

## 1.0 INNLEDNING

### MANDAT

Det skal utarbeides boligsosial og boligstrategisk handlingsplan for flyktninger, funksjonshemmede, unge og vanskeligstilte i kommunen. Planen skal legges frem for politisk behandling innen 01.10.2001.

Følgende områder skal utredes:

- Kartlegging av vanskeligstilte med boligbehov.
- Behovet for antall nye boliger/boligareal
- Regulering av boliger/boligmiljøer i lokalsamfunnet.
- Kostnadsvurdering i forhold til eksisterende/nye boliger
- Vurdere behov for kommunale boliger relatert til kommunalt ansatte.

### **Prosjektgruppe:**

Harald Lid	leder
Astri Synnøve Lilleby	sekretær
Inger Helene Gallagher	formannskapsmedlem
Anders Magne Naas	leder for komiteen helse, pleie og omsorg

## OVERORDNET MÅLSETTING

EIDE KOMMUNE SKAL LEGGE TIL RETTE FOR AT UNGE OG VANSKELIGSTILTE SKAL KUNNE FÅ ETABLERT SEG OG BLI BOENDE I EGEN BOLIG I ET GODT BOMILJØ.

## 2.0 KARTLEGGING

Den boligsosiale handlingsplanen skal inneholde en oversikt over boligbehov til vanskeligstilte hustander. Vedlagt følger kartlegging av vanskeligstilte hustander i Eide.( vedlegg 1 ).

Metoden som presenteres er utarbeidet på grunnlag av en metode utviklet i Oslo kommune i forbindelse med kommunens arbeid med de bydelsvise boligprogrammene. Opplysningene er registrert på bakgrunn av opplysninger tjenestesteder har om husstandene. Kartleggingen bygger på opplysninger fra sosialavdeling, helseavdeling og pleie og omsorgsavdeling. Det er viktig å merke seg at det er tjenestestedene som har registrert anbefalte boligløsninger, og det er ikke i alle tilfeller dette vil samsvare med brukers ønsker.

## 3.0 HOVEDUTFORDRINGER

Det er totalt registrert 28 personer i Eide som har det vanskelig på boligmarkedet.

### Flyktninger:

Eide kommune har vedtatt å bosette 40 flyktninger. Kartlegging viser at det er 5 hustander som ikke har et tilfredstillende botilbud sett i forhold til overordnet målsetting.

Husstandene er økonomisk vanskeligstilte, og er berettiget bostøtte eller boligtilskudd. 2 hustander har uegnet bolig pga at den er trangbodd eller mangler bad. Alle kan bo i ordinær bolig uten oppfølging fra hjelpeapparatet.

#### Rusmiddelmissbruker/ psykiatrisk langtidspasient

Det er registrert 10 personer i denne målgruppen som trenger annen bolig. 4 personer bor i institusjon eller hos foresatte, mens 3 personer leier kommunal bolig. 3 personer er registrert uten bolig, og er innkvartert midlertidig privat.

7 personer har inntekt under grense for bostøtte. I denne brukergruppen er alle enslige, og 3 personer trenger samlokalisert enhet med dag/ kveld bemanning. De andre kan bo i ordinær bolig uten oppfølging, eller med ordinær oppfølging fra hjelpeapparatet.

#### Psykisk utviklingshemmede/ fysisk funksjonshemming/ annen funksjonshemming

Det er registrert 6 personer i denne målgruppen. 4 personer trenger annen bolig pga bistand eller oppfølgingsbehov. Disse fire bor i dag hos foresatte. 3 personer har inntekt under grense for bostøtte. 4 personer trenger samlokalisert enhet med dag / kveld bemanning eller døgnbemanning.

#### Sosialt vanskeligstilte/ Økonomisk vanskeligstilte

Det er registrert 7 personer i denne målgruppen. 6 personer har inntekt under grense for bostøtte. 2 personer bor i institusjon eller hos foresatte, mens 4 personer leier privat kortsiktig. 3 personer i denne målgruppen trenger samlokalisert enhet med dag/kveld bemanning. De andre kan bo i ordinær bolig uten oppfølging eller med ordinær oppfølging fra hjelpeapparatet.

#### Eldre

Det er bare 2 personer over 80 som er registrert i kartleggingen.

### **OPPSUMMERING**

Kartlegging viser at det er behov for utbygging av samlokaliserte boenheter for enslige innen målgruppene psykisk utviklingshemmede, psykiatriske langtidspasienter og sosialt vanskeligstilte. Det kan være behov for 10 samlokaliserte boenheter for disse målgruppene. De fleste som har behov for annen samlokalisert bolig bor i dag hos foresatte, eller er innlagt i institusjon. 17 personer kan bo i ordinær bolig. Det er totalt 27 personer som kan være aktuell for annen bolig.

