



**TØNSBERG
KOMMUNE**

– der barn ler



Boligplan 2023-2033

Tønsberg kommune

Sammendrag

Boligplan for Tønsberg kommune omfatter og erstatter tidligere boligsosiale planer og ser behovene i forhold til det boligsosiale som en del av kommunens generelle boligpolitikk. Til grunn for oppstart av boligplanen lå en rekke effektmål, **kapittel 2**, som sier noe om hvorfor planen skulle skrives og er altså knyttet til planens langsiktige ønsker om endringer av dagens situasjon. Effektmålene er knyttet opp til samfunnsmessige mål som man finner igjen i kommuneplanens samfunnsdel.

Kapittel 3 gir en beskrivelse av føringer som har ligget til grunn for planarbeidet. Her strekker det seg fra FNs bærekraftsmål via nasjonale føringer i form av strategi for sosial boligpolitikk og kommuneplanens samfunnsdel til fagspesifikke kommunale fagplaner og strategier som fagplan aktiv aldring og fremtidig eldreomsorg. Alle disse planene har lagt føringer arbeidet med denne planen. Denne planen er dermed med på å styrke deler av det som disse andre kommunale planene og strategiene søker å løse gjennom de valg som er tatt.

Kapittel 4 omhandler utfordringer det er pekt på i en rekke strategier, planer og øvrige føringer fra nasjonale myndigheter. Disse blir knyttet sammen med de områdene man spesielt ser man har utfordringer i forhold til i Tønsberg. Dette blir igjen føringer for hva man i de senere kapitlene setter søkelyset på.

Kapittel 5 tar for seg boligmarkedet i Tønsberg og referer stort sett til analysen som ble gjennomført av Vista Analyse på vegne av Tønsberg kommune. Der fremkommer det en rekke nøkkeltall for kommunens boligmarked. Nesten halvparten av boligene er eneboliger og sammen med småhus utgjør det 74% av boligmassen. Fire av fem husholdninger eier boligen sin og det bor i snitt 2,1 person i hver bolig i Tønsberg. Det planlegges for en boligbygging på 400 boliger i året i Tønsberg kommunes. Det er godt med eneboliger, men man har en utfordring med manglende rotasjon i boligmarkedet. Det vil si at mange eldre blir boende i sine eneboliger, årsaker det pekes på er blant annet høye priser på leiligheter, mangelfullt tilbud i eksisterende bomiljø og størrelsen på leilighetene. For «mellomsjiktet» handler det i stor grad om manglende egenkapital som gjør at man ikke får lån i ordinær bank og kan kjøpe seg egen bolig i Tønsberg. Sykepleieindeksen viser at uten annen gjeld vil en sykepleier kunne kjøpe 20% av boligene i Tønsberg/Færder.

Kapittel 6 presenterer de virkemidlene som kommunen kan ta i bruk for å bistå og styre utviklingen av boligmarkedet i Tønsberg. Gjennom en rekke av virkemidlene som man finner i plan og bygningsloven vil man kunne legge til rette for den boligutviklingen man ønsker for Tønsberg. Bestemmelser i arealplanen, utbyggingsavtaler og bruk av kommunens tomter er eksempler på muligheter som kommunen kan ta i bruk i for å oppnå sin boligpolitikk i forhold til private utbyggere. Videre presenteres en rekke virkemidler som retter seg mer målrettet mot enkeltpersoner/husstander eller prosjekter i forhold til enkelte grupper. Bostøtte, startlån, tilskudd til etablering/tilpasning og «leie til eie»/ «eie først» er virkemidler som retter seg inn mot enkeltpersoner. Mens investeringstilskudd, lån til utleieboliger og tilvisningsavtaler er virkemidler som kan tas i bruk når man skal skaffe boliger til bestemte grupper. Mest virkningsfullt blir det dersom man kombinerer en rekke av disse virkemidlene og det er det man legger opp til i forhold til de gruppene man omtaler særskilt i planen.

Kapittel 7 gir en beskrivelse av det generelle boligmarkedet i Tønsberg. Siden det i stor grad er kommuneplanens arealdel som styrer hvor det skal bygges boliger, typer boliger og antall omtales ikke dette i detalj. Man får en beskrivelse av hvordan arealdelen deler senterne inn i fire ut fra behov, funksjon og omland. Videre beskrives hvordan kommuneplanens samfunnsdel med arealdel har lagt føringer for at utvikling skal skje i område- og lokalsentrene. Avslutningsvis presenteres en boligundersøkelse gjennomført av Husbanken som gir et bilde av hva som er viktige preferanser ved valg av bolig og at så mye som 94% ønsker å eie sin egen bolig.

Kapittel 8 omhandler de vanskeligstilte på boligmarkedet. Det beskrives at det er en sammensatt gruppe, hvorav det de har til felles er at de trenger bistand for å skaffe seg eller beholde en bolig. Enten på det private utleiemarkedet, i form av kommunal utleiebolig med eller uten bemanning eller bistand for å kunne beholde eller kjøpe seg en bolig. Det beskrives viktigheten av trygge leievilkår for

de som skal leie. Videre drøftes utfordringer i forhold til tre grupper som på ulik måte gir kommunen ekstra utfordringer. Innvandrere i forhold til variasjonen av antall som blir bosatt, overrepresentasjon i forhold til husstander med lavinntekt og behovet for veiledning i forhold til hvordan man bor i Norge. Disse utfordringene varierer sterkt i forhold til landbakgrunn. De bostedsløse er en annen gruppe som kommunen ser at man har utfordringer når det gjelder å kunne hjelpe på en optimal måte. Gruppens utfordringer er komplekse og sammensatte, noe som gjenspeiler behovet for mer variasjon i det midlertidige tilbudet som gruppen trenger. Gruppen med personer med rus- og psykiske lidelser (ROP) er den siste som blir trukket frem. Disse personene er heller ikke ensartet og er således i behov av ulike botilbud med og uten bemanning. Det trekkes frem at tilbudet i dag ikke er tilstrekkelig differensiert og at man spesielt må se på behovet for småhus, «cluster» løsninger og bruk av tilleggsavtaler ved utleie av kommunale utleieboliger. Avslutningsvis beskrives det hvordan den nye loven om kommunenes ansvar på det boligsosiale feltet vil være med på å styrke arbeidet med vanskeligstilte på boligmarkedet i kommunen. Kapittelet avsluttes med en rekke punkter i forhold til hva kommunen vil ha fokus på og hvilke virkemidler man vil se på i forhold til akkurat denne gruppen.

Kapittel 9 omhandler boliger med særlig tilpasning. Mennesker med nedsatt funksjonsevne, både ervervet og psykisk utviklingshemmede, eier i mindre grad sin egen bolig enn øvrig del av befolkningen. Det er et ønske om at denne andelen skal øke. Det skisseres at det mangler boliger til gruppen og at disse skal bygges etter samme prinsipper som for øvrig del av befolkningen og med et ønske om normalisering og integrering, uavhengig av omsorgsnivå. Videre skal fremtidige boliger kategoriseres ut fra tre nivåer ut fra hjelpebehov. Også dette kapittelet avsluttes med en rekke punkter i forhold til hva kommunen vil ha fokus på og hvilke virkemidler man vil se på i forhold til akkurat denne gruppen.

Kapittel 10 omhandler den aldrende befolkning. Det tar utgangspunkt i at eldre skal kunne bli boende hjemme lengst mulig. At man i større grad er avhengig av en rotasjon hvor de eldre velger å flytte ut av sine eneboliger og over i leiligheter/småhus med livsløpsstandard. Både for å kunne frigjøre eneboliger til barnefamilier, men også for at boligene skal være bedre tilpasset slik at de kan bli boende lengre hjemme og kunne klare seg mest mulig uten bistand. Det trekkes frem fem mulige konsepter på type boliger som vil være egnet for gruppen. Flergenerasjonskonsepter, selvinitierte bofellesskap, utleieboliger for eldre uten tilstrekkelig boligkapital, helhetlig oppgradering av eksisterende boligområder og ved å gi sosialt bærekraftig områdeplanlegging økt prioritet. Det trekkes frem at kommunen ikke kan iverksette alle disse konseptene, men at det kan legges til rette for dem. Dette kapittelet avsluttes også med hva kommunen vil ha fokus på fremover og mulig bruk av virkemidler.

Kapittel 11 er lagt opp som de tre foregående kapitlene og omhandler mellomsjiktet. Det er de menneskene som ikke blir betegnet som vanskeligstilte, men heller ikke får lån til å kjøpe seg bolig i ordinær bank. Det understrekes viktigheten av at disse menneskene/husholdningene får en stabil og forutsigbar boligsituasjon. Spesielt barnefamilien har en økende bekymring for da man ser at de får hyppige bytter av boliger som også kan medføre skolebytte. Tønsberg ønsker derfor å se på muligheten for å hjelpe disse over i eiet bolig tidlig i deres boligkarriere istedenfor å vente til de anses som vanskeligstilte og oppfyller kriteriene for virkemidler som startlån. Igjen skisseres avslutningsvis hvilke løsninger kommune vil ha fokus på, samt ulike virkemidler som kan tas i bruk for å nå disse.

Kapittel 12 er planens handlingsplan. Det er en ambisiøs liste med tiltak, som omfatter de fleste av områdene planen har hatt fokus på. Noen av tiltakene er helt konkrete, mens andre skal utrede forslag som vil komme tilbake i form av politiske saker dersom man ser at de lar seg gjennomføre.

1.	Innledning	4
2.	Effekt mål	5
3.	Føringer for planarbeidet.....	6
3.1	FNs bærekraftsmål	6
3.2	Nasjonale føringer.....	7
3.3	Kommunale føringer	10
4.	Utfordringer	12
5.	Boligmarkedet i Tønsberg (Vista).....	13
6.	Virkemidler i boligpolitikken	16
6.1	Startlån.....	16
6.2	Tilskudd til etablering.....	16
6.3	Tilskudd til tilpasning	17
6.4	Investeringstilskudd	17
6.5	Tilskudd til boligsosiale tiltak	17
6.6	Lån til utleieboliger	17
6.7	Tilvisningsavtale	18
6.8	Bostøtte.....	19
6.9	«Leie til eie»	20
6.10	«Eie først»	20
6.11	Sammenligning av de to modellene «eie til leie» og «eie først».....	20
6.12	Utbyggingsavtaler	21
6.13	Anders Madsens gate.....	22
6.14	Kommunens bruk av tomter	23
7.	Det generelle boligmarkedet	29
8.	Vanskeligstilte på boligmarkedet.....	31
8.1	Trygge leievilkår	33
8.2	Innvandrere.....	34
8.3	Bostedsløse	35
8.3.1	Behov av bolig for gruppen	36
8.4	Boligløsninger for personer med rus- og psykiske lidelser (ROP)	36
8.4.1	«Cluster» som boligtilbud for personer med ROP-lidelser	37
8.4.2	Småhus som boligtilbud for personer med ROP-lidelser	37
8.4.3	Bruk av tilleggsavtaler ved utleie av boliger til personer med rus- og psykiske lidelser (ROP)	38
8.5	Lov om kommunenes ansvar på det boligsosiale feltet.....	38
9.	Boliger med særlig tilpasning.....	39
9.1	Initiativ til bygging av eierboliger med særlig tilpasning fra pårørende	41

9.2 Øvrige tiltak for personer som er i behov av boliger med særlig tilpasning.....	43
10. En aldrende befolkning	44
11. Mellomsjiktet	46
12. Handlingsplan.....	47
Referanser:.....	49
Vedlegg 1: Planprosessen	50

1. Innledning

Boligmarkedet regulerer som markeder generelt, tilbud og etterspørsel etter bolig. De fleste aktører på boligmarkedet tilpasser sin boligstandard etter sin betalingsevne og prisene på boliger. Et velfungerende marked skal i prinsippet sørge for tilstrekkelige boliger til alle. Slik er det imidlertid ikke. Prisutviklingen på boliger har de siste årene vært svært høy, og større enn inntektsutviklingen. Dette kombinert med bankenes begrensninger i hvor mye som kan lånes til den enkelte husholdning (boliglånforskriften), innebærer at en del husholdninger ikke klarer å skaffe og beholde en egnet bolig selv. Det er alvorlig for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner. Når markedet alene ikke kan løse boligsituasjonen for mange, kreves det offentlig tilrettelegging. Behovet for offentlig tilrettelegging begrunnes også av andre hensyn enn det å skaffe alle et sted å bo. Det er også en målsetting å bygge opp under gode bomiljøer som sikrer trygge oppvekstvilkår for barn og unge, helsefremmede stedsutvikling, og bidra til et bærekraftig samfunn. Kommunen skal medvirke til å skaffe boliger til personer som ikke selv kan ivareta sine interesser på boligmarkedet, blant annet boliger med særlig tilpasning og med hjelpe- og vernetiltak for dem som trenger det på grunn av alder, funksjonshemming eller av andre årsaker. Uavhengig av hvilke personer kommunen bidrar til å skaffe boliger kan de samme virkemidlene i stor grad brukes. Det vil si at den verktøykassen som kommunen disponerer er ganske universell, selv om det selvsagt ligger noen begrensninger i forhold til enkelte av dem slik som for startlån. Virkemidlene kommunen har gjennom plan og bygningsloven, slik som arealplan med bestemmelser og utbyggingsavtaler, er universelle med tanke på hvilke personer man søker endring i forhold til.

For å oppnå en ideell boligpolitikk både i forhold til den generelle boligutviklingen i Tønsberg samfunnet og for de menneskene som trenger hjelp fra kommunen, for å få en best mulig boligsituasjon, må kommunen ta i bruk en rekke ulike virkemidler og gjerne i kombinasjon med hverandre. Ved å holde et høyt fokus på dette i alle ledd av kommunens berøring med tematikken vil vi kunne oppnå en kommune hvor folk er aktive, trives og kan bo hele livet.

2. Effektmål

I denne boligplanen ble det lagt til grunn en rekke effektmål i forhold til de ulike gruppene som man har drøftet. Dette er gode rettleidninger på hvor og hva man på lang sikt søker å oppnå med en slik boligplan.

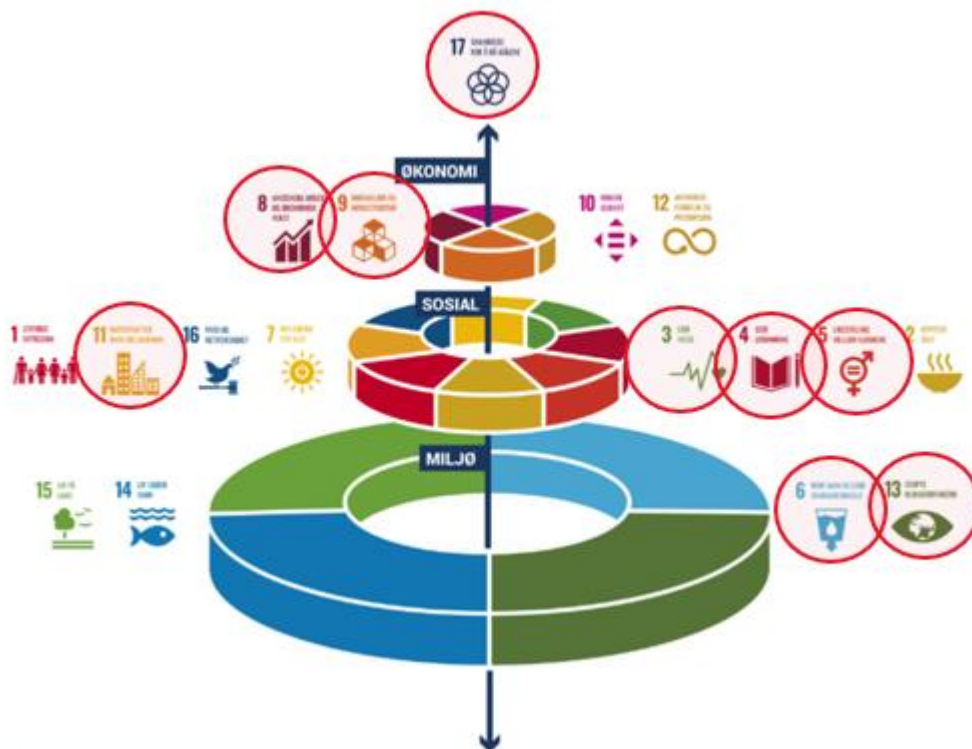
Målgruppe	Effektmål
Alle	Sikre en boligutvikling som er inkluderende, trygg og bærekraftig
Alle	Sikre en boligutvikling som bidrar til at Tønsberg er et attraktivt sted å bo og bosette seg
Vanskeligstilte på boligmarkedet	Flest mulig skal kunne eie sin egen bolig
	De som ikke kan eie skal få et trygt og stabilt tilbud tilpasset sine behov slik at bosituasjonen blir forutsigbar
	Det skal bli færre bostedsløse
	Ingen barnefamilier skal måtte bosettes i midlertidig boliger
Eldre	Bidra til at flest mulig kan bli boende hjemme lengst mulig i egen egnet bolig
Unge med funksjonsnedsettelse	Flere skal kunne eie sin egen bolig
Mellomsjiktet (ofte betegnet som 3. boligsektor)	Bidra til en enklere vei inn i boligmarkedet
Utbyggere	Kommunen blir en enda bedre og forutsigbar samarbeidspartner

3. Føringer for planarbeidet

3.1 FNs bærekraftsmål

Bærekraftig utvikling og prioriterte mål i boligfaglig arbeid og politisk Kommuneplanens samfunnsdel legger FNs bærekraftsmål til grunn for sine mål og delmål. I planprogrammet ble ni av de 17 bærekraftsmålene (BK) valgt ut og prioritert. Den bærekraftige utviklingen omfatter tre dimensjoner (klima og miljø, økonomi og sosiale forhold) og altså 17 mål.

Dette illustreres gjerne med figuren som er vist under, kommunens prioriterte mål er ringet rundt:



Figur 1 FNs tre bærekraftsdimensjoner og tilhørende bærekraftsmål (Kilde: Azote Images for Stockholm Resilience Centre)

Som man ser av illustrasjonen, er det et samspill mellom de ulike målene og dimensjonene. Arbeidet for en bærekraftig utvikling har komplekse utfordringer og potensialet for utvikling ligger i stor grad i sammenhengen mellom målene. Det kan være motsetninger som fører til fremgang i forhold til en eller flere mål mens man ser en tilbakegang på andre. Boligplanen omfattes av alle tre dimensjonene og omfatter også en rekke mål som ikke er prioritert i kommuneplanen.

