vært benyttet som eksternt miljø i planarbeidet. I planarbeidet er sentrale aktører og tjenester i kommunen blitt involvert, samtidig som viktige aktører utenfor kommunen er blitt hørt. Eksterne aktører inkluderer representanter for næringsliv, Husbanken og private aktører på boligmarkedet. Husbanken har ved kompetansetilskudd bidratt til kommunens arbeid og har lagt vekt på at vanskeligstilte på boligmarkedet skal ivaretas i planen.

8.2 Klargjøring av sentrale begreper

Vanskeligstilte på boligmarkedet forstås i denne planen som personer som ikke har mulighet til å skaffe seg og/eller opprettholde en tilfredsstillende bosituasjon på egen hånd.

Boligosialt arbeid omfatter alt fra kommunenes innsats for å fremskaffe og tildele boliger, til tjenester og enkelttiltak som kan bedre den enkeltes forutsetning for å mestre sin bo- og livssituasjon.