Kommunen har vedtatt å bosette 40 flyktninger, og det er behov for å etablere 5 nye boliger. Med bakgrunn i at det er stor usikkerhet fra UDI vedr. bosetting av flyktninger i distriktene, går arbeidsgruppen inn for at boligene skal kunne nyttes av flere målgrupper.

Det er viktig å merke seg at de fleste er personer i yrkesaktiv alder. 7 personer er i alderen 20 – 34 år, og 11 personer er i alderen 35 – 49 år. Det er totalt 17 personer som har inntekt under grense for bostøtte, mens 3 personer mottar kun sosialhjelp.

I tillegg til de som er registrert i kartleggingen har barnevernet meldt behov for 4 - 5 utleieboliger for ungdom i perioden 2003 – 2005.

### **ANSVAR:**

**Arbeidsgruppen foreslår at formannskapet skal ha ansvaret for gjennomføring av planen. Det opprettes en prosjektgruppe som får ansvar for utarbeidelse av boligprosjektene, og søknader til husbanken. Planen rulleres første gang 2004.**

## 5.0 HANDLINGSPLAN

### HOVEDMÅL 1

Det skal etableres 14 sentrale kommunale boliger for bosetting av 40 flyktninger. Boligene skal kunne nyttes av andre i målgruppen.

Boligbygg Boligområde	1 rom	2 rom	3 rom	4 rom	Bruk i dag	Fremtidig bruk	Egnet	Eier	Frist
Solåsen 1 etasje Eier: Eide kommune			2		Personer med psykiske og sosiale problemer	Flyktninger Andre mål – grupper	God	Eide kommune  Ansvar Sosialavdeling.	01.07.02
Solåsen sokkell.L. Eier: Eide kommune			1		Ingen	Flyktninger Andre mål – grupper	God	Eide kommune Sosialavdeling	01.07.02
Rabben Eide kommune/Mobo			1		Flyktning	Flyktninger Andre målgrupper	God	Eide kommune Sosialavdeling	
Rabben Eier: Eide kommune		2				Flyktninger Andre mål – grupper	God	Eide kommune Sosialavdeling.	2002
Beinhaugen			4			Flyktninger Andre mål - grupper	God	Eide kommune Sosialavdeling	2002
Beinhaugen 8 Eier: Eide kommune		2		2	Ingen	Flyktninger Andre mål- grupper	God	Eide kommune Sosialavdeling.	2002
<b>TOTALT</b>		<b>4</b>	<b>8</b>	<b>2</b>					

#### TILTAK

**Solåsen:** blir i dag brukt som bolig til personer med ulike problemer/sosialt vanskeligstilte. Boligen inneholder 3 leiligheter. Leilighetene er romslige, og har 2 soverom. Boligen egner seg for familier, og arbeidsgruppen går inn for at leilighetene nyttes til målgruppen flyktninger, men skal kunne nyttes av andre i målgruppen. Husbanken vil gi tilskudd til utbedring av bolig om det nyttes til dette formålet. *Forventede kostnader til utbedring kr 500 000.*

#### Rabben:

Boligen inneholder 2 leiligheter. Boligen trenger noe ombygging, men vil etter dette være egnet som bolig for familier. Arbeidsgruppen går inn for at boligene nyttes til flyktningebolig, men skal kunne nyttes av andre i målgruppen. Eide kommune har i tillegg 1 leilighet til disposisjon i Rabben ( Mobo )  
*Forventede kostnader for utbedring kr 150 000*

#### Beinhaugen

Block Watne har regulert et område for 41 boliger i Beinhaugen. Fem hus med 5 tre roms leiligheter på 70 kvm i hver. Fire hus med 16 ungdomsboliger. Alle boligene blir selveierbolig. Boligfeltet ligger sentralt, og ligger nært til alle servicetilbud i kommunen.

Tomt nr 8 godt egnet til flyktningebolig/ Bolig for vanskeligstilte. Det planlegges å bygge et hus med fire leiligheter. 2 leiligheter med 4 soverom og 2 leiligheter med 2 soverom.( Vedlegg 3 )

To av leilighetene skal kunne bosette store familier som kommer til kommunen.(4 roms leiligheter) og 2 leiligheter nyttes til enslige eller liten familie. I tillegg kjøper kommunen fire - 3 roms leiligheter i Beinhaugen for målgruppen.

## HOVEDMÅL 2

Eide kommune skal etablere 6 samlokaliserte boenheter for psykiatriske langtidspasienter, sosialt vanskeligstilte og rusmisbrukere. Det skal i tillegg utredes muligheter for å etablere et interkommunalt bofellesskap på Svanviken for særlig ressurskrevende brukere.