BK13: Stoppe klimaendringene må tas på alvor og holdes høyt i prosjekteringen og rehabiliteringen av kommunens bygg, dette gjøres blant annet ved bruk av kravspesifikasjoner og kommunens veileder om bygging av klima- og miljøvennlig bygg. Kommuneplanens arealdel håndhever kriterier som vil være viktig for at den private boligbyggingen også bidrar til dette målet.

BK3: God helse og livskvalitet, BK4: God utdanning, samt BK11: Bærekraftige byer og lokalsamfunn er alle relevante mål i forhold til kommunens boligpolitikk. Bolig betraktes som et grunnleggende velferdsgode, et viktig kriterium for å oppnå et godt liv og kunne lykkes med en rekke av de andre sosiale dimensjonene. Det vil være vanskelig å prestere godt på skolen dersom man har en ustabil bosituasjon. Retten til en trygg bolig anses som en menneskerett.

BK8: Anstendig arbeid og økonomisk vekst og BK9: Industri, innovasjon og infrastruktur er også relevante mål. Det er vanskelig å komme i arbeid dersom man ikke har et sted å bo. Vi vet også at mangel på fast arbeid er en av de viktigste årsakene til sosiale og økonomiske forskjeller og som gjør at enkelte familier lever under fattigdomsgrensa. Disse familiene er spesielt i faresonen med tanke på å få en ustabil bosituasjon. Utviklingen av god infrastruktur og innovasjon vil også kunne ha betydning for boligpolitikken i forhold til hvor det kan bygges boliger. Man er avhengig av tilgang til gode og attraktive mobilitetsløsninger, både i form av velfungerende gange- og sykkelveisystem og kollektivtilbud, for at det skal bli levende og gode boligområder og bo i.

Det er selvsagt slik at de fleste av FNs bærekraftsmål har innvirkning og spiller inn på hverandre, og selv om kommunen har plukket ut noen som prioriterte vil man likevel være avhengig av å hensynta de øvrige.

BK1: Utrydde fattigdom og BK10: Mindre ulikheter er høyaktuelle i forhold til kommunens boligpolitikk. Det å eie sin egen bolig utgjør i dag en viktig faktor for den enkeltes mulighet til å opparbeide seg kapital, man ser et skille mellom de som eier og de som leier i forhold til deres økonomiske situasjon noe som igjen er en faktor som spiller inn på andre faktorer.

BK17: Samarbeid for å nå målene er en forutsetning, noe som blant annet gjenspeiler seg i den nye loven om kommunenes ansvar på det boligsosiale feltet. Samarbeid på tvers av kommunalområder, mellom kommunen og andre offentlige aktører, kommunen og private aktører samt kommunen og innbyggerne og mellom innbyggerne og de private aktørene innenfor boligfeltet er en forutsetning for å kunne nå bærekraftsmålene.

3.2 Nasjonale føringer

Norge har siden andre verdenskrig utviklet en eierlinje, og bolig har vært ansett som et grunnleggende behov. En velferdspilar på linje med helse, utdanning og arbeid.



Alle trenger et trygt hjem Nasjonal strategi for den sosiale boligpolitikken (2021-2024)

Etter nærmere 20 år med ulike nasjonale strategier og ulik innsats på området har man klart å utvikle tydeligere roller og ansvar, arenaer for samarbeid og eksempler på boliger og tjenester på tvers av sektorer og forvaltningsnivå på det boligsosiale området. Forskningen på hva som virker har heller aldri vært bedre. Denne strategien erstatter Bolig for velferd (2014-2020) hvor Tønsberg var en av kommunene som var med i kommuneprogrammet til Husbanken sammen med noen andre kommuner i Vestfold, Telemark og Agder. Regjeringen arbeider nå med en stortingsmelding om en helhetlig bostedspolitik. Den vil blant annet ta for seg både leie- og eiemarkedet, om det er vanskeligere for noen grupper å komme inn på boligmarkedet og i noen deler av landet. Det er imidlertid denne strategien som har

lagt føringer for denne boligplanen. Strategien har fire målsetninger med prioriterte tiltak som har hatt betydning for utviklingen av denne planen på ulike måter. En rekke av tiltakene er ikke slutført og vil kunne få betydning for kommunens fremtidige boligpolitikk dersom det vedtas endringer i forhold til dagens føringer, støtteordninger eller lovverk.

Flere skal kunne eie egen bolig



- *Prioriterer startlån som verktøy for å hjelpe flere fra leie til eie*
- *Prioriterer startlån til barnefamilier*
- *Hjelper flere med utviklingshemming fra leie til eie*
- Etablerer et erfaringsnettverk med private utbyggere om kjøpsmodeller, leie-til-eie-modeller og samarbeidsmodeller med kommuner
- Måletter boligsparing for ungdom (BSU) til personer som ikke eier egen bolig

De tre tiltakene i kursiv er alle omtalt i denne planen som viktige for å kunne bidra til den boligutviklingen man ønsker i Tønsberg. Det er viktige forutsetninger for å kunne oppnå målsetninger om et mer inkluderende samfunn med mindre ulikheter, og som fremmer god helse og livskvalitet.

Leie skal være et trygt alternativ



- *Utvider Husleietvistutvalgets virkeområde til hele landet*
- Vurderer lengre minstetid på husleiekontrakter
- Styrker bostøtten for barnefamilier og andre med lave inntekter og høye boutgifter
- Setter ned en ekspertgruppe som skal foreslå en bedre og enklere bostøtte
- Fremmer godt bomiljø gjennom brukermedvirkning
 - *Styrker bolig- og tjenestetilbudet til personer med rusproblemer og psykiske lidelser (ROP)*
 - Utarbeider hyppigere oversikter over bostedsløshet
 - *Utvikler digitale løsninger for å søke, tildele og forvalte kommunale boliger*
 - Gir flere lån fra Husbanken til private utbyggere av utleieboliger
 - Vurderer å gi kommunene handlingsrom til å oppløse dagens kommunale boligstiftelser
 - Skaffer mer kunnskap for å forstå leiemarkedet bedre

En rekke av tiltakene som er foreslått i forhold til at det skal være trygt å leie er ikke iverksatt enda, det vil si at kommunen må være forberedt på at det kan komme endringer på dette som kan ha innvirkning på både de kommunale utleieboligene, så vel som på det private utleiemarkedet. Endringer i forhold til bostøtten vil kunne ha betydning for kommunens bruk av både sosialhjelp og muligheten til å kunne tilby startlån i en kombinasjon med bostøtte for en periode, slik at utsatte barnefamilier får en mer stabil bosituasjon. De tre tiltakene i kursiv er tatt inn i planen med tanke på å bedre situasjonen for innbyggerne som leier.

Sosial bærekraft i boligpolitikken



- Vurderer om kommunene trenger større handlingsrom og flere verktøy for å ta boligsosiale hensyn i planleggingen
- *Bidrar til flere egnede boliger for eldre*
- Tilbyr finansiering av boliger i distriktene

Av regjeringens tre tiltak er det å kunne bidra til flere egnede boliger for eldre tatt opp og videreført i denne planen. Det er en viktig oppgave for kommunen å sørge for at flest mulig kan bli boende hjemme lengst mulig, og få den hjelpen de trenger for å kunne gjøre det.

Tydelige roller, og nødvendig kunnskap og kompetanse



- *Foreslår en ny boligsosial lov som klargjør kommunenes ansvar*
- *Styrker statsforvalterens samordningsrolle og boligsosiale fagmiljø*
- *Utvikler en kompetanseplan til nytte for alle kommuner*
- Utvikler flere digitale løsninger
- Satser på langsiktig forskning om bolig og velferd
- Skaffer mer kunnskap om bosituasjonen for utviklingshemmede
- Oppretter et nasjonalt brukerråd for den sosiale boligpolitikken

Foreløpig er det tre av regjeringens tiltak som berører kommunen og delvis denne planen. Husbanken følger fortsatt kommunen tett i forhold til det boligsosiale arbeidet, og samarbeidet mellom Husbanken og statsforvalteren i forhold til kompetanse har gitt resultater i forhold til skoloring av kommunene og private aktører. Det innføres en ny boligsosial lov 1. juli 2023 som naturligvis omtales i denne planen og som får konkrete følger for det boligsosiale arbeidet og planarbeidet til kommunen.

3.3 Kommunale føringer

Kommuneplanens samfunnsdel 2021-2033



Kommuneplanen er kommunens overordnede plan- og styringsdokument, gjennom dokumentet gir kommunestyret styringssignaler til administrasjonen. Kommuneplanens samfunnsdel med arealstrategi 2021-2033 gir altså direkte føringer til utformingen av denne boligplanen. Den har fem satsningsområder med hovedmål og delmål. Under satsningsområdet "Trygge oppvekstmiljø" finnes målsettingen om at i "Tønsberg opplever alle barn og unge å tilhøre et inkluderende og trygt fellesskap". Kommunen skal legge til rette for trygge og aktivitetsfremmende omgivelser der barn og unge får varierte muligheter for mestring, utfoldelse og samhandling. Videre skal alle barn og unge oppleve like muligheter for en god oppvekst som rustet for framtida. Det innebærer økt fokus på trivsel og levekår i områder som er belastet i henhold til levekårsundersøkelsen. I Tønsberg skal alle barn og unge oppleve trygge nærmiljø. Under satsningsområde Klima- og miljøvennlig vekst og utvikling ønsker kommunen å utvikle klima- og miljøvennlige mobilitetsløsninger. Dette preger også arealstrategien hvor utbygging skal skje i område-, lokal- og nærsentra. Tønsberg kommune skal også satse på helsefremmede og inkluderende stedsutvikling, og et mål er at i Tønsberg skal folk få være aktive, trives og bo hele livet. Dette innebærer at det skal føres en sosial og inkluderende boligpolitikk.

Fagplan Aktiv aldring og fremtidig eldreomsorg 2022-2024



Planen omhandler en plan for døgnbemannede omsorgsplasser samt behovet for boliger til eldre uten bemanning og hvilke krav som er viktig at innfris for at disse skal være attraktive for eldre. I tillegg legges det føringer for hvordan tjenestetilbudet skal utformes slik at eldre kan bo i egen egnet bolig lengst mulig, som er både den nasjonale og kommunens målsetning.

Strategisk næringsplan for Re - og Tønsberg kommune



Planen legger til grunn de tre B'ene (Bedrift-Bo-Besøke) for sine mål, strategier og tiltak. Viktigheten av å tilrettelegge for bedrifter slik at man skaper flere arbeidsplasser fremheves, noe som igjen vil være en viktig faktor for at folk ønsker å bosette seg eller bli boende. Samtidig vil en økning av antall besøkende grunnet attraktivitet i kultur og opplevelser også kunne være viktige momenter for at folk ønsker å bosette seg i Tønsberg.

Fagplan Psykisk helse og rusforebygging 2022-2024



Planen gir en oversikt over kommunens mål, strategier og tiltak på området for hele befolkningen. Den har fokus på forebygging, identifisering, oppfølging og behandling. Planen har syv målsettinger hvorav spesielt tre har betydning for denne boligplanen.

- I Tønsberg får de som trenger det nødvendige tjenester av god kvalitet
- I Tønsberg har vi et helhetlig og sammenhengende tjenestetilbud
- I Tønsberg bor alle trygt i egnet bolig

Eiendomsstrategi for Tønsberg kommunes grunneiendom (2021-2031)



Strategien legger føringer for hvordan kommunen som eiendomsbesitter skal gå frem for å forvalte, anskaffe, utvikle og avhende eiendom. Kommunens eiendomsportefølje er delt inn i grunneiendom og bolig -og formålsbygg. Det er spesielt kommunens ubebygde tomter som denne planen har fokus på i forbindelse med å kunne fremskaffe de boligene man har behov for, enten via private utbyggere eller ved at kommunen selv utvikler og bygger boligene.

10 prinsipper for helsefremmende stedsutvikling i Tønsberg kommune

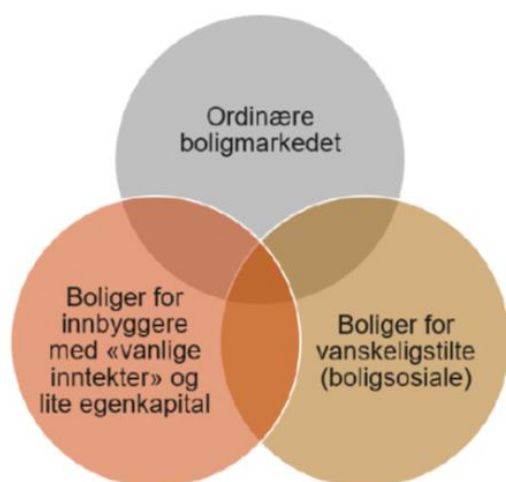


Rapporten var utarbeidet for gamle Tønsberg kommune av Cititek og gir generell kunnskap om mulige og velfungerende løsninger for helsefremmende by- og stedsutvikling. Videre er det arbeidet frem til spesifikke gjennomførbare grunnprinsipper. Disse er: Attraktiv aktiv transport, tilgjengelighet til fysisk aktivitet og rekreasjon, nærhet til bruk av grønne områder, funksjonstetthet og funksjonsnærhet, tilrettelegge for muligheter til sosialisering, opplevd trygghet, lokal tillit til hverandre, tverrgenerasjonell stedsutvikling, samutviklet stedsutvikling (co-creation) og tilgjengelighet til sunn kost. Disse prinsippene ligger fortsatt til grunn for utviklingen av kommunen, selv om de ble utarbeidet for gamle Tønsberg. De har også vært viktige grunnleggende prinsipper i forhold til denne planen.

4. utfordringer

Tønsberg kommunens befolkningsframskrivninger anslår at kommunens innbyggertall vil øke fra 58 600 innbyggere i 2023 til 64 700 innbyggere i 2035, gitt en befolkningsvekst på 0,9 % ([Befolkningsprognose 2021 – 2035](#)) - 6100 flere innbyggere. En økt boligbygging handler ikke bare om antall boliger, men også om at det blir bygget de boligene som befolkningen etterspør.

Bolig for alle handler om attraktivitet og livskvalitet der steds- og bokvalitet er viktige forutsetninger i boligpolitikken. Bærekraftig by- og tettstedsutvikling med fortetting og knutepunktutvikling er en viktig del av Tønsbergs arealpolitikk. Her står klimapolitikken sterkt med fokus på areal og transport. Bolig for alle er videre en viktig del av den sosiale bærekraften i by- og tettstedsutviklingen. Sosial bærekraft vil innebære at også vanskeligstilte, barnefamilier og andre boligsøkere med «vanlige inntekter» sikres bomuligheter i en klimavennlig by- og tettstedsstruktur, herunder muligheter til å eie egen bolig. Skal dette være mulig må det planlegges for det i den nære by- og tettstedsstrukturen. Høye boligpriser i knutepunkt og fortettingsområder gjør det vanskelig å fremskaffe boliger til vanskeligstilte, barnefamilier og innbyggere med vanlige inntekter. Flere utredninger peker på et «tredelt boligbehov» med glidende overganger: Et ordinært boligmarked, boliger for vanskeligstilte, og boliger for innbyggere med «vanlige inntekter» og lite egenkapital (mellomsjiktet). Innbyggere med «vanlige inntekter» kan ikke defineres entydig. I vekstregioner, som Tønsberg, med høye boligpriser og en arealpolitikk som prioriterer fortetting og knutepunktutvikling kan dette for eksempel gjelde barnefamilier med lite egenkapital og andre som ikke blir definert som vanskeligstilte. Det reiser også spørsmål om hvordan det kan forebygges at innbyggere blir vanskeligstilte i boligmarkedet.



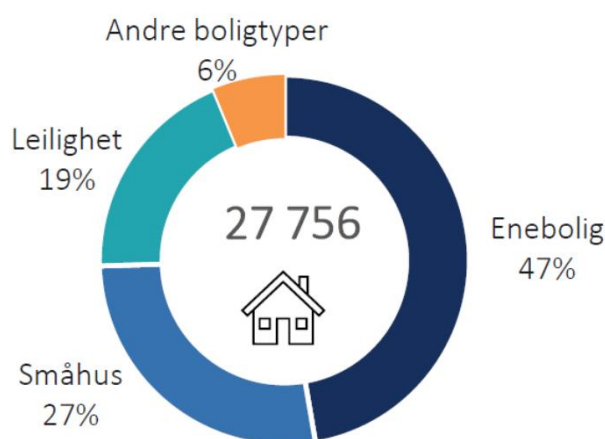
Geografisk spredning av vanskeligstilte er et nasjonalt mål, noe man også etterstreber i Tønsberg. Dette gjelder bosetting av alle brukergrupper som er omtalt i denne boligplanen og i det ordinære private markedet. Det er viktig å unngå opphopning av noen vanskeligstilte grupper i enkelte områder, men det er også viktig for utviklingen av Tønsberg som en inkluderende kommune at man oppnår blandede bomiljøer i alle deler av kommunen, også der hvor boligprisene er høyest. NIMBY «not in my back yard» er et fenomen utbyggere og administrasjon ofte møter på ved nye prosjekter i allerede etablerte bomiljøer. Det er en vanlig oppfatning at motstand mot endring er absolutt, men dersom man kan fatte omfanget av endringen og ha en forståelse av at den gir positive konsekvenser, er mennesker mer åpne (Watson, 1971). Endringer som er av samfunnsmessig karakter og som er helt nødvendige vil imidlertid ofte møte motstand fordi man ikke ser resultatet

av endringene. NIMBY brukes gjerne for å beskrive mennesker og grupper av mennesker som motsetter seg prosjekter som er geografisk nære til dem, men som er positive til at disse bygges et annet sted. Vi vet altså noe om at slike reaksjoner kan komme på ulike utviklingsprosjekter, spesielt hvis de innebærer grupper med utfordringer på boligmarkedet, og det vil derfor være et fornuftig grep av kommunen å se på hvordan man kan håndtere motviljen man ofte møter på en annen og mer rasjonell måte enn i dag.

5. Boligmarkedet i Tønsberg (Vista)

Nesten halvparten av boligene i Tønsberg er eneboliger (47 % i 2021). Andelen har imidlertid gått noe ned, med en andel på 52 % i 2010. Det er leiligheter som har hatt størst vekst de siste årene. Andelen leiligheter har økt fra 14 % til 19 % fra 2010 til 2021. Småhus (rekkehus, kjedehus o.l.) har en svak nedgang fra 29 % til 27 % i samme periode. Totalt har veksten i antall boliger vært 5000 stk. fra 2010 til 2021 hvilket utgjør i snitt 1,8 % boliger i året.

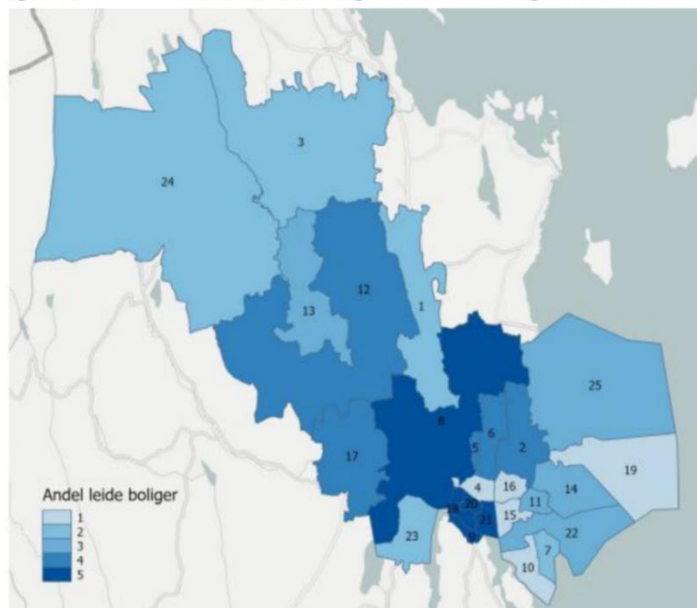
Figur 3.6 Boligmassen fordelt på boligtyper³



Kilde: Vista Analyse og SSB

Fire av fem husholdninger i Tønsberg eier boligen de bor i. En tredjedel av enslige og eneforsørgere bor i leide boliger, mens kun en av ti barnefamilier og husholdninger med voksne barn og/eller uten hjemmeboende barn bor i leide boliger. Andelen som bor i leide boliger, avtar med alder. Den største andelen av de som leier bor i sentrum (40 %), men også på Træleborg, Sløyfa, Jarlsberg og Kaldnes er andelen som leier høy (om lag en tredjedel).

Figur 3.13 Andel husholdninger som leier bolig, levekårsoner i Tønsberg kommune



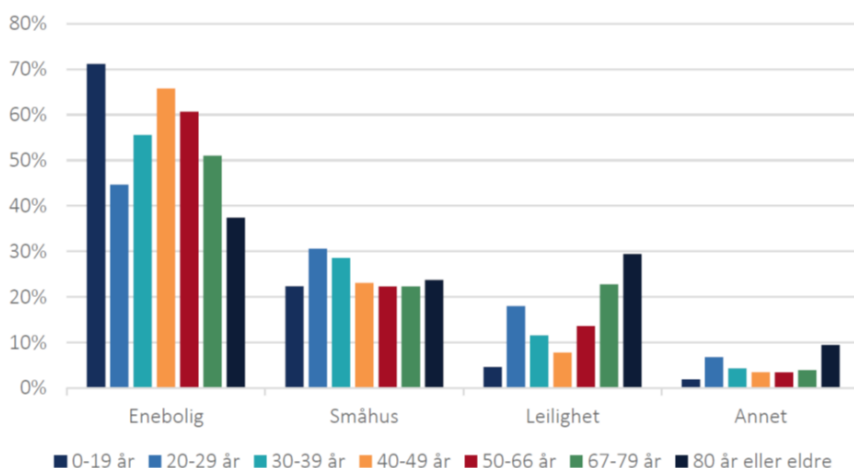
Kilde: Asplan Viak (2020)

Det bor i gjennomsnitt 2,1 personer i hver bolig i Tønsberg. Trenden er svakt dalende, noe som støtter opp om den nasjonale trenden med flere enpersonshusholdninger. Økt befolkningsvekst og økning i små husholdninger taler for høy boligbygging fremover for å dekke boligbehovet. Ca. 3350 nye boliger frem mot år 2035, gitt SSB befolkningsvekst og husholdningsstørrelse på 2,1, og avgang av eksisterende boliger (erfaringsmessig 25 boliger/år). Dette tilsvarer at det vil være behov for å bygge 280 nye boliger pr år.

For perioden 2019-2022 ble det i gjennomsnitt bygget 421 boenheter årlig i Tønsberg. Dette er atskillige flere boenheter enn hva befolkningsveksten tilsier. Det høye antallet ferdigstilte boliger antas å være knyttet til at flere små husholdninger kjøper bolig, at flere kjøper pendlerleiligheter, studentbolig eller benyttet bolig på deltid eller som fritidsbolig. Fortsetter denne trenden, antas boligbehovet årlig å være høyere enn befolkningsframskrivingene tilsier også i årene som kommer. For å imøtekomme dette behovet, velger kommunen å planlegge for en boligbygging på 400 boliger i året og at det totale boligbehovet i planperioden vil være 4800 totalt.

Undersøkelser viser at eldre over 60 år ønsker lettstelte leiligheter sentralt, men det er også mange som ønsker leiligheter i sitt nærmiljø. Barnefamilier 30-44 år ønsker enebolig og mer areal. Husholdninger 30-44 år uten barn ønsker enebolig og/eller småhus. Under 30 år ønsker små leiligheter sentralt. Det er godt med eneboliger i Tønsberg, og barnefamilier som i størst grad ønsker eneboliger utgjør 20 % av alle husholdninger. Utfordringen er manglende rotasjon i boligmarkedet, dvs. at eldre blir boende i sine eneboliger selv om de ønsker å flytte til en leilighet. Årsaken er at prisene på sentrale leiligheter er for høye og det er mangelfullt tilbud av leiligheter i eksisterende bomiljø. Det kan også være en underdekning av større leiligheter som mange eldre preferer, særlig sentralt. Det bør derfor tilføres nye leiligheter fremover som spesielt eldre vil flytte til, og det bør være en større variasjon i størrelsen på leilighetene.

Figur 4.2 Hva slags bolig bor ulike aldersgruppe i? Andeler



Kilde: Vista Analyse og SSB

Vista Analyse har også sett på «mellomsjiktet», altså de som ikke anses som vanskeligstilte, men som ikke får boliglån i ordinær bank, vanligvis som følge av manglende egenkapital. De har studert personer som søker Startlån og som får avslag fordi de ikke regnes som økonomisk vanskeligstilte: Det er i stor grad enslige og par under 35 år uten barn som får avslag på grunn av at de ikke er vanskeligstilte. Disse har en inntekt på et nivå som tilsvarer typiske startlåns-søkere. Disse trekkene kjennetegner unge mennesker i etableringsfasen, en gruppe som før 2014 var en del av målgruppen for startlån. Par med barn utgjør også en betydelig andel som faller igjennom, og disse er mellom 25 og 65 år, og deres samlede inntekt virker å være jevnt fordelt mellom 300 000 og 900 000. Sykepleieindeksen viser at en enslig sykepleier uten annen gjeld kan kjøpe 20% av boligene i Tønsberg/Færder.

6. Virkemidler i boligpolitikken

6.1 Startlån

Husbanken gir lån til kommunen for videre utlån av startlån til enkeltpersoner. Lånet kan brukes til kjøp av bolig, utbedring og tilpasning av bolig, oppføring av ny bolig samt refinansiering av dyre lån dersom det kan bidra til at husstanden kan bli boende i boligen. Startlån har vært det viktigste boligsosiale tiltaket som Tønsberg kommune har benyttet seg av de senere år. Det har vært en målrettet og bevisst økning av bruken gjennom flere år.

Startlån skal bidra til at personer med langvarige boligfinansieringsproblemer kan skaffe seg en egnet bolig og beholde den. Kommunen kan gi startlån til personer som ikke får lån eller tilstrekkelig lånebeløp i ordinære kredittinstitusjoner. Søkeren må ha evne til å betjene lånet over tid og fortsatt ha nødvendige midler igjen til livsopphold (Forskrift om lån fra Husbanken). Forvaltningen av startlånsordningen er hjemlet i «Lov om Husbanken» og «Forskrift om lån fra Husbanken». Husbanken gir lån til kommunene, etter søknad.

Forskrift om lån fra Husbanken § 5.1 sier at Startlån skal tildeles etter en behovsprøving. I vurderingen skal kommunen legge vekt på om søkeren:

- forventes å ha langvarige problemer med å finansiere eid bolig
- har benyttet muligheten til sparing innenfor de økonomiske mulighetene søkerens inntekter og nødvendige utgifter til livsopphold gir

Selv om vilkårene i første ledd ikke er oppfylt kan kommunen gi startlån i alle disse situasjonene:

- husstanden har barn eller særlige sosiale eller helsemessige utfordringer, og hensynet til å sikre en trygg, god og stabil bosituasjon innen kort tid taler for det
- husstanden har problemer med å dekke boligutgiftene, og refinansiering med startlån kan bidra til at husstanden kan bli boende i boligen sin
- boligsituasjonen hindrer mulighetene til å opprettholde et arbeidsforhold, eller hindrer utvikling av det lokale næringslivet
- lånet bidrar til bedre utnyttelse av kommunalt disponerte boliger

Om Startlån er avgjørende for at en kommune kan tiltrekke seg eller beholde ansatte som er viktig for det lokale næringslivet og kommunen, kan det gjøres unntak for kravet om at mottaker må være langvarig vanskeligstilt så lenge mottaker ikke kan få lån i ordinær bank.

6.2 Tilskudd til etablering

Dette tilskuddet skal bidra til at barnefamilier og andre vanskeligstilte med lav og/eller usikker inntekt kan kjøpe bolig. Det kan gis tilskudd til de samme formålene som til startlån. Kommunen setter selv regler for tilbakebetaling av tilskuddet og hvem som skal prioriteres.

Tønsberg kommune har i budsjettet avsatt 4 millioner kroner til tilskudd til etablering.

6.3 Tilskudd til tilpasning

Husstander, enkeltpersoner og eldre med nedsatt funksjonsevne som har behov for å tilpasse boligen sin for å kunne bli boende i boligen over tid, kan søke tilskudd til tilpasning.

Det er kommunene som tildeler tilskudd. Størrelsen på tilskuddet kommer an på en helhetsvurdering av økonomi, behov og muligheter for støtte fra andre offentlige støtteordninger.

Tilskuddet kan omfatte enkle tiltak til større ombygginger. For eksempel:

- Utvendig terrengarbeid der det er behov for tilgjengelighet
- Påbygging/ombygging for å få alle nødvendige rom på ett plan
- Utvide døråpninger/rom/korridorer og bytte dører, inkludert branddør
- Fjerne terskler og terskelplater
- Installere eller tilrettelegge for velferdsteknologi
- Annet arbeid som er nødvendig for at personer med nedsatt funksjonsevne kan fortsette å bo hjemme

Tønsberg kommune har i sitt budsjett 1 millioner kroner til tilskudd til tilpasning.

6.4 Investeringsstilskudd

Husbanken skal gjennom denne ordningen stimulere kommunen til å fornye og øke tilbudet av plasser i sykehjem og omsorgsboliger for personer som har behov for heldøgnsbemannede helse- og omsorgstjenester med vedtak fra kommunen. I tillegg til boliger for eldre er det boliger til mennesker med demens, utviklingshemming, annen funksjonshemming, psykiske problemer samt rus-/sosiale problemer som omfattes av dette tilskuddet.

Investeringsstilskudd kan også brukes til dag-aktivitetstilbud, heldøgns plasser for øyeblikkelig hjelp og fellesarealer, teknisk anlegg og velferds-teknologi i eksisterende tilbud.

6.5 Tilskudd til boligsosiale tiltak

Husbanken skal gjennom denne tilskuddsordningen stimulere til kunnskapsutvikling, nytenkning og innovasjon om boligsosialt arbeid og boligsosial politikk. Tilskuddet skal bidra til å forebygge at folk blir vanskeligstilte på boligområdet, samt bidra til at vanskeligstilte kan skaffe seg og beholde en egnet bolig.

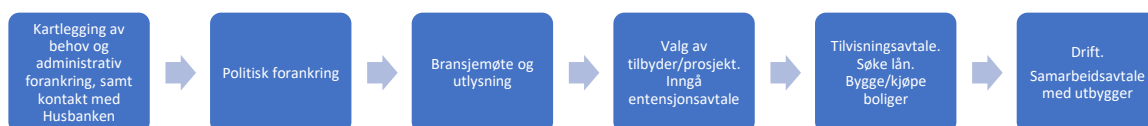
6.6 Lån til utleieboliger

Husbanken kan gi lån til kommuner som skal bygge, kjøpe eller bygge om andre bygg til boliger for utleie. Private virksomheter kan låne penger for å bygge utleieboliger for vanskeligstilte, men må da inngå en langsiktig tilvisningsavtale med kommunen. Det er i utgangspunktet mest aktuelt for private personer da kommunen ikke tar opp lån via husbanken, men nyttiggjør seg deres andre tiltak.

For at private virksomheter skal kunne låne penger til slike prosjekter må dette gå via kommunen og det skal tegnes en langsiktig avtale på minimum 20 år. Kommunen må i slike søknader ha oversikt over behovene i forhold til om det private initiativet vil avhjelpe utfordringene kommunen har på det boligsosiale feltet.

6.7 Tilvisningsavtale

Kommunene kan benytte slike avtaler for å skaffe flere utleieboliger til vanskeligstilte i samarbeid med private aktører. Utleier tilbys grunnlansfinansiering i Husbanken, som på sin side setter særskilte krav til profesjonell boligforvaltning samt en langsiktig avtale med kommunen. Gjennom slike langsiktige avtaler har kommunen rett til å henvise personer og familier til 40 % av boligene i et prosjekt i minst 20 år. Siden kommunen har rett, men ingen plikt, til å tildele leietakere er det ingen økonomiske forpliktelser for kommunen. Leietakerne som tilvises inngår ordinær husleiekontrakt på lik linje med andre leietakere. Kommunen må utlyse, men det er ikke krav om å følge lov om offentlig anskaffelser i utlysningen, dette fordi leiekontrakten inngås mellom utleier og leietaker samt at kommunen ikke betaler noe til utleier ved slike tilvisningsavtaler. Det er likevel en prosess som bør, og enkelte punkter man må følge før en slik tilvisningsavtale kan inngås.



Tønsberg kommune har i dag tilvisningsavtaler med flere aktører i forhold til ulike grupper vanskeligstilte på boligmarkedet. Stiftelsen Bolig 90, Stiftelsen Bo, Kongsåsen boligstiftelse, Møllebakken boligstiftelse og Kirkens Bymisjon. Til sammen har kommunen tilvisningsrett på 117 leiligheter tilpasset mennesker med ulikt utfordringsbilde: Eldre vanskeligstilte, psykiatri, utviklingshemmede og vanskeligstilte på boligmarkedet etter Husbankens kriterier. I tillegg tildeler kommunen etter søknad leiligheter i Midtløkken borettslag som selges.

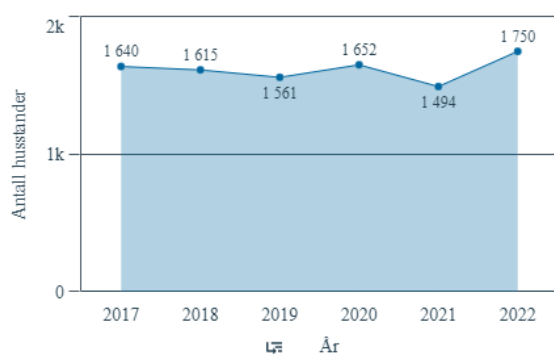
Tilvisningsavtaler vil kunne være et godt supplement til kommunalt eide utleieboliger. Kommunen vil begrense risikoen for tomgangsleie da det er opp til stiftelsene selv å finne leietakere dersom kommunen ikke bruker sin rett. Videre vil slike avtaler være med på å sørge for en spredning av gruppen mennesker som trenger kommunale utleieboliger. Det er imidlertid en utfordring at disse stiftelsene ønsker tilvist de best fungerende innen gruppen vanskeligstilte, og at det dermed i praksis er en mindre andel av de som søker kommunal utleiebolig som er aktuelle for disse.

Kommunen vil se på muligheten for bruk av tilvisningsavtaler ut fra en vurdering av hvilke grupper innenfor vanskeligstilte på boligmarkedet man mangler utleieboliger til og hvor. Administrasjonen vil fremme en politisk sak om utlysning av tilvisningsavtaler.

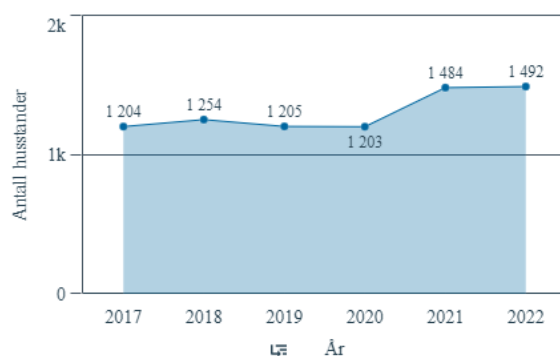
6.8 Bostøtte

Bostøtte gis til personer med lav inntekt og høye boustgifter. Dette er en statlig støtteordning hvor det er kommunene som registrerer søknadene og har kontakten med søker, mens Husbanken står for behandlingen av den.

Kommunens oppgaver i forhold til bostøtte er å informere og veilede innbyggerne om ordningen, kvalitetssikre og registrere søknader samt forberede klager som sendes til Husbanken.



Antall husstander med Innvilget bostøtte i Tønsberg kommune, 2017-2022



Utviklingen i antall husstander med avslag i Tønsberg kommune, 2017-2022

Det er ganske stabile tall over år (2017-2022) i forhold til antall husstander som får utbetalt bostøtte, ligger mellom 1 640-1 750. Antall husstander som har fått avslag har imidlertid økt de to siste årene sammenlignet med foregående år. Dette er urovekkende tall. Både med tanke på at det er flere husstander som tenker at de har behov for å ta i bruk bostøtte, men får avslag. I 2022 fikk 1 267 husstander avslag fordi de hadde for høy inntekt i forhold til boustgiftene. I 2023 er inntektsgrensen for å få bostøtte for en enslig kr. 23 549. Videre er det urovekkende fordi vi ikke vet nok om hva denne økningen skyldes og dermed ikke hvilke tiltak vi eventuelt kan sette inn. Siden økningen kom allerede i 2021 kan vi ikke legge økt inflasjon til grunn alene.

Boligkontoret veileder i utfylling av bostøttesøknadene, de sjekker også ut at de er fullstendige og gir søker tilbakemelding ved mangler. Likevel ser man at en rekke av avslagene skyldes mangelfulle søknader, så mange som 74 husstander i 2022. Vi ser videre at boform på husstandene som søker over år har vært relativt stabil hvor rundt 85 % av husstandene leier.

6.9 «Leie til eie»

Det finnes en rekke ulike modeller for «leie til eie». Felles for dem er i stor grad at personen eller familien gis anledning til å spare opp egenkapital, betale ned på gjeld eller på annen måte kommer i en økonomisk situasjon slik at de kommer i posisjon til å kunne kjøpe boligen de leier. Mange kommuner har i et leie til eie konsept at man kjøper boligen til prisen den hadde da avtalen ble inngått og at dette må skje i løpet av en femårsperiode. Kjøpet finansieres med oppspart egenkapital, startlån/vanlig banklån og eventuelt tilskudd til etablering.

Tønsberg kommune har i liten grad systematisk benyttet dette som en metode for å få vanskeligstilte over på eiermarkedet. Det er gjort åpning for dette i prosjektet Anders Madsen gate. Der er det lagt til grunn at kommunen inngår avtale om at ungdommen kan leie i inntil fem år, i løpet av denne perioden er målet at ungdommen skal ha betalt ned på sin gjeld eller at økonomien har endret seg på andre måter som gjør at hun eller han kan få lån. Kommunen vil da stille garanti (kausjon) for egenkapital som ved direktekjøp og ungdommen får kjøpe leiligheten til det den var priset til ved inngåelse av avtalen. Dermed får ungdommen med seg prisstigningen fra før de reelt kjøpt leiligheten og vil raskere kunne spare seg opp kapital til finansiering i det ordinære markedet.

Det har også blitt inngått noen salg av kommunale utleieboliger til leietagere ved hjelp av startlån de siste årene, men disse betegnes ikke som «leie til eie» da det ikke var tiltenkt et slikt kjøp ved inngåelse av leieavtalen. Det kan imidlertid likevel være et godt boligsosialt tiltak med tanke på å hjelpe flere fra det å leie bolig til å kunne eie sin egen, at man ser om familiens økonomiske situasjon har endret seg når leiekontrakten er i ferd med å utløpe.

6.10 «Eie først»

«Eie først» er en annen variant av «leie til eie» hvor familien blir boligeier med en gang selv om de ikke oppfyller alle kriteriene man vanligvis legger til grunn for å tildele startlån. Kommunene som bruker dette virkemiddelet legger da til grunn de samme vurderingene som ved «leie til eie», at familien sin situasjon vil endre seg økonomisk i løpet av for eksempel fem år med tanke på potensialet for å kunne håndtere eierskapet på egenhånd uten ekstra tiltak. Kommunen kan da for eksempel vurdere at introduksjonsstønad beregnes som fast inntekt og ta i bruk avdragsfrihet inntil familien er i fast arbeid/økonomien har endret seg. Familien vil da få med seg skattefradrag allerede fra starten siden de står som eiere av boligen og har tatt opp lån.

Kommunene benytter seg gjerne av en tilbakekjøpsavtale som sier at dersom de ikke er økonomisk selvhjulpne innen fem år skal kommunen kunne kjøpe tilbake boligen til samme pris som utgangspunktet. Familien tilbys da å bli boende, men til vanlig leie fra kommunen.

Målsetningene er de samme som ved «leie til eie», å skape en stabilitet og forutsigbarhet i boforholdet til familien samtidig som utgiftene til bolig går ned og familien over tid klarer å spare seg opp en egenkapital.

6.11 Sammenligning av de to modellene «eie til leie» og «eie først»

Begge løsningene søker å finne en løsning for at vanskeligstilte på boligmarkedet kan bli eier av egen bolig og få en mer stabil bosituasjon over tid. For vanskeligstilte barnefamilier vil det være med på å skape trygge og gode oppvekstvilkår for barna. Kommunens oppfølging av familien vil også over tid kunne bli redusert når man ser at de klarer seg selv.

I «Tidsskrift for boligforskning» har Holt og Syvertsen sett på hvordan vanskeligstilte barnefamiliers vei til eid bolig kan fortone seg ved innovativ bruk av startlån (Holt E. og Syvertsen T. 2021 Vanskeligstilte barnefamiliers vei til egen eid bolig. Innovativ bruk av startlån i det boligsosiale arbeidet. Tidsskrift for boligforskning volum 4. utgave 1 s. 76-86). De har her sammenlignet hvordan utfallet for en familie vil være dersom kommunen velger å tilby «leie til eie» eller «eie først».

De har sett på hvordan de to ordningen vil slå ut for en familie med tre barn i barnehage/skolealder, hvorav ett av barna har funksjonsnedsettelse. Familien har allerede flyttet to ganger etter at de kom fra asylmottak til kommune, begge foreldrene mottar introduksjonsstønad og får norskopplæring. Familien betaler i dag 12 000 kr. per mnd. og mottar sosialhjelp til delvis dekning av husleie, slik at deres disponible livsopphold tilsvarer kommunens sosialhjelpssats. Begge kommuner ser viktigheten av en stabil bosituasjon for familien, men kommunen mangler egnet bolig. En egnet bolig vil koste ca. 3 millioner kroner. I artikkelen benyttes to kommuner som eksempel, og som benytter to ulike metoder. Den ene kommunen velger «leie til eie». Kommunen benytter «gjengs leie», og familien får mulighet til å kjøpe boligen innen fem år da man mener utsikten til at de har kommet i arbeid og inntekten har bedret seg er gode. Familien får dermed egnet bolig og kan kjøpe den innen fem år. Husleien blir imidlertid så høy at familien fortsatt vil være avhengige av delvis støtte til boutgiftene fra NAV. Den andre kommunen velger «eie først». Det er de samme vurderingene som ligger til grunn med tanke på at familiens økonomiske situasjon vil endre seg i fremtiden. De innvilger startlån og 10 % av boligens kjøpesum i etableringstilskudd. Videre benytter de seg av avdragsfritt startlån de første fem årene, en avtale om videre oppfølging for å bli økonomisk selvhjulpne samt opsjon på tilbakekjøp dersom familien ikke blir økonomisk selvhjulpne, men med mulighet for å bli boende mot å betale vanlig leie. Beregningen viser at boutgiftene i løpet av en tiårsperiode blir betraktelig lavere i begge ordningen enn å bli værende i det ordinære utleiemarkedet. «Eie først» gir imidlertid mye lavere boutgifter også de fem første årene i motsetning til «leie til eie» hvor den blir tilnærmet lik den de hadde, og gjør dem derfor fortsatt avhengig av sosialhjelp til å dekke deler av boutgiftene.

Tønsberg kommune skal vurdere mulighetene av å kunne benytte seg mer systematisk av ordningene «leie til eie», og «eie først» skal vurderes både ved å øremerke de kommunale boligene som egner seg og ved å kjøpe nye som er tilpasset den enkelte søkers behov.

6.12 Utbyggingsavtaler

Endringslov til plan- og bygningsloven (utbyggingsavtaler)

§ 64. Definisjon

Med utbyggingsavtale menes en avtale mellom kommunen og grunneier eller utbygger om utbygging av et område, som har sitt grunnlag i kommunen som planmyndighet etter denne lov, og som gjelder gjennomføring av kommunal arealplan.

Lovbestemmelsene gir rammer for bruken, de gir ingen rettigheter, men åpner opp for å bruke det som et verktøy når forutsetningene for det er til stede. De viktigste rammene i lovbestemmelsene er:

- Utbyggingsavtale er en avtale mellom kommunen og grunneier eller utbygger om utbygging av et område som har sitt grunnlag i kommunens planmyndighet og gjelder gjennomføring av kommunal arealplan.

- Bruk av utbyggingsavtaler må forankres i kommunestyrevedtak som klargjør når utbyggingsavtale er en forutsetning for utbygging og hvilke typer tiltak det kan være aktuelt å forhandle om i avtalene.
- Utbyggingsavtale kan omfatte teknisk infrastruktur og grøntområder, boligpolitiske tiltak og andre tiltak som er nødvendige for gjennomføring av den konkrete arealplanen. Det er ikke tillatt for utbygger å bekoste sosial infrastruktur (skole, sykehjem, barnehage el tilsvarende tjenester) gjennom utbyggingsavtale etter «Forskrift om forbud mot vilkår om sosial infrastruktur i utbyggingsavtaler».
- Oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale skal kunngjøres, og forslag til avtale skal legges ut til offentlig ettersyn i 30 dager. Inngått avtale skal kunngjøres. Kunngjøring og høring bør samordnes med planleggingen når dette er hensiktsmessig.
- Kommunen kan ikke inngå bindende utbyggingsavtale før arealplan for det aktuelle området er vedtatt. Utbyggingsavtale kan ikke påklages.

6.13 Anders Madsens gate



Er et kommunalt prosjekt for å hjelpe unge mellom 18-34 år inn på eiermarkedet. Prosjektet er for unge som befinner seg i mellomsjiktet og ikke har egenkapital eller noen som kan kausjonere for dem slik at de får lån i ordinær bank til å kjøpe seg leilighet. Det er gjennom dette utviklet en modell som er unik i kommunesammenheng og vil kunne bli brukt ovenfor andre grupper, med eller uten tilpasning. Ordningen har vært vellykket, men det har oppstått noen utfordringer

som man ved bruk av modellen fremover vil kunne unngå ved en viss tilpasning.

Hovedprinsippene i modellen er:

- Kommunen bygger boligene ferdige før de legges ut for salg til selvkost
- Det utarbeides kriterier for å velge ut kjøpere, husordensregler og vedtekter
- Sameie opprettes
- Tinglysning som gjelder sameiets styre (sikre kommunen representasjon), prisregulering, kommunens tilbakekjøpsrett og forbud mot pantsetting
- Leilighetene legges ut for salg på det ordinære markedet med fastpris
- Kommunen stiller garanti for egenkapitalen som bankene krever ved kjøp
- Kommunen kan ta i bruk «leie til eie» dersom dette er et bedre alternativ for ungdommen
- Skulle man ikke ha tilgjengelige kjøpere eller personer til ordningen «leie til eie» kan kommunen legge boligen ut på det ordinære utleiemarkedet

På denne måten sørger man for at kjøperen bygger egenkapital og på sikt kan komme inn på det ordinære markedet. De fleste ungdommene fortalte også at de gikk ned i månedlige boutgifter noe som satte de i stand til å kunne spare ytterligere ved siden av.

Hvis man lånte penger til å kjøpe den minste leiligheten da de ble lagt ut for salg første gang i 2020 og den kostet 1.860.000 kroner, ville man i løpet av fem år ha bygget opp en egenkapital på 480.000 kroner. Det ville være nok egenkapital til å få et banklån på 3,2 millioner kroner. Det ble da tatt utgangspunkt i en rente på 2 %, 30 års nedbetalingstid på lånet og 2,5 % i årlig prisvekst.

Kommunen vil i det videre arbeidet se på hvordan modellen kan videreutvikles, og hvordan den eventuelt bør tilpasses ved bruk i kombinasjon med andre virkemidler eller i forhold til andre målgrupper.

6.14 Kommunens bruk av tomter

Kommunen eier en rekke tomter. Noen av disse er allerede regulert, mens andre må reguleres til boligformål for å kunne brukes til noen av behovene som kommer frem i denne planen. Det er flere måter man kan nyttiggjøre seg disse tomtene på og administrasjonen må i hvert enkelt tilfelle ta stilling til hva som i størst mulig grad vil dekke kommunens behov. Det er selvsagt heller ikke noe i veien for at man kombinerer ulike tiltak.

Tønsberg sentrum, Træleborg nord

Tomten er ferdig regulert til boligformål. Konsentrert småhusbebyggelse, rekkehus/kjedehus, tre- og firemannsboliger (BB1 og BB2 gule i kartet under) i detaljreguleringsplan for Del av Hedrumsgaten med tilhørende eiendommer 1008/6 og 1007/11 vedtatt 14.12.2022. Eiendommen kan bebygges med inntil 29 boenheter over to etasjer. Området kan egne seg til både mellomsjiktet, eldre og særlige tilpassede boliger. Det sees på mulighetene for en samlokalisering i forhold til flere grupper og en blanding av muligheter for kjøp og leie.



Totalt tomteareal ca. 4,8 daa. BB1 ca. 2000 m² BTA og BB2 ca. 450 m² BTA

Eik, Rødhetteveien – Eiktoppen Gbnr 83/95

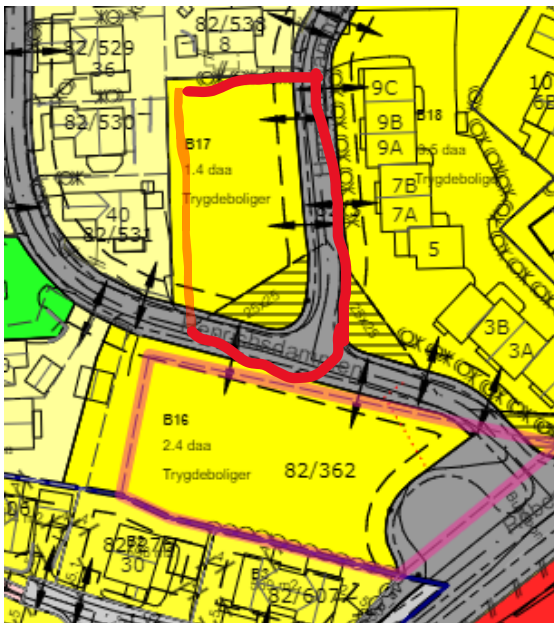
Eiendommen er avsatt til sentrumsformål i kommuneplanens arealdel; forretning, tjenesteyting, kontor, bevertning og boligbebyggelse. Eiendommen må omreguleres før utnyttelse, da den er avsatt til kontor, helse og sosialsenter i eldre reguleringsplan fra 1995 for Eik Sentrum. Umiddelbar nærhet til lokalsentra med frisør, apotek, tannlege, lege og matbutikk samt bussforbindelse rett utenfor gjør den egnet til flere grupper som ikke har god mobilitet eller kjører bil.



Tomteareal: 2.229,4 m².

Nordre Eik, Henrichsdammen Del av gbnr 82/6

To tomter i umiddelbar nærhet til Kongseik ungdomsskole, med gangavstand til lokalsentra og bussforbindelse i nærheten med gode forbindelse både til lokalsenter på Eik og sentrum av Tønsberg. Eiendommen må omreguleres, den er avsatt til trygdeboliger i eldre reguleringsplan med sammenhengende bebyggelse i én etasje. Tomtene kan være aktuelle for ulike grupper som innehar en viss evne til mobilisering i form av gange, sykkel, buss eller bil.



To tomter (B16 og B17) på ca. 1.180 m² og 2.150 m²

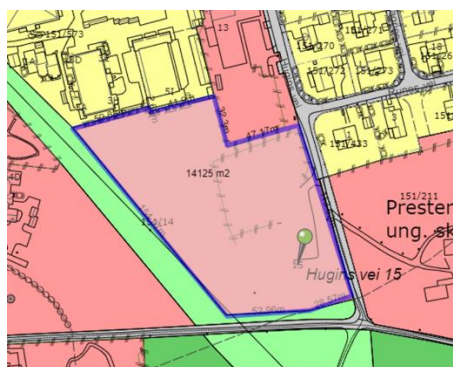
Hugins vei 15

Tomten er i dag brukt av kommunalteknikk som riggområde i forbindelse med prosjektet i Rådhusgaten, anslått behov frem til august 2023. Stiftelsen Oseberg Båtlag bruker deler av området til lagring, det skal inngås leieavtale. Avtalen vil være oppsigelig. Videre er det under oppføring midlertidige kontormoduler og ladeplasser for biler til hjemmesykepleien. Tillatelsen er midlertidig og gjelder frem til 2030.



Skisse over fordelingen av tomtearealet i dag

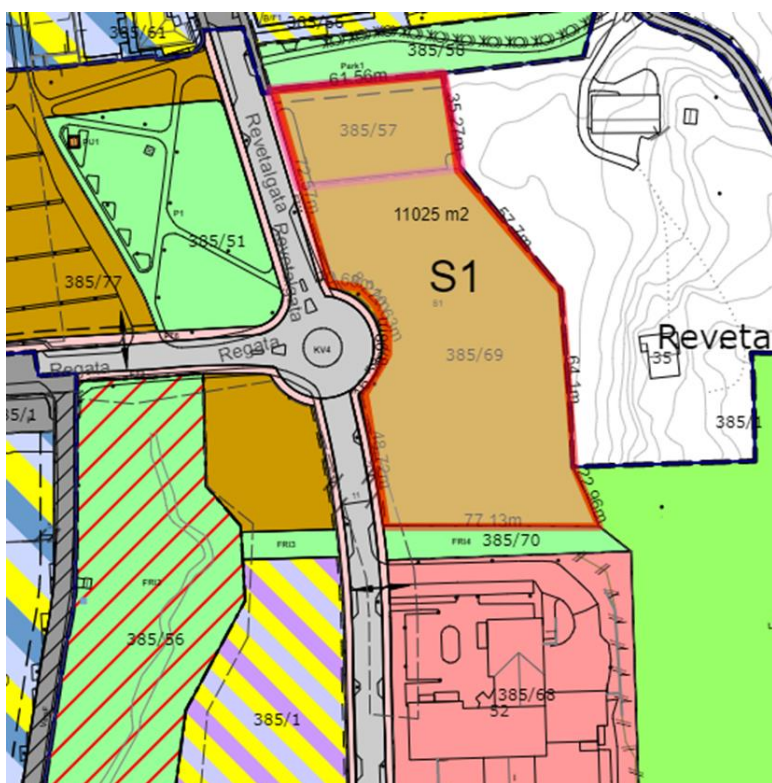
Utnyttelsesgraden blir noe redusert da det går en høyspentlinje over deler av tomta. Dette er en tomt som ville kunne egne seg til ulik bebyggelse, med tanke på beliggenheten ville også mennesker med nedsatt mobilitet kunne være aktuelt for denne tomten.