Boligbygg Boligområde	1 rom	2 rom	3 rom	4 rom	Bruk i dag	Fremtidig bruk	Egnet	Eier	Frist
Visnes eldreboliger	4		2			Personer med psykiske og sosiale problemer/rus	God	Eide kommune Helse	01.07.02
Svanviken Eier: Kirkens sosialtjeneste		3			Ingen	Personer med psykiske og sosiale problemer/rus	God	Kirkens Sosialtjeneste	01.07.02
<b>TOTALT</b>	<b>4</b>	<b>3</b>	<b>2</b>						

### *Visnes eldreboliger:*

Boligen ligger på Visnes og de fleste av leilighetene står i dag tomme. Boligen brukes i dag av sosialt vanskeligstilte. Ut fra kartleggingen har kommunen behov for mindre utleieboliger for enslige. Om Visnes eldreboliger settes i stand til kommunale utleieboliger for sosialt vanskeligstilte, psykiatriske langtidspasienter og personer med rusproblemer vil kommunen få 6 samlokaliserte boliger for denne målgruppen. Ut fra hjelpebehovene vil det være behov for å få ansatt miljøarbeider tilknyttet boligen. *Utbedringskostnad ca kr 800 000*

### *Svanviken eiendom*

Arbeidsgruppen har inngått dialog med Svanviken eiendom for å få vurdert muligheter for at Kirkens Sosialtjeneste bygger samlokaliserte utleieboliger for personer med psykiske/sosiale problemer. Kirkens Sosialtjeneste skal eie boligene.

På området ligger Svanetunet, og det planlegges å etablere prosjekt med tanke på arbeid/sysselsetting av uføretrygdede. Svanetunet planlegger å starte med tilbud på ettermiddag/kveld. Området er sentralt i forhold til servicefunksjoner i Eide. Arbeidsgruppen mener at området er godt egnet for boligutbygging til denne brukergruppen. Arbeidsgruppen går inn for at det kartlegges om det kan etableres et interkommunalt samarbeidsprosjekt vedr. bosetting av særlig ressurskrevende brukere på Svanviken.

## HOVEDMÅL 3

Det skal tilrettelegges for selveier ungdomsboliger/ boliger for unge funksjonshemmede sentralt i Eide kommune. 4 boenheter skal være samlokalisert

Boligbygg Boligområde	1 rom	2 rom	3 rom	4 rom	Bruk i dag	Fremtidig bruk	Egnet	Ansvar	Frist
Beihaugen Ungdomsboliger Eier: Selveier			16		Ingen	Ungdom Funksjons- hemmede	God	Den enkelte søker	2001 2005
<b>TOTALT</b>			<b>16</b>						

**Kommentarer:**

Block Watne planlegger å bygge 4 hus med til sammen 16 selveier ungdomsboliger i Beinhaugen. Halvparten er to roms leiligheter på 50 kvm med carport. Andre halvparten er tre roms leiligheter på 60 kvm. Minst tre av leilighetene kan tilpasses rullestolbrukere. Prosjektgruppen mener at Beinhaugen ungdomsboliger vil være et godt alternativ i forhold til bygging av kommunale utleieboliger. Den enkelte bruker/søker har ansvar for å finne ut om boligene kan tilpasses deres behov. ( vedlegg 4 )

**HOVEDMÅL 4**

Det skal tilrettelegges for boliger til eldre og funksjonshemmede sentralt i Eide.

<b>Boligbygg Boligområde</b>	<b>1 rom</b>	<b>2 rom</b>	<b>3 rom</b>	<b>4 rom</b>	<b>Bruk i dag</b>	<b>Fremtidig bruk</b>	<b>Egnethet</b>	<b>Ansvar</b>	<b>Frist</b>
Lauhaugen eldreboliger Eier: Eide kommune		6	6		eldreboliger	Funksjons- Hemmede Eldre Kommunalt ansatte	God	Eide kommune  PLO	
Bjørklia omsorgsboliger		12			Omsorgs- bolig	Omsorgs- bolig	God	Eide kommune PLO	
Mikalmarka boligjeneste			7		PU bolig	PU bolig	God	PLO	
Slettatunet omsorgssenter		7			Omsorgs- bolig	Omsorgs- bolig	God	PLO	
Eide borettslag		8			Omsorgs- bolig	Omsorgs - bolig	God	Mobo PLO	
<b>TOTALT</b>		<b>33</b>	<b>13</b>						

**Lauhaugen eldreboliger:**

Lauhaugen eldreboliger består av 6 to – roms leiligheter og 6 tre- roms leiligheter. Leilighetene ligger sentralt i Eide og har fin beliggenhet. Leilighetene har frem til i dag vært brukt som eldreboliger, og det er i dag registrert 30 personer på venteliste. Prosjektgruppen anbefaler at det blir en mer fleksibel bruk av leilighetene, der tildelingen blir gjort ut fra en vurdering av det aktuelle behovet i kommunen. Det er i dag ca 35 personer på venteliste for disse boligene. PLO utarbeider kriterier for videre bruk av disse boligene.