Tomteareal: ca. 14 dekar

Revetal sentrum, Revetalgata 48-50 Gbnr 385/69

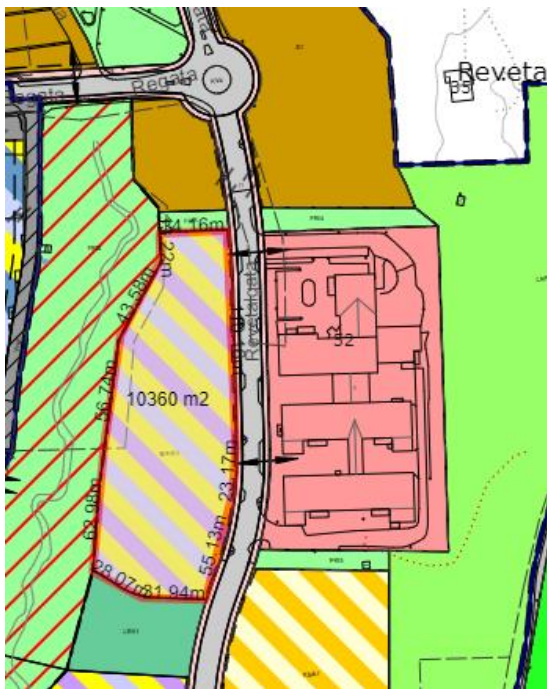
Tomten, beliggende nord for Re Helsehus, har et areal på ca. 11 dekar og er regulert til sentrumsformål; offentlig og privat service, bolig, handel, servering, forsamlingslokale og andre funksjoner som hører hjemme i den mest sentrale delen av sentrumsområdet. Første etasje mot offentlig vei skal benyttes til ulike typer forretninger og tjenesteyting. Fra andre etasje og oppover kan det bygges boliger med mulighet for 115-160 boenheter. Eiendommen ligger til rette for flere grupper, da det ligger i områdesenteret på Revetal. Eiendommen grenser til aktivitetshuset (Re Helsehus) hvor det arrangeres aktiviteter og hvor man kan spise lunsj og middag i kafeteriaen.



Tomteareal: ca. 11.300 m²

Revetalgata – Revetal Søndre

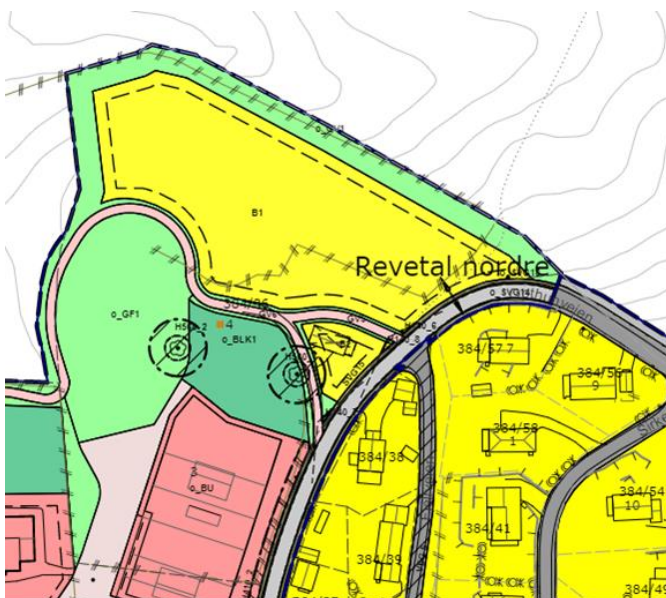
Tomten ligger vest for Re Helsehus. I områdereguleringen for Revetal sentrum er den avsatt til forretning, kontorer og boliger. Det er på denne tomten lagt opp til en maksimalhøyde på 6 etasjer, hvor første etasje mot offentlig vei skal benyttes til forretninger eller tjenesteyting. Det tillates inntil 100 m² for servering, fra andre etasje og oppover kan det bygges boliger. Også denne tomten ligger sentralt i nærhet til det områdesenteret har å by på, innebefattet aktivitetshus og nærhet til bussholdeplass. Kommunen ser at tomten kan benyttes til ulike grupper og formål med ulik innretting på om man benytter seg av leie eller eie.



Tomteareal på ca. 10.600 m²

Optunveien, Revetal Nordre

Tomten ligger nord for Revetal ungdomsskole og er ferdig regulert til boligformål i reguleringsplan for Revetal ungdomsskole fra 2017. Det tillates frittliggende småhusbebyggelse, tomannsboliger, rekkehus o.l. Tiltent to-tre etasjer med ca. 30 boenheter.



Tomteareal: ca. 7.740 m²

Steinbruddveien – Vear

Tomten ligger nord for Vear skole, regulert til boligformål i eldre plan, vedtatt i 1999. Tomtearealet er del av kommunal eiendom som er avsatt til urne- og gravlund i kommuneplans arealdel, men er spilt inn som boligformål i forbindelse med regulering av kommuneplanenes arealdel. Kommunen vurderer at arealet kan være aktuelt i forhold til ulike grupper. Spesielt for barnefamilier med tanke på nærheten til skole og eldre i forhold til mangel på leiligheter, for å kunne oppnå rotasjon på de boligene man allerede har på Vear.



Tomteareal på ca. 18 dekar

7. Det generelle boligmarkedet

Det er i stor grad gjennom kommuneplanens arealdel at kommunen styrer hvor det skal bygges boliger, type boliger og antall. Gjennom krav til reguleringsplaner styrer man også variasjon og bo-kvaliteter. Det er i Tønsberg en boligreserve (planlagt) på over 7000 boliger. Av dette er det drøyt 1400 boliger i vedtatte reguleringsplaner. Boligreserven kan endre seg noe med ny kommuneplan. Siden kommunen i liten grad bygger ut boligområder selv, er man avhengige av at private utbyggere bygger ut i takt med befolkningsutviklingen.

Arealreserve bolig - Potensial for boligbygging	Antall boenhet er i enebolig er	Antall boenhet er i rekkehu s	Antall boenhet er i flerman ns- boliger	Antall boenhet er i blokk
Areal avsatt i arealdel 2018-2030	189	130	190	375
Pågående reguleringsprosesser utenfor Byplanen	86	236	0	909
Vedtatte reguleringsplaner utenfor Byplanen	205	527	211	809
Areal avsatt i Byplan 2018- 2030	0	0	400	1980
Pågående reguleringsprosesser innenfor Byplan-området	0	12	0	324
Vedtatte reguleringsplaner innenfor Byplan-området	0	0	0	628
Arealreserver bolig utenfor Byplan-området	480	893	401	2093
Arealreserver bolig innenfor Byplan-området	0	12	400	2932
Arealreserver bolig – hele Tønsberg kommune	480	905	801	5025
				7211

Analysen fra Vista analyse peker på at det er god boligdekning i Tønsberg, og at utbyggingstakten vil absorbere økt boligetterpørsel som følge av befolkningsveksten. Sammensetningen er også rimelig god ift. boligpreferanser. En utfordring er boligrotasjon. Barnefamilier ønsker seg enebolig, noe det er mer enn nok av, men det er behov for flere leiligheter som er attraktive for eldre, både når det gjelder pris og beliggenhet slik at flere eneboliger kan frigjøres for barnefamilier.

Kommunens arealstrategi peker på fortetting, transformasjon og mer effektiv bruk av arealer i og rundt eksisterende by- og senterstruktur som virkemiddel for å styre kommunen i en mer bærekraftig retning. Arealstrategien deler senterne inn i fire nivå ut ifra behov, funksjon og omland. Tønsberg kommune har gjennom Kommuneplanens samfunnsdel med arealstrategi vedtatt at område- og lokalsentrene, i tillegg til bysentrum, skal være en av de viktigste utviklingsområdene i planperioden. Fortetting, transformasjon og mer effektiv bruk av arealer svarer på flere

bærekraftsmål: *Miljømessig bærekraft* gjennom redusert transportbehov og mer sykkel og gange, den *økonomiske bærekraften* styrkes gjennom samfinansiering og sambruk av infrastruktur, og samlokalisering av boliger og funksjoner i gangavstand kan gi økt sosial interaksjon og mer sosial kontakt i hverdagen. Korte avstander og nære sosiale møteplasser i dagliglivet styrker folkehelse og livskvalitet, og kan redusere tjenestebehovet innen helse og omsorg. Fortetting med kvalitet kan øke område- og lokalsentrenes attraktivitet som møtested (inkl. handel og næringsliv), økt bredde og variasjon i botilbudet, redusert energiforbruk i bygg, redusert forbruk av dyrket mark og andre arealressurser, redusert ressursforbruk for drift og utbygging av infrastruktur og mer effektivt og større tjenestetilbud i nærmiljøet. Kommuneplanen anbefaler to geografiske fortettingssoner i område- og lokalsentrene, og knytte bestemmelser til disse. Målet med sonene er å legge til rette for ulik grad av fortetting og mulighet for å stille ulike kvalitetskrav i sonene, slik at man oppnår kompakte og attraktive lokal- og områdesenter der innbyggerne kan dekke daglige behov for varer og tjenester, i henhold til vedtatt arealstrategi.

Husbankens boligundersøkelse 2022 (Husbanken) viser at den norske befolkningen ønsker å eie sin egen bolig. I undersøkelsen oppgir over 9 av 10 at de ser for seg at de er boligeiere om 5 år. Andelen som ser for seg at de er leietakere om 5 år er høyest blant aleneboende og aleneforsørgere, samt i gruppen som har under 300 000 kr i husstandsinntekt. Hele 94 % av det totale utvalget oppgir at de foretrekker å eie bolig, mens 4 % oppgir at de foretrekker å leie. Det ble også spurt om hvilke preferanser de har knyttet til bolig, og hvor viktige disse er ved valg av bolig. Viktigst ved valg av bolig er et trygt bomiljø/boområde. Deretter følger boligens planløsning og boligens størrelse. Utvalget er meget samstemte med hensyn til disse egenskapene. Videre vurderes lave boutgifter og sentral beliggenhet som forholdsvis viktig. Her er imidlertid variasjonene mellom undergrupper av respondenter større.

8. Vanskeligstilte på boligmarkedet

Vanskeligstilte på boligmarkedet er ikke en bestemt gruppe i samfunnet, men et begrep som brukes om personer og familier som sliter med å få dekket boligbehovene sine. Vi definerer vanskeligstilte på boligmarkedet som de 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

Noen er i en vanskelig situasjon i en kort periode, og trenger kun litt veiledning eller økonomisk hjelp for å bedre bosituasjonen sin. Andre trenger omfattende oppfølging og tjenester over lang tid for å mestre boforholdet. Kommunen skal bistå vanskeligstilte på boligmarkedet etter reglene i lov om kommunenes ansvar på det boligsosiale feltet og lov om sosiale tjenester i arbeids- og velferdsforvaltningen. De viktigste virkemidlene er:

- Bostøtte
- Startlån
- Tilskudd til etablering
- Kommunale boliger
- Midlertidig bolig

Hovedpoenget med startlån er at låntaker skal være vanskeligstilt på boligmarkedet, og ikke ha mulighet til å ta opp lån eller tilstrekkelig lån på ordinære vilkår. Samtidig må låntakeren ha mulighet til å betjene et startlån, hvilket innebærer at låntakere ikke kan være så vanskeligstilt at de ikke har tilstrekkelig betjeningsevne. Forskriften har ordlyd som åpner for tolkning, i tillegg er det uttalt at kommunene kan utøve skjønn. Kommunen har mulighet til å fastsette egne retningslinjer innenfor rammen av forskriften. Tilskudd til etablering skal bidra til etablering i egen bolig og til å sikre egnede boliger for vanskeligstilte på boligmarkedet. Tilskuddet gis av kommunen til økonomisk vanskeligstilte i forbindelse med kjøp av bolig, eller til refinansiering i forbindelse med at man har vanskeligheter med å beholde dagens bolig. Etableringstilskudd er behovsprøvd og er for de mest vanskeligstilte på boligmarkedet. For 2022 har Tønsberg kommune avsatt en ramme på 4 millioner kroner. For mange vanskeligstilte på boligmarkedet vil en kombinasjon av tilskudd til etablering og Startlån være muligheten til å eie egen bolig.

Kim Chr. Astrup og Lars Chr. Monkerud (By- og regionforskningsinstituttet NIBR ved OsloMet) har på oppdrag for Husbanken studert overgangen fra leie til eie for leietagende bostøttmottakere ved hjelp av startlån. Undersøkelsen viser at det har gjennomgående betydelige økonomiske konsekvenser i form av store reduksjoner i boutgifter (sett i forhold til inntekt) og bokostnader. Effektene er særlig markante ved etablering i rimelige områder, men også betydelige ved etablering i dyrere områder om enn noe mindre uttalt. Utgiftsreduksjonene blir særlig store for startlansmodeller hvor nedbetalingstiden strekkes til 50 år og fastrente benyttes i stedet for flytende rente. For visse typer startlån viser undersøkelsen at 60 % av husstandene kan få besparelser på mer enn 30 % av samlet inntekt.

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. Undersøkelsen viser at for bostøttemottakere vil overgangen i fra leie til eie medføre en mer romslig personøkonomi (bedret likviditet), en betydelig økt sparing og større boligkonsum, sammenlignet med deres posisjon i leiemarkedet. Imidlertid vil ikke alle bostøttemottakere ha de økonomiske forutsetningene til å foreta overgangen til eie og «høste» eie-fordelene. Allikevel har en overraskende stor andel av bostøttemottakere – over 60 % – eiepotensiale. Dette krever imidlertid aktiv bruk av startlansordningen i form av lang nedbetalingstid (50 år) og fastrente. Eiepotensialet er langt mindre for barnefamilier. Om lag 30 % av barnefamiliene har mulighet til å bli boligeiere basert på startlånet alene. Dette forutsetter (igjen) bruk av 50 års nedbetalingstid, fastrente og etablering i de rimelige områdene (50 % av snittet). Særlig for barnefamiliene kan det være behov for å supplere startlånet med etableringstilskuddet.

Startlån, som øvrige lån, inneholder risiko, både for långiver (her kommunen) og låntaker (her Startlånmottaker). Økte renter, generell kostnadsøkning på livsnødvendige varer, endring i inntektssituasjon kan medføre at lånemottakeren ikke er i stand til å ivareta sine betalingsforpliktelser. Kommunen risikerer et økonomisk tap, mens husholdningen kan miste sin bolig.

På oppdrag for Husbanken har Samfunnsøkonomisk analyse AS (SØA; rapport 1/2023) analysert konsekvensene av stigende renter for startlånmottakere. Prosjektets datainnhenting viser at det foreløpig først og fremst er økte levekostnader som skaper problemer for startlånmottakere. Intervjuobjektene erfarer foreløpig få konsekvenser av økte renter. Selv om det ikke utelukkes at det vil komme negative konsekvenser av renteøkningen etter hvert, er intervjuobjektene i liten grad bekymret for de eksisterende kundene. Den lave graden av bekymring skyldes i hovedsak at en stor andel av husholdningene i porteføljen har bundet renten på et svært lavt nivå. Når det gjelder gruppen med startlånmottakere som har flytende rente, har disse i gjennomsnitt mindre lån enn de som har fast rente. Når de økonomiske utfordringene for startlånmottakere øker som følge av økt rente og/eller økte levekostnader har kommunen noen virkemidler:

- Avdragsfrihet
- Øke avdragstiden
- Økt tilskudd til etablering
- Subsidiert rente
- Bedre oppfølging og veiledning

Økt tilskudd til etablering må enten skje innenfor budsjettammen, ellers må kommunestyret øke rammen. Subsidiert rente gir kommunen økte kostnader, og må vedtas av kommunestyret.

Ut fra bankfaglige vurderinger er det mulig å bruke startlansordningen på lavinntektsgrupper i et hett boligmarked, samtidig som man tar hensyn til risiko. En forutsetning er at man identifiserer risikoen i hvert enkelt tilfelle, og tar hensyn til den individspesifikke risikoen i selve lånetildelingen. I noen tilfeller vil man velge fastrente, i andre flytende rente. Noen ganger kan man innvilge 50 års nedbetalingstid, andre gang 30 år. I noen tilfeller følger man SIFO-satsene mer slavisk, mens andre ganger vurderes disse satsene å være for høye, og man ser mer på hva husstanden har klart seg på tidligere. Med andre ord individualiserer man konsumsatsene og vurderer SIFO-satsene med skjønn.

Nøkkelen til løsning ligger i en individuell vurdering hvor man tar høyde for hvordan risikoeksponering variere fra individ til individ. Siden risiko varierer, varierer også

gjeldsbetjeningsevne, selv om personøkonomien ellers skulle være lik. En god låneutmåling vil være den som utnytter den enkeltes gjeldsbetjeningsevne samtidig som det tas høyde for den enkeltes risikoeksponering. Flere faktorer gjør at gjeldsbetjeningsevne kan variere individuelt. Hvis vi holder inntekten og boligpris konstant, kan gjeldsbetjeningsevne avhenge av f.eks. antall barn og barnas alder, om man har bil eller ikke, tilgang til særlig skattefordeler, for eksempel unge uføre, størrelsen på barnebidrag for enslige forsørgere, mm.

Kommunen kan også redusere risikoen med gode oppfølgingsrutiner, dvs. raskt ta kontakt ved betalingsmislighold for så å gi god veiledning og deretter se på mulighet for refinansiering eller endring i lånebetingelsene.

Risikoen som vanskeligstilte utsettes for ved startlån, må også sammenholdes med den risiko de alternativt ville bli utsatt for som leietagere. Risikoeksponering i det norske leiemarkedet vil for vanskeligstilte ofte kunne være særlig høy. I norsk sammenheng er det faktisk et av de viktigste argumentene for å satse på boligeie også blant hushold med lave inntekter.

For å sikre barn gode og trygge oppvekstvilkår er det utarbeidet et prosjekt; "barn first". Her kombinerer man flere virkemidler for at barnefamilier med svært svak økonomi kan eie egen bolig. Vanskeligstilte familier får tilbud om startlån, selv om de mangler betjeningsevne. Man kan ta med inntekter som man normalt ikke legger til grunn for Startlån (arbeidsavklaringspenger, sosialhjelp, og lignende). Videre kan man vurdere om familier kan klare seg med lavere forbruksutgifter enn man normalt legger til grunn (SIFO-satser), Tanken er at boligen skal være grunnlaget og utgangspunktet for positiv utvikling i familiene, og gi muligheter for utdanning og økt deltakelse i arbeidslivet. Erfaringsmessig har disse familiene mange og sammensatte problemer som må tas tak i samtidig med boligkjøpet. Det vil derfor være nødvendig med økonomiske og menneskelige ressurser til behovsvurdering og oppfølging både før, under og etter et boligkjøp. I tillegg vil det være behov for ressurser som legger til rette for samarbeid og koordinering mellom de ulike instansene som er nødvendige for en helhetlig oppfølging i de enkelte familiene.

8.1 Trygge leievilkår

Leie av bolig kan være et godt alternativ for de som ikke har mulighet til å lånefinansiere egen bolig, inkludert Startlån. For at det skal være et godt alternativ for de fleste, må det være en stabilitet i leieforholdet. Det er et omfattende leiemarked i Tønsberg. Av totalt 26550 husholdninger i 2021 leide 5600 husholdninger boligen de bor i. Vista Analyse har intervjuet noen som leier ut boliger (profesjonelle aktører). En av informantene peker på at leienivået på store leiligheter som passer barnefamilier er omtrent lik leienivået på mindre leiligheter, så det lønner seg ikke å ha store leiligheter i porteføljen. Tønsberg kommune er selv en viktig aktør på leiemarkedet. Kommunen har 582 ordinære utleieboliger. Boligene leies i hovedsak ut til "gjengs leie", men noe lavere leiepris. Når kommunen skal bygge nye boliger eller kjøper brukte, skal alle kommunens utgifter dekkes (finans, avgifter, vedlikehold med mer). Det settes av 20 millioner kroner til boligkjøp pr. år i budsjettet. Fra 2023 er det avsatt ytterligere 10 millioner kroner til boligkjøp, men der leieprisen settes 10 % lavere enn selvkost. Kommunen bør gjennomgå sin prismodell. Spesielt for barnefamilier og personer med svært liten betalingsevne bør kommunen vurdere husleie tilpasset den enkeltes inntekt. Det krever imidlertid ekstra bevilgning over kommunebudsjettet.

Hovedmålet med kommunens utleiepolitikk er at de enkelte, og spesielt barnefamilier har trygge og langsiktige botilbud.

Husleietvistutvalgets virkeområde ble 1. september 2021 utvidet til hele Norge. Endringen innebærer at mange leietakere og utleiery slipper å ta boligtvister til forliksrådet som er dyrere enn å ta saken til Husleietutvalget. Husleietvistutvalget er et tvisteløsningsorgan som behandler tvister om leie av bolig etter husleieloven, sakslederne er jurister med spesialkompetanse i husleierett. Eksempler på vanlige konflikter kan være depositum, skyldig leie, manglende utvask, skader og mangler, oppsigelse, feil ved boligen eller leiesummens størrelse. Gebyrer er per tiden kr. 1 243 for utleier og kr. 248 for leietaker. Endringen blir sett på som et bidrag til et mer velfungerende leiemarked samt styrke rettsikkerheten til begge parter.

Departementet skal også utrede om det bør gjøres endringer i husleielovens bestemmelse om kontraktslengde. Innspillene som skal utredes har handlet om å øke minstetiden på leiekontrakter, eller innføre tidsbestemte kontrakter som standard. Et av argumentene for å øke minstetiden har vært at man gjennom dette styrker bostabiliteten blant utsatte husstander, både i kommunale og private utleieboliger. Faren kan være at utleiery blir enda mer selektive i forhold til valg av leietakere, noe som vil kunne medføre at vanskeligstilte vil få enda større problemer med å få leie på det private utleiemarkedet.

8.2 Innvandrere

En viktig oppgave for kommunen er å skaffe boliger til flyktninger. Siden antall personer kommunen bosetter varierer fra år til år er det viktig at man utvikler en fleksibel måte å bosette dem på, som lett kan tilpasses de toppene man kan få. Det er et viktig prinsipp at flyktningene bosettes i nærsentraene med kort vei til butikker og øvrig servicetilbud, samt med godt kollektivtilbud. En annen viktig oppgave er å bistå når boligbehovene blir endret, slik som ved familiegjenforeninger. Krigen i Ukraina viser hvor raskt situasjonen og behovene for boliger til gruppen kan endre seg.

I Tønsberg har man under den siste store økningen av antall flyktninger som skulle bosettes, i forbindelse med krigen i Ukraina, valgt å ta i bruk leiligheter i det private leiemarkedet samt noe kommunale utleieleiligheter. Det private utleiemarkedet har vist seg å ha stor kapasitet slik at man har klart å skaffe tilstrekkelig med boliger. Boligkontoret og Tønsberg Læringscenter v/Inntak, arbeid, oppfølging (IAO) har samarbeidet om å fremskaffe boliger på det private utleiemarkedet. De har tegnet avtaler om tomgangsleie med utleier og når familiene har kommet har familiene selv tegnet husleiekontrakt direkte med utleier. Husleiekontrakten terminerer tomgangsleieavtalen. Kommunen kan dermed sørge for at familiene både blir bosatt og blir en del av vanlige nabolag, samt sørge for en spredning i bosettingen.

IAO følger opp de som blir bosatt tett, også i forhold til boligsituasjonen. Uavhengig av om de har kommunal utleiebolig eller leier i det ordinære leiemarkedet. Dette er en viktig faktor for at boligsituasjonen skal bli vellykket da det er mye som er nytt for mange av flyktningene. De har tatt kontakt med øvrig hjelpeapparat i kommunen slik at man får på plass eventuelle andre hjelpetiltak, mange av disse tiltakene kan også være viktige for at de skal mestre bosituasjonen.

I snitt har innvandrere lavere lønn enn befolkningen ellers, og man ser at inntekten varierer med landbakgrunnen. Innvandrere har også en større andel husstander med lavinntekt (samlet inntekt under 60 % av medianinntekten i Norge) enn øvrig del av befolkningen. Færre innvandrere eier sin egen bolig sammenlignet med befolkningen ellers. De oppgir også at de opplever boligproblemer i

større grad enn resten av befolkningen. Innvandrerfamilier med flere barn opplever i større grad enn øvrig del av befolkningen trangboddhet.

Det er viktig at kommunen i forhold til denne gruppen også ser på mulighetene for å kunne eie bolig slik at man spesielt for barnefamiliene kan skape trygghet og stabilitet i bosituasjonen. De vil sannsynligvis samtidig få lavere boutgifter, noe som vil gjøre livssituasjonen for familien enklere.

8.3 Bostedsløse

Det er kommunen som er ansvarlig for å sørge for midlertidig botilbud til mennesker som er bostedsløse. I lov om sosiale tjenester i arbeids- og velferdsforvaltningen (sosialtjenesteloven) § 27 står det at kommunen er forpliktet til å finne midlertidig botilbud for dem som ikke klarer det selv. Det er NAV som har ansvaret for dette. De jobber for at personer de følger opp ikke skal havne i en situasjon hvor de står uten bolig, likevel oppstår det uforutsette situasjoner som man ikke klarer å forhindre. I tillegg har man en del mennesker som øvrig hjelpeapparat i kommunen ikke klarer å finne egnet bolig til, eller som takker nei til det tilbudet de får. Dersom disse menneskene henvender seg til NAV er det deres plikt å skaffe dem en midlertidig bolig. Bostedsløse har det vært arbeidet godt med over tid i Tønsberg, likevel ser man en relativt stor andel mennesker som kommer i en slik situasjon i løpet av ett år.

I dag bruker kommunen ulike midlertidige botilbud, de tildeles i forhold til den bostedsløse sin situasjon og problematikk samt hvor det er ledig kapasitet,

- Kjellengveien - en bolig med 5 rom hvor man deler kjøkken, bad og stue. Det er en person som følger opp boligen hver dag som skaper en god dynamikk og balanse blant de som har midlertidig opphold. Oppfølgingen består blant annet av å bidra til samhold, at husregler og vaskerutiner blir fulgt, rydder opp spesielt utenfor boligen og får ordnet ting som går i stykker/ødelegges
- Samarbeid med Apartments Kaldnes og Horten - ingen rus
- Samarbeid med Furustrand Camping - ingen rus. Barnefamilier prioriteres her
- Gir økonomisk stønad til å finne midlertidig botilbud selv ut fra rimeligste priser her og nå innen kommunen. Dette tilbudet ser vi at bidrar til en forverring av rusbruk og helse over tid for tjenestemottakerne som allerede har utfordringer

Omfanget av antall bostedsløse er i Tønsberg for høyt, og det har vært en økning på en rekke områder fra 2021 til 2022. Tallene under er fra 2022 sett opp mot tall fra 2021 der det har vært mulig:

- 121 husstander i midlertidig botilbud totalt (En økning mot 89 i 2021)
- 11 husstander i over 3 måneder (En økning mot 5 i 2021)
- 38 husstander ikke over 14 dager
- 4 barnefamilier hvorav 1 i over 3 måneder (Mot 3 hvorav 0 i 2021)
- 17 med unge i alder 18-24 år – 2 av disse i over 3 måneder

Gruppens utfordringer er sammensatte, men man finner ofte rus og/eller psykiatri. De ønsker ofte verken behandling eller oppfølging av tjenester i boligen. Dette medfører også ofte dårlig helse og de har som regel økonomiske problemer selv om de har ytelser som trygd. Relativt ofte ser man også en frykt for endringen en flytting medfører eller det å skulle bo alene. Årsakene til dette kan være mange og sammensatte, men felles for dem alle er at de trenger oppfølging over lengre tid for å oppleve en trygg overgang til fast bolig.

Av disse beskriver NAV at de har ca. 12 personer som betegnes som gjengangere. Denne gruppen er sammensatt, men de har det til felles at de hyppig havner i en situasjon hvor de står uten fast bopel. De har utfordringer når det gjelder å bo, bli boende og skaffe seg bolig. Noen felles kjennetegnet for flertallet i gruppen har man imidlertid: Det er enslige menn i alderen 30-50 år. Psykiatriproblematikk, men for friske til å bli innlagt på institusjon. Skal kunne delta i samfunnet, men klarer det ikke innenfor rammene som er satt. Noen går uten medisiner i perioder. Rusproblematikk i varierende grad, som medfører at de bor på gata/bekjente i rusmiljøet i perioder. Dette fører igjen til nedadgående helse over kort tid. Kriminalitet/domfelte, noe som ofte avtar med alder. Ønsker ikke å bruke egne penger til å betale for bolig, mindre trekk ved midlertidig bolig.

8.3.1 Behov av bolig for gruppen

Det er et stort behov for flere kommunale boliger hvor denne gruppen kan prioriteres tildelinger. Farmandshjemmet kan være et godt tilbud til flere i gruppen hvor kost og losji er inkludert i prisen, men det passer ikke for alle. Også i forhold til denne gruppen er man i behov av et mer differensiert tilbud slik at boligen som tilbys treffer bedre og man minsker sjansen for nok et mislykket leieforhold som ender med at personen blir bostedsløs. Boliger med jevnlig oppfølging av praktisk bolig hjelp og korte sosiale møtepunkt er et av tilbudene kommunen i dag ikke har og som ville kunne være et godt supplement i manges boligkarriere. Dette kan skje ved hjelp av ambulerende team eller ved at boligen ligger i nærheten av en base som kan følge opp. Småhus som vi beskriver i et eget avsnitt, er også gode alternativer for enkelte i gruppen. Noen er avhengig av mer bistand for å kunne bo, man ser at enkelte i gruppen vil være avhengig av en bemannet bolig.

Selv om man får et mer differensiert tilbud som gjør det enklere å få til en varig bosituasjon for en del av menneskene som er i midlertidig botilbud, vil det alltid være en gruppe som man i perioder av ulik lengde ikke klarer å gi et tilbud som gjør at de tar det imot eller klarer å bli boende i det. Det er derfor viktig å se på mulighetene for nye midlertidige boliger med oppfølging slik at vi får gitt de som er bostedsløse et godt tilbud.

8.4 Boligløsninger for personer med rus- og psykiske lidelser (ROP)

Personer med ROP-lidelser er selvsagt forskjellige og har både ulikt behov og ønske om oppfølging. Behovene når det kommer til type bolig er også individuelle og det er derfor viktig at kommunen gjør en god og systematisk kartlegging sammen med personen slik at man finner frem til den boligen hvor det er størst mulighet for at han eller henne skal lykkes. Det er også viktig at man sammen med disse personene tegner deres boligkarriere, skal leiligheten være et steg på veien mot en annen eller er det denne hun/han skal bli værende i?

For å kunne dekke de ulike behovene til personene er kommunen avhengig av å ha et differensiert tilbud til brukergruppen, det er da man oppnår størst mulighet til å lykkes og finne den boligen akkurat denne personen trenger for å kunne bo trygt og leve et godt liv. Det er i forbindelse med denne planen gjort et overslag over hvilken type boliger man mangler, samt et forsiktig overslag i forhold til dagens situasjon. Det er viktig å understreke at overslaget kun er gjort ut fra en helse- eller sosialfaglig vurdering uten en kartlegging sammen med personen. Tildelingskontoret har i dag 18 personer de ikke har egnet bolig til, det er da snakk om boliger med bemanning eventuelt boliger med en form for tilknytning til base. Personer som ikke tilfredsstillt kravene til bemanning eller ikke ønsker det selv, som er uten fast bopel består av ca. 12 personer (med ulik problematikk) som har store utfordringer med å skaffe seg bolig. I tillegg har boligkontoret personer på venteliste for

kommunal bolig som ikke er registrerte som uten fast bopel hos NAV, men som man ikke har noen passende utleiebolig å tilby. Dette varierer i antall, men anslagsvis ligger denne gruppen på ca. 10-15 personer. Ut fra dette ser man at behovet for boliger til denne gruppen er betydelig. Det er anslått at man må bygge opp 5-6 nye «cluster» av småhus og samlokaliserte enheter for å kunne gi denne gruppen et trygt og godt botilbud.

8.4.1 «Cluster» som boligtilbud for personer med ROP-lidelser

Kommunen har i dag ordinære utleieboliger og det man kan betegne som ekstra forsterkede boliger. Fagmiljøene ser et stort behov for noe mellom der, og tenker at ulike «cluster» vil kunne avhjelpe for det behovet man har og ikke får dekket i dag. Som et ledd i et bredere tilbud i forhold til type bolig ser kommunen altså et behov for slike satellitter med base eller i tilknytning til base. Antallet boenheter bør begrenses til maksimum 8, det vil dermed innebære alt fra 2-8 boenheter avhengig av problematikk. Videre vil noen kunne ligge i ordinære boområder, mens andre må skjermes. Det er viktig også for disse boligene at det er lett tilgang på dagligvarebutikker og gode og relativt hyppige bussavganger.

8.4.2 Småhus som boligtilbud for personer med ROP-lidelser

Sintef har på oppdrag fra Husbanken sett på erfaringene med bruk av småhus til denne gruppen, *Småhus – hjem og verdig botilbud for personer med ruslidelser og psykiske lidelser?* Konklusjonen er at det stort sett er vellykket. Det er imidlertid en del faktorer som er viktige for et vellykket resultat, noe rapporten *etablering av boliger for mennesker med rus- og psykiske lidelser* fra Sintef også bekrefter. Småhus kan bygges i ulike former og de må tilpasset etter hvilken brukergruppe man tenker bosatt der, om det er midlertidig eller en varig boløsning. Både beliggenhet, størrelse, interiør og eksteriør samt antall boliger på samme tomt vil være avgjørende faktorer man må ta hensyn til. Noen småhus bygges med bemanning i form av en ansattleilighet og noen har også fellesarealer, mens de fleste nok bygges uten dette. Erfaringene fra kommunene som Sintef undersøkte bør ligge til grunn for nye prosjekter med som kommunen iverksetter.

- Beliggenhet med nærhet til kollektivtrafikk og butikk er viktig
- Involver framtidige beboere i planleggingen og skap eierforhold tidlig i prosessen. Vær tydelig på hva de kan ha innflytelse på og hva som er forutbestemt
- Det må etableres et «naboråd»/samarbeid med naboer ved etablering av småhus hvis de skal ligge nær andre boliger. Det er viktig å avklare kontaktpersoner som kan kontaktes ved uro. Et samarbeid med politi og brannvesen kan også være viktig å etablere. Oppretthold en god dialog og behold kontaktperson også etter etablering
- Tilgjengelige helsetjenester er nødvendig, siden dette er en sårbar gruppe med rusavhengighet og utfordringer med psykisk og fysisk helse
- Ved tildeling av småhusene er det viktig å se på hvem som allerede bor i de nærliggende småhusene. De færreste småhusboere ser ut til å ønske mye kontakt med naboer, men noen naboskap kan være spesielt uheldige. Det finnes selvsagt også eksempler på det motsatte, gode sosialfaglige vurderinger må derfor ligge til grunn for tildelingene
- Velg robuste materialer som ser fine ut og bidrar til en opplevelse av hjemlighet og verdighet
- Begrens antallet småhus på samme tomt. Det skal lite til før det oppleves som en ghetto
- Tenk sikkerhet og rømningsmuligheter for både beboere og ansatte ved brann, utagering og fare for vold

- Teknisk rom bør etableres i eget rom som kan nås uten at man må gå inn i småhusene. Strømmåler, varmtvannstank og vanntåkeanlegg hører til her
- Det kreves god forankring og felles forpliktelse, og godt samarbeid mellom plan, eiendomsutvikling, byggesak og tjenesteutøvere for å etablere småhus på egnede tomter
- Not In My Backyard (NIMBY)-utfordringer kan være utfordrende, og en må jobbe bredt for å skape forståelse og trygghet i nabolag
- Det kreves også forankring i politiske vedtak

Tønsberg kommune har delte erfaringer med småhus, men ser man på anbefalingene samt våre egne erfaringer ligger det godt til rette for å unngå de samme feilene man gjorde ved forrige etablering. Det er imidlertid helt klart ut fra et boligfaglig ståsted at kommunen mangler boliger til personer med ROP-lidelser. Det er imidlertid viktig at man også for denne gruppen gjør gode sosialfaglige vurderinger i forhold til hvilket botilbud de er i behov av for å kunne føle seg trygge i egen bolig. Det er ikke gitt at småhus skal tildeles til alle i gruppen som har hatt problemer med å opprettholde et boforhold.

8.4.3 Bruk av tilleggsavtaler ved utleie av boliger til personer med rus- og psykiske lidelser (ROP)

En rekke kommuner bruker såkalte tilleggsavtaler for denne gruppen på utvalgte boliger. Avtale om leie reguleres av lov om husleieavtaler (husleieloven), mens behandlings- og oppfølgingstilbudet reguleres av lov om sosiale tjenester i arbeids- og velferdsforvaltningen (sosialtjenesteloven) og lov om kommunale helse- og omsorgstjenester m.m. (helse- og omsorgstjenesteloven) videre vil den nye loven om kommunenes ansvar på det boligsosiale feltet som trer i kraft 1. juli 2023 også kunne regulere deler av dette.

Husleieloven åpner for at kommunen kan sette begrensninger for opptak av husstandsmedlemmer, framleie og mulighet for bruk av tidsbestemte avtaler kortere enn 3 år (husleieloven §11-1). Det er imidlertid noe usikkerhet om lovligheten til å knytte brudd på tilleggsavtaler til leierettslige sanksjoner. I forbindelse med den nasjonale strategien Alle trenger et trygt hjem (2021-2024) ble dette spørsmålet løftet inn fra mange kommuner. Det ble gjort en kunnskapsinnhenting av Oslo Economics om bruk av tilleggsavtaler (Kunnskapsinnhenting om bruk av tilleggsavtaler ved utleie av kommunale boliger 2021-7, Oslo Economics) som ikke gir noe svar på denne juridiske problemstillingen, men som sier noe om innhold og hvordan kommunene bruker slike tilleggsavtaler. Det fremkommer der at de kommunene som bruker tilleggsavtaler gjør dette ovenfor mennesker med ROP lidelser og at de vanligste vilkårene som stilles er muligheten for å kunne låse seg inn, oppfølging, jevnlig besøk, inntak eller salg av rusmidler, besøkskontroll og våpen i boligen.

Muligheten for å kunne ta i bruk slike tilleggsavtaler ved enkelte boliger vil kommunen se nærmere på i forbindelse med å øke kjeden av et mer differensiert boligtilbud til mennesker med ROP-lidelser slik at man har større mulighet til å lykkes med bosettingen av den enkelte.

8.5 Lov om kommunenes ansvar på det boligsosiale feltet

Den nye loven trer i kraft 1. juli 2023. Formålet med loven er å forebygge boligsosiale utfordringer, og å bidra til at vanskeligstilte på boligmarkedet skal få bistand til å skaffe seg og beholde en egnet bolig. Kommunen skal ha oversikt over behovet for både ordinære og tilpassede boliger for vanskeligstilte på boligmarkedet, og denne oversikten skal inngå som grunnlag for arbeidet med kommunens planstrategi. En drøfting av kommunens boligsosiale arbeid bør inngå i strategien.

Videre skal kommunen i sitt arbeid med kommuneplanen fastsette overordnede mål og strategier for det boligsosiale arbeidet som er egnet for å møte de utfordringer kommunen står ovenfor. Det ligger en overgangsbestemmelse i forhold til kravene til planstrategi og kommuneplan, de skal være oppfylt senest fire år etter lovens ikrafttredelse.

Kommunen skal videre gi individuelt tilpasset bistand til vanskeligstilte på boligmarkedet. Kommunen vurderer hvilken bistand som skal gis. Bistandens art og omfang skal tilpasses den enkeltes behov. Bistanden kan blant annet gå ut på å gi råd og veiledning om økonomi, bomestring, statlige og kommunale tjenestetilbud eller andre forhold av betydning for bosituasjonen. Kommunen kan også gi praktisk bistand, slik som hjelp til å søke støtte-, låne- og tilskuddsordninger eller kommunalt disponert bolig, bistand i en konkret kjøps- eller leieprosess eller bistand til å forebygge utkastelse.

Plikten til å gi individuelt tilpasset bistand omfatter også bistand til å skaffe boliger med særlig tilpasning og med hjelpe- og vernetiltak for dem som trenger det på grunn av alder, funksjonsnedsettelse eller av andre årsaker.

Forslag på delegasjon vil bli fremlagt for kommunestyret i juni 2023.

Dette vil kommunen ha fokus på fremover:

- Vi vil plassere alle kommunale boliger inn i en «boligtrapp»
- Vi vil se på mulighetene for satellitter (cluster) hvor man benytter seg av bemanningen i allerede eksisterende boliger
- Vi vil se på mulighetene for småhus både med og uten base (bemanning)
- Vi vil se på muligheten for bruk av tilleggsavtaler ved inngåelse av leie av enkelte kommunale boliger
- Vi vil øke antall innvilgede startlånsøknader ved å i større grad benytte lang avdragstid, fastrente og vurdering av husholdningenes gjeldsbæreevne
- Vi vil i større grad benytte tilskudd til etablering for barnefamilier og flyktninger
- Vi vil se på mulighetene til å ta i bruk elementer fra «Barn first» modeller
- Vi vil utvide bruken av ulike modeller for «leie til eie»
- Organiseringen av det boligsosiale arbeidet i kommunen

9. Boliger med særlig tilpasning

En del av kommunens innbyggere trenger særlig tilpassede boliger, enten med bemanning, tilknyttet base (en bemannet enhet de kan kontakte/som kontakter dem) eller egen leilighet med ambulerende tjenester. Når det gjelder utviklingshemmede tyder framskrivninger på at vekst blant denne gruppen mennesker med en nedsatt kognitiv funksjonsevne først og fremst kommer blant de over 65 år. Ut fra en normaliserings- og integreringstankegang anbefales det at de eldste følges opp i tråd med strategier og tiltak i Fagplan Aktiv aldring og fremtidens eldreomsorg; der fokus er på funksjonsnivå og ikke først og fremst diagnose.

Boligbehovet for yngre, under 65 år, med en utviklingshemming er vanskelig å konkretisere. Behovet kan, spesielt med tanke på at antallet antageligvis ikke vil øke ut fra dagens situasjon, bli noenlunde stabilt. Det er en nasjonal anbefaling at man også for denne gruppen bør fokusere på eie-linjen fremfor leie i kommunalt eide boliger, dette er gjerne mennesker med stabil inntekt i form av

uføretrygd. Samtidig er det viktig at man i større grad ser på mulighetene hver enkelt har når det gjelder å mestre det å bo i egen bolig med base eller ambulerende oppfølging, slik at man benytter seg av riktig nivå på boligen i forhold til hjelpebehov. Dette følges opp i plan for tjenester til utviklingshemmede som er under utarbeidelse og vil bli vedtatt i 2023.

Det er imidlertid klart at det vil komme et behov for boliger til mennesker med nedsatt funksjonsevne, både ervervet og psykisk utviklingshemmede, frem i tid. I dag er det ca. 20 mennesker på venteliste for boliger med bemanning eller med tilknytning til base. Kommunen har altså ikke tilstrekkelig med boliger for denne brukergruppen per i dag, da har man ikke hensyntatt de boligene som trenger rehabilitering eller skiftes ut for å tilfredsstille dagens standard og krav. I tillegg viser en oversikt fra barn og unge et boligbehov på ca. 25 personer i 2024. De er fordelt på ulike nivåer hvorav ca. 9 på det laveste nivået (privat bolig med ambulerende tjenester), ca. 9 personer på det midtre nivået (tilgang på personalbase) og ca. 7 på det høyeste omsorgsnivået (heldøgnsbemanning). På toppen av dette er det noe usikkerhet med tanke på om arbeidet med tilflytting vil ha noe å si i forhold til personer med behov for boliger med særlig tilpasning. Selv om statistikken altså viser at det i fremtiden sannsynligvis ikke blir en økning av antall yngre med nedsatt funksjonsevne, så vil disse leve lenger og bli eldre, noe statistikken tyder på med tanke på økningen over 65 år. De vil derfor bli boende lenger i boligene slik at det er ikke er tilstrekkelig med boliger for de yngre som skal inn ved fylte 20 år. Det er positivt at mennesker med psykisk utviklingshemming skal innlemmes i andre tilbud for eldre når de er i behov av dette, men det er usikkerhet i forhold til om rotasjonen vil frigjøre tilstrekkelig med boliger for yngre. Per i dag er det venteliste for å komme inn på langtids plass i sykehjem slik at en økning i søknader på grunn av denne gruppen må hensyntas i planleggingen av det fremtidige sykehjemstilbudet.

Personer med nedsatt funksjonsevne



217 uføre

som bor sammen med foreldre

Kilde: Husbanken

Videre bor det 217 uføretrygdede personer sammen med sine foreldre. Når disse vil henvende seg til kommunen for bistand til å komme i egen bolig vet man ikke, det er også usikkert hvilket hjelpebehov disse vil ha. Det er likevel bekymringsfullt at en så stor andel voksne mennesker som muligens vil trenge bistand av kommunen bor sammen med sine foreldre. I tillegg må det antas at en rekke unge voksne med hjelpebehov, men som ikke kvalifiserer til uføretrygd, også bor hjemme sammen med sine foreldre. Det er bekymringsfullt for kommunen, men det er også bekymringsfullt med tanke på disse unge voksne som muligens ikke har en tilfredsstillende bosituasjon dersom det er slik at de ikke bor hjemme fordi det er ønsket.

Fremtidige boliger for gruppen skal bygges etter de samme prinsippene som øvrig boligbygging i kommunen med tanke på lokalisering. Videre vil et viktig prinsipp være ønske om normalisering og integrering, en plassering i ordinære bomiljøer. Dette uavhengig av omsorgsnivå. I planleggingen av fremtidig boliger vil man kategorisere boligene i tre nivåer:

- Nivå 1. Private boliger (eid eller leiet) med ambulerende tjenester
- Nivå 2. Boliger (eid eller leiet) med nærhet til personalbase
- Nivå 3. Boliger med heldøgnsbemanning (eid eller leiet)

9.1 Initiativ til bygging av eierboliger med særlig tilpasning fra pårørende



Kommunen har gjennom byggingen av boligen på Brår gjort seg en del erfaringer som legges til grunn for fremtidige utbygginger. Det er igangsatt en kartlegging av ønsket om slike boliger, det er kommunalområdet Mestring og helse som gjennomfører denne. Disse boligene kan ha ulikt omsorgsnivå, noe som vil medføre noe ulike prosesser ut fra om kommunen kan søke

grunnlån og investeringstilskudd fra Husbanken.

Prinsippene under er de som kommunen i fremtidige byggeprosesser hvor pårørende tar initiativ vil søke å måtte forholde seg til:

Tidligfase

- Initiativ fra pårørende om å etablere omsorgsboliger som skal eies av beboerne
- Kommunens ulike berørte kommunalområder/virksomheter må så tidlig som mulig involveres i arbeidet og kontakt med Husbanken opprettes på tidlig stadium.
- Alle beboerne må ha krav om omsorgstjenester i henhold til Husbankens krav for omsorgsboliger
- Initiativet må fremmes politisk, administrasjonen må da ha en anbefaling på løsninger til en rekke problemstillinger klare:
 - Antall boenheter
 - Fellesarealer
 - Personalbase
 - Boenheten skal kjøpes av den enkelte, alternativt vil kommunen eie noen av andelene og leie ut til brukere
 - Bygges etter Husbankens regler om omsorgsboliger
 - Kommunen er byggherre
 - Kommunen tar opp lån til prosjektet
 - Finansieres med investeringstilskudd og egenandel
 - Etablering av borettslag
 - Vurdering av om kommunen skal eie personalbasen som del av borettslaget eller leie av borettslaget. Alternativt kan det opprettes eierseksjonseie, der en seksjon omfatter borettslaget, mens den andre seksjonen inneholder personalbasen
 - Kommunen bestemmer tidsrammen for tildelingsretten, minimum 30 år jfr. Husbankens krav
 - Tomt og eventuell fasteverdi og festerente
 - Utredning av tilbakekjøpsplikt for kommunen av leilighetene (NB. kommunen kan bare eie en viss andel i borettslag)
 - Bevilging til utarbeidelse av forprosjektet
 - Driftskostnader (personell og personalbasen) må komme frem
 - Forpliktelseserklæringer fra de pårørende

Prosjektering

- Kontrahering av arkitektfirma
- Prosjektering med representanter fra de pårørende
- Alle Husbankens krav til omsorgsboliger må oppfylles
- Krav til personalarealer i Arbeidsmiljøloven må oppfylles
- Deltakelse fra verneombud og tillitsvalgt

- Husbanken må involveres i prosjektet
- Kommunestyresak med tegninger og kostnadsramme, inkludert finansiering av rammen

Søknader

- Kommunen søker om investeringstilskudd i Husbanken
- Kommunen rammesøker
- Kommunen søker Arbeidstilsynet om godkjenning

Byggeprosess

- Kommunen legger prosjektet ut som offentlig anskaffelse, totalentreprise
- Representanter for pårørende deltar i byggemøter
- Overtakelse med alle pårørende involvert

Kjøpsprosessen

- Kommunen etablerer borettslag med midlertidig styre fra kommunen
- Vedtekter for borettslaget utarbeides, må reflektere kommunestyrevedtak og Husbankens krav, herunder bl.a. kommunens tildelingsrett, kommunens forkjøpsplikt- og rett og kommunens utleierett
- Forretningsfører for borettslaget engasjeres
- Kjøpekontrakter og skjøter etableres, eiendomsmegler står for salg
- Kommunen søker om utbetaling av investeringstilskuddet fra Husbanken
- Borettslaget overtas av de pårørende
- Borettslaget kan søke om grunnlån fra Husbanken til 75 % av egenandelen
- Kjøperne innbetaler egenandelen, det kan søkes startlån i kommunen
- Kommunen tilbakebetaler sin del av grunnlånet

9.2 Øvrige tiltak for personer som er i behov av boliger med særlig tilpasning

Det er viktig at kommunen tar i bruk ulike virkemidler for å få den kjeden av boliger som man er i behov av for at man skal kunne tilby den enkelte boligen som passer han/henne best. Hele tiden med prinsippene om at mest mulig av boligbyggingen skal skje i nærsentra hvor det er lett tilgang på servicefunksjoner og etter bærekraftige prinsipper. Og med et mål om at unge med funksjonsnedsettelse ikke skal bli boende lengre enn de ønsker sammen med sine foreldre, men selv kunne velge hvor, hvordan og med hvem de skal bo.

Øvrige tiltak som må vurderes:

- Ombygging og tilpassing av boligmasse som enten ikke er funksjonell i dag eller har vært brukt til annet formål
- Aktivt vurdere bruken av utbyggingsavtaler
- Øke bruken av tilskudd til tilpasning
- Øke bruken av startlån eventuelt i kombinasjon med tilskudd slik at flere kan eie
- Se på «cluster» løsninger for de som ikke trenger døgnbemanning, men er i behov av noe oppfølging
- Se på mulighetene for å kunne kjøpe boliger brukeren i dag leier av kommunen
- Se på mulighetene for salg av kommunens tomter med klausul

Dette vil kommunen ha fokus på fremover:

- Vi vil se på mulighetene for å ta i bruk utbyggingsavtaler som sikrer boliger til gruppen i ordinære private boligprosjekter
- Vi vil se på mulighetene for at flere skal kunne eie bolig istedenfor å leie
- Vi vil se på om noen av kommunens tomter eier seg for salg med klausul for boliger til denne gruppen
- Vi vil se på om vi har boligmasse som egner seg for ombygging
- Vi vil kartlegge å se på om noen av utleieboligene kommunen eier egner seg for kjøp av leietaker (bofellesskap)

10. En aldrende befolkning

Tønsberg kommune har som målsetting at eldre skal bo så lenge som mulig i eget hjem og motta offentlige tjenester der. Begrepet «velegnede boliger for eldre» defineres i NOVA Rapport 12/2018 (Bolig i det aldrende samfunn) som en kombinasjon av god tilgjengelighet, hensiktsmessig beliggenhet og mulighet til å bo hjemme og motta (eventuelle) omsorgstjenester der. De økonomiske gevinstene knyttet til at eldre blir mer selvhjulpne i egen bolig, er store. En stor del av gevinstene tilfaller kommunene i form av reduserte omsorgskostnader. Ansvar for egen bolig hviler imidlertid som hovedregel på den enkelte beboer. Denne fordelingen av gevinster og kostnader kan skape en insentiv-asymmetri. Det kan tenkes at noen samfunnsøkonomisk hensiktsmessige utbedringer ikke blir gjennomført på grunn av at den enkelte ikke har tilstrekkelig incitament til å gjennomføre dem. Det begrunner en satsing på virkemidler som motiverer og muliggjør slike investeringer.

Kommuner har flere virkemidler i verktøykassa som skal legge til rette for en mer tilgjengelig boligmasse, og dermed også et boligtilbud mer egnet for eldre. Tilskudd til boligtilpasning, startlån, boligrådgivning og kommunens plan- og reguleringsmyndighet er eksempler på slike virkemidler. Det private boligmarkedet bidrar ved å produsere leiligheter med god tilgjengelighet i sentrumsnære områder, men ofte til en høy kostnad. I noen grad bygges det leilighetsbygg med fellesfunksjoner (eks. trimrom, fellesarealer, kjøkken, utleieleilighet etc.) velegnet for seniorer (50–67) og eldre. Fellesfunksjonenes kostnader må fordeles på alle leilighetene i prosjektet, noe som gjør de dyrere enn sammenlignbare leiligheter uten disse funksjonene. Det kan bygges flere boliger med fellesfunksjoner rettet mot eldre kjøpergrupper hvis det offentlige hadde redusert utbyggers risiko, for eksempel i form av kjøp av leiligheter til utleie for kommunens egne målgrupper.

Velegnede boliger for eldre bør utformes med tanke på «fem kjennetegn eller tilstander som inntreffer og forekommer oftere etter hvert som vi blir eldre» (Nordvik, En egen boligpolitikk for eldre? En normativ analyse. Tidsskrift for boligforskning 2018;1). Disse fem tilstandene er inntektstap, redusert fysisk kapasitet, redusert mental kapasitet, svekket handleevne og redusert sosialt nettverk. Sentrumslokalisererte boliger med god tilgjengelighet kan bidra til å redusere problemer knyttet til for eksempel redusert fysisk kapasitet og svekkede sosiale nettverk.

Det er flere grunner til å bygge velegnede boliger for eldre i ett eller flere kommunesentra. For det første bidrar det antagelig til å øke eldre personers tilgang til sosiale møteplasser, aktiviteter og servicetilbud som butikk, apotek, lege, kulturtilbud osv. Det gjelder antagelig spesielt hvis eldre beboere har noe pleiebehov eller en viss nedsettelse av funksjonsevnen, for eksempel liten lyst og/eller evne til å kjøre bil. For det andre kan kommunene spare ressurser i eldreomsorgen – for eksempel knyttet til transport – hvis boliger med pleietrengende konsentreres geografisk i ett eller flere sentra.

Ikke alle ønsker å bo i lokalsentrene. Mange eldre ønsker utvilsomt å holde kontakten med naturen, stedet, venner, familie og bekjente i nærmiljøet. Det kan være et argument for å bygge flere små leilighetskomplekser i mindre sentra for å gi eldre «velegnede boligmuligheter» i sitt eget nærområde. Kommunen kan også stille krav om at en andel nye småhus skal ha viktige funksjoner på ett plan i reguleringsplaner.

I forskningsrapporten Bo hele livet, nye bofellesskap og nabolag for gammel og ung (Høyland K, Denizou K., Halvorsen T. og Moe E., 2020 s. 128) forslås fem ulike konsepter:

1. Flergenerasjonskonsepter. Bidra til å etablere flere nye kombinasjoner av tilbud, enten i samme bygning eller som flere bygninger i nær tilknytning til hverandre: barnehage/ bibliotek/ dagtilbud/ skole/ sykehjem etc.

Virkemiddel: Støtte til utvikling av flere skalerbare forsøk. Erfaringer etterprøves og gode eksempler markedsføres.

2. Selvinitierte bofellesskap. Bidra til at det etableres flere bofellesskap, gjerne i regi av eldre selv.

Virkemiddel: Hjelp til samarbeidsprosesser med beboere, utbyggere, entreprenører og kommune.

3. Utleieboliger for eldre uten tilstrekkelig boligkapital. Bidra til at det etableres egnede leieboligtilbud for de som ikke evner å kjøpe egen bolig. Boligene bør tilbys av stabile utleieaktører som kommuner, stiftelser e.l.

Virkemiddel: Tilskuddsordning etter modell fra svenske Boverkets støtte til leieboliger for eldre (trygghetsboende) i Sverige.

4. Helhetlig oppgradering av eksisterende boligområder, med særlig vekt på etablering av heis i lavblokker, felles utearealer med universell utforming og mulighetsstudier for fortetting.

Virkemiddel: Økt tilskudd til flere heiser, videreutvikling av støtte til områdeløft og innovasjonskonkurranse for områdeutvikling.

5. Sosialt bærekraftig områdeplanlegging gis økt prioritet. Det er behov for å jobbe enda bedre med samspillet mellom boliger, næringsliv, kulturtilbud og offentlige tjenester. På klimafeltet er forskningen løftet fra klimavennlige bygninger til lavutslippsnabolag. Vi foreslår en tilsvarende satsing på sosialt inkluderende nabolag, som kan gi ny kunnskap om den fysiske utformingen av aldersvennlige samfunn.

Virkemiddel: Program for utvikling av forbildeområder.

Noen av forslagene har virkemidler som kommunen ikke styrer over, men det er mulig å se på om man kan oppnå noe av det samme med de virkemidlene som man i dag rår over. Slik som for eksempel tilskudd til tilpasning, startlån, tilskudd til etablering, utbyggingsavtaler, salg av tomter med klausul og Anders Madsens gate modellen. Det er viktig at man arbeider for rimeligere boliger også til denne gruppen, da gruppens økonomiske situasjon er ulik.

Dette vil kommunen ha fokus på fremover:

- Vi vil se på mulighetene for å ta i bruk utbyggingsavtaler som sikrer boliger til vanskeligstilte eldre i gode sammensatte bomiljøer
- Vi vil se på om noe av kommunens bygningsmasse er egnet for rehabilitering for boliger til eldre
- Vi vil se på om noen av kommunens tomter er egnet for salg med klausul
- Vi vil utrede muligheten for egnede rimelige boliger for eldre i utbyggingsprosjekter hvor man også når andre grupper omtalt i planen

11. Mellomsjiktet

Personer som ikke anses som varige vanskeligstilte på boligmarkedet, men som heller ikke får lån i vanlige banker utgjør et mellomsjikt på boligmarkedet. Dette er personer med «vanlig» inntekt, men mangler egenkapital. I flere større byer bidrar det offentlige med boligløsninger for dette sjiktet. Slike boligløsninger kalles den tredje boligsektor, og kan defineres som boliger som ligger ved siden av det kommersielle markedet og de kommunale tilbudene og som kan omfatte både eie- og leieboliger. Den tredje boligsektor er preget av løsninger som gir trygghet og forutsigbarhet, rimeligere boliger, ikke-kommersielle løsninger og boliger som bidrar til en god miks av beboere både i de enkelte nabolag og i byer eller områder som helhet. Behovet for den tredje boligsektor skyldes økte boligpriser som bidrar til at flere ikke har mulighet til å komme inn på det kommersielle boligmarkedet. Boliglåneforskriften begrenser taket for hvor mye den enkelte kan låne og stiller krav til egenkapital. Sykepleieindeksen er en indikator på hvor stor andel av boliger på markedet som kan kjøpes med sykepleierlønn. De viktigste komponentene i indeksen er rente, inntekt, boligpris og kredittregulering. Det forutsettes at en kan stille med sikkerhet for lånet, enten ved oppspart egenkapital eller kausjon. Sykepleieindeksen viser at en enslig sykepleier med lønn på 640.000 i året kan kjøpe 20 % av boligene i det kommersielle boligmarkedet i Tønsberg/Færder. Trenger vi da en tredje boligsektor i Tønsberg? Medianinntekten for kommunalt ansatte er 570 000 kroner per år. Det er grunn til å tro at mange, spesielt unge mennesker har enda lavere inntekt. På den annen side kan to eller flere gå sammen om å kjøpe bolig, noe som øker gjeldsbelastningsgraden. Utredningen fra Vista analyse viser at ca. 136 personer har fått avslag på startlån i perioden 2015-2021 på grunn av «Anses som ikke økonomisk vanskeligstilte». Hvis vi antar at disse ikke fikk lån i ordinær bank er det i overkant av 20 personer hvert år, som ikke får lån i ordinær bank og ikke kvalifiserer for startlån. Det er en stor andel av de som får avslag på Startlån som årsak til avslaget ikke er definert. Det kan også der være noen som faller mellom de to finansieringsløsningene. Videre kan det være noen som ikke får lån i ordinær bank, men som ikke søker om Startlån. Det kan derfor være en betydelig andel av befolkningen som ligger i «mellomsjiktet», noe som indikerer at det er behov for en tredje boligsektor i Tønsberg. Noe som støtter under dette, er den store pågangen på unge som ønsket å kjøpe leiligheter i Anders Madsensgate. Kommunen bør derfor bidra til å skape boligmodeller som et supplement til kommunens eksisterende boligsosiale arbeid rettet mot de mest vanskeligstilte gruppene på boligmarkedet.

Dette vil kommunen ha fokus på fremover:

- Aktivt bruk av startlån til de som tilfredsstiller kriteriene
- Se på mulighetene for å ta i bruk utbyggingsavtaler
- Se på mulighetene for salg av kommunale tomter med klausul
- Se på mulighetene for å bygge leiligheter etter Anders Madsens gate-modellen for den delen av befolkningen som ligger i «mellomsjiktet»
- Se på mulighetene for bruk av startlån til arbeidskraft som kommunen er særlig i behov av

12. Handlingsplan

Tiltak	Periode	Delmål i kommuneplanen
Det skal utarbeides rutiner og samarbeid for fremskaffelse av status og behov for boliger til vanskeligstilte på boligmarkedet	2024	Alle i kommuneorganisasjonen tilegner seg raskt ny kunnskap og innfører løsninger som skaper ny praksis
Det skal lages rutiner for hvordan kommunen sikrer at nabolag til utbygginger er godt informert gjennom hele prosessen	2024-2025	Tønsberg kommune tar med eksterne og interne samarbeidspartnere på medvirkningsprosesser/samskaping på et tidlig stadium når kommunens tjenester skal utvikles
Kommunens boligsosiale arbeid skal kartlegges og fremtidig organisering og behov skal anbefales	2023	Organisasjonsstrukturen er tilpasset kommunens behov for utvikling og endring
Kommunen skal innføre KOBO (Digitalt system for kommunale utleieboliger)	2023	Tønsberg kommune har høy digital kompetanse
Det skal utvikles en boligtrapp og kommunens boliger skal innplasseres i denne	2023	I Tønsberg opplever alle barn og unge trygge nærmiljø I Tønsberg blir alle sett og verdsatt
Det skal fremmes en politisk sak om tilvisningsavtaler	2023-2024	I Tønsberg blir alle sett og verdsatt
Behovet for nye midlertidige boliger skal utredes	2023-2024	I Tønsberg blir alle sett og verdsatt
Ved oppstart av nye reguleringsplaner skal kommunen vurdere utbyggingsavtaler som virkemiddel i alle boligprosjekter	2023	I Tønsberg blir alle sett og verdsatt
I alle byggeprosjekter skal det vurderes å benytte forkjøpsrett for å sikre kommunalt disponerte boliger i tråd med kommunens behov	2023	I Tønsberg blir alle sett og verdsatt
Utrede kommunens tomter i forhold til de ulike boligbehovene som har kommet frem i planen	2023-2026	I Tønsberg utnyttes økonomiske, materielle og naturlige ressurser på en effektiv og forsvarlig måte I Tønsberg får alle brukt sine ressurser
Utarbeide retningslinjer for bruk av startlån, tilskudd til etablering og tilskudd til tilpasning	2023	I Tønsberg blir alle sett og verdsatt
Vurdere kommunens bygningsmasse med tanke rehabilitering til egnede boligformål til enkelte grupper	2023-2026	I Tønsberg utnyttes økonomiske, materielle og naturlige ressurser på en effektiv og forsvarlig måte
Utvikle «Anders Madsens gate konseptet» til en større del av gruppen som befinner seg i «mellomsjiktet»	2024-2033	I Tønsberg er folk aktive, trives og kan bo hele livet

		Tønsberg har en blågrønn og kompakt by- og senterutvikling med særpreg
Utrede mulighetene til å ta i bruk elementer fra «Barn first» modeller	2024-2025	I Tønsberg opplever alle barn og unge like muligheter for en god oppvekst som ruster for framtida
Utrede mulighetene for bruk av tilleggsavtaler ved inngåelse av leie i enkelte kommunale utleieboliger	2023-2024	I Tønsberg blir alle sett og verdsatt
Det skal utvikles modeller for «eie først» og «leie til eie»	2024-2026	I Tønsberg blir alle sett og verdsatt I Tønsberg er folk aktive, trives og kan bo hele livet
Det skal lages/revideres samhandlingsrutiner internt og eksternt for innbyggere som løslatelse fra fengsel, utskrives fra institusjoner eller helseforetak hvor personen vil være i behov av hjelp til å skaffe seg egnet bolig	2024-2025	I Tønsberg blir alle sett og verdsatt
Bruk av småhus med og uten base for mennesker med ROP-lidelser skal utredes	2024-2026	I Tønsberg blir alle sett og verdsatt I Tønsberg er folk aktive, trives og kan bo hele livet
Utrede mulighetene for satellitter («cluster») til bruk for ulike grupper vanskeligstilte hvor man benytter bemanningen i eksisterende bolig eller institusjon	2024-2026	I Tønsberg blir alle sett og verdsatt I Tønsberg er folk aktive, trives og kan bo hele livet
Det skal utarbeides forslag til hvordan man får best mulig brukermedvirkning fra de ulike gruppene i planleggingen av fremtidige boliger	2024-2026	Tønsberg kommune tar med eksterne og interne samarbeidspartnere på medvirkningsprosesser/samskaping på et tidlig stadium når kommunens tjenester skal utvikles
Ta i bruk startlån for enkelte yrkesgrupper som kommunen er særlig i behov av og som er lavtlønnede	2023-2024	I Tønsberg er folk aktive, trives og kan bo hele livet I Tønsberg får alle brukt sine ressurser
Vurdere bruk av enkelte kommunale leiligheter til tidsbegrenset utleie ved ansettelse	2023-2024	I Tønsberg er folk aktive, trives og kan bo hele livet I Tønsberg får alle brukt sine ressurser
Det etableres et tverrfaglig samarbeidsforum	2023-2024	Organisasjonsstrukturen er tilpasset kommunens behov for utvikling og endring
Behovet for samarbeidsmøter med eksterne samarbeidspartnere vurderes	2024	Tønsberg kommune tar med eksterne og interne samarbeidspartnere på medvirkningsprosesser/samskaping på et tidlig stadium når kommunens tjenester skal utvikles

Referanser:

Denizou, K., Grønseth, A.S., Lappegard Hauge, Å. & og Stamsø, M.A. (2021) *Eie først – Barna først Hvilken betydning har selveid bolig for livskvaliteten i lavinntektsfamilier?* SINTEF Fag 74. Oslo: SINTEF akademiske forlag

Husbanken (2022) *Husbankens boligundersøkelse 2022*. Resultatrapport september 2022 Oslo: Husbanken

Høyland, K., Denizou, K., Halvorsen, T. & Moe, E. (2020). *Bo hele livet Nye bofellesskap og nabolag for gammel og ung*. SINTEF Fag 65. Oslo: SINTEF akademiske forlag

Kim Chr. Astrup, K.C. & og Lars Chr. Monkerud, L.C. (2021) *Den økonomiske fordelingen av overgangen fra leie til eie for utsatte husstander*. NIBR-rapport 2021:5. Oslo: By- og regionforskningsinstituttet, OsloMet

Kommunal- og moderniseringsdepartementet (2020). *Nasjonal strategi for den sosiale boligpolitikken 2021–2024*. Oslo: Departementet.

Oslo Economics (2021) *Kunnskapsinnhenting om bruk av tilleggsavtaler ved utleie av kommunale boliger*. OE-rapprt 2021-7 Oslo: Oslo Economics

Strøm, V., Rasmussen, I., Ørbeck, M. & Toftdahl (2022) *Boliganalyse av Tønsberg kommune*. Vista Analyse Rapport 2022/53. Oslo: Vista Analyse

Watson, G. (1971) *Resistance to Change*, American Behavioral Scientist; Princeton, N.J. Vol. 14 Iss. 5, (May1, 1971): 745

Winger Eggen, F., Cappelen Bjøru, E. Frisell, M.M. & Flaten Gunstad, A. (2023) *Konsekvenser av stigende rente for startlåsmottakere*. Samfunnsøkonomisk analyse AS Rapport nr. 1-2023. Oslo: Samfunnsøkonomisk analyse AS

Wågø, S.I., Bø, L.A. & Høyland, K. (2021) *Småhus – hjem og verdig botilbud for personer med ruslidelser og psykiske lidelser? Kommunenes erfaringer og beboernes stemmer* SINTEF Fag 75. Oslo: SINTEF akademisk forlag

Wågø, S., Høyland, K. & Bø, L.A. (2020) *Etablering av boliger for mennesker med rus- og psykiske lidelser – erfaringer fra norske kommuner*. SINTEF Fag 64 Oslo: SINTEF akademiske forlag

Vedlegg 1: Planprosessen

Prosjekt eier: Kommunalsjef Kultur og samfunnsutvikling, Geir M. Viksand

Styringsgruppe: Kommunedirektørens ledergruppe

Prosjektansvarlig: Kari-Anne Okkenhaug, Kultur og samfunnsutvikling

Prosjektmedansvarlig: Solveig Laland, Kultur og samfunnsutvikling

Det har vært nedsatt fire arbeidsgrupper med tverrfagligkompetanse som har arbeidet i forhold til ulike grupper

Eldre og unge funksjons- og utviklingshemmede

Ingvill Sjuve, tjenesteleder tildeling helse og omsorgstjenester

Helene Arnesen Bjørk, virksomhetsleder boliger for mestring og fysisk helse

Trond Ragnar Frøyen, seniorrådgiver Stab mestring og helse

Emilie Lassen Bue, rådgiver Folkehelse, klima og stedsutvikling

Thom Åbyholm, rådgiver Folkehelse, klima og stedsutvikling

Kristina Hagen, rådgiver Folkehelse, klima og stedsutvikling

Vanskeligstilte på boligmarkedet med behov for hjelp til bomestring, dårlig økonomi (innebefattet gruppen flyktninger)

Ingrid Rødland Jørnsen, avdelingsleder Integrering og velferd NAV Tønsberg

Linda Andersen, veileder NAV Tønsberg

Stein Bungum, tjenesteleder IAO (Inntak, arbeid og oppfølging) Tønsberg Læringssenter

Rita Gjersøe, veileder IAO (Inntak, arbeid og oppfølging) Tønsberg Læringssenter

Erik J. Bjune, leder boligkontoret Tønsberg kommunale eiendom

Gro Pettersen, virksomhetsleder Tønsberg kommunale eiendom

Mennesker med rus- og psykiske lidelser (ROP)

Kristin Liset, virksomhetsleder tildeling helse og omsorgstjenester

Therese Offerdahl, virksomhetsleder Psykisk helse og avhengighet

Ingrid Rødland Jørnsen, avdelingsleder Integrering og velferd NAV Tønsberg

Linda Andersen, veileder NAV Tønsberg

Erik J. Bjune, leder boligkontoret Tønsberg kommunale eiendom

Gro Pettersen, virksomhetsleder Tønsberg kommunale eiendom

Mellomsjiktet

Emilie Lassen Bue, rådgiver Folkehelse, klima og stedsutvikling

Thom Åbyholm, rådgiver Folkehelse, klima og stedsutvikling

Kristina Hagen, rådgiver Folkehelse, klima og stedsutvikling

Christin Barstad, seniorrådgiver Eiendomsutvikling

Therese Borge, seniorrådgiver Eiendomsutvikling

Eirik Waage, rådgiver Byggesak

Medvirkningsprosess med interesseorganisasjoner ble gjennomført 10. mars 2023