**Mikalmarka boligjeneste:**

Mikalmarka boligjeneste har i dag 6 boenheter for mennesker med psykisk utviklingshemming. Det er i tillegg 1 leilighet som nytes til vaktbolig/ bolig for turnuskandidater og legevikarer. Arbeidsgruppen anbefaler at vaktbolig og leilighet for turnuskandidat ombygges til leilighet for en person men heldøgns hjelpetiltak.

*Utbedringskostnad kr 80 000.*

**Slettatunet/ Bjørklia omsorgsboliger.**

Eide kommune har i dag 19 boliger som tildeles ut fra hjelpebehov. Boligene eies av Eide kommune.

**Eide borettslag**

Boligene eies og drives av Mobo. Boligene tildeles ut fra hjelpebehov, ut fra de samme kriterier som omsorgsboliger. PLO samarbeider med Mobo i tildeling av bolig.

### HOVEDMÅL 5

Eide kommune skal vurdere alternative behov for areal/ lokalitet for nye boliger sentralt i Eide.

Kommunen skal være behjelpelig med å skaffe midlertidig bolig for kommunalt ansatte. Tildeling av bolig vurderes ut fra tilgjengelige boliger i markedet.

Boligbygg Boligområde	areal	Eier	Fremtidig bruk	Antall boliger	Egnetthet	Frist
Mikalmarka	3,2 mål	Eide kommune	Inngår ikke i handlingsplanen.	0		
Område ved Eide U skole.	2,0 mål	Eide kommune	Inngår ikke i handlingsplanen	0		
Område ved uteavdelingen	3,4 mål	Eide kommune	Inngår ikke i handlingsplanen	0		
Område mellom Eide barnehage og sykehjemmet	8,0 mål	Eide kommune	Inngår ikke i handlingsplanen	0		
Beinhaugen	1,8 mål	Block Watne	Flyktningeboliger Ungdomsboliger/boliger unge funksjonshemmede	8 16	God	2002 - 2005
Svanviken	2,0 mål	Kirkens Sosialtj.	Boliger for mennesker med psykiske lidelser, sosiale problemer, rusproblemer	( 6 )	God	2002
Rabben			Flyktningebolig	2	God	2002
Solåsen			Flyktningebolig	3	God	2001-2002
Lauhaugen eldreboliger		Eide kommune	Eldre, funksjonshemmede, kommunalt ansatte	12	God	2005
Visnes eldreboliger		Eide kommune	Bolig for sosialt vanskeligstilte. Psykiatriske langtidspasienter	6	Nokså bra	2002
Mikalmarka boligjeneste		Eide kommune	Bolig for mennesker med psykisk utviklingshemming  Bolig til psykisk utviklingshemmet	6  1	God	Boligene er i bruk
Eide borettslag		Mobo	Omsorgsboliger	8	God	Boligene er i bruk
Slettatunet omsorgsboliger		Eide kommune	Omsorgsboliger	7	God	Boligene er i bruk
Bjørklia omsorgsboliger		Eide kommune	Omsorgsboliger	12	God	Boligene er i bruk
<b>TOTALT BOLIGER</b>				<b>81</b>		

Kommentarer:

Viser til vedlegg 7 fra Plan og næringsjefen i Eide.

#### 4.0 ØKONOMI

Husbanken har en rekke økonomiske virkemidler rettet mot ulike målgrupper og formål ( vedlegg 2 )

Boligtilskudd til etablering skal medvirke til at husstander med svak økonomi blant funksjonshemmede, sosialt vanskeligstilte, flyktninger og unge i etableringsfasen skal få nøkterne og egnede boliger.

Tilskuddet kan gis til enkeltpersoner, men også til kommuner, selskaper/stiftelser.

Tilskuddet gis til kommuner for etablering av egne innskuddsfrie utleieboliger og videretildeling til enkeltpersoner

( vedlegg 2 )

Husbanken gir i dag 30 % boligtilskudd til etablering av innskuddsfrie utleieboliger.

For særlig vanskeligstilte kan grensen økes til 50 %.

#### VISNES ELDREBOLIGER

Boligene er i dag i svært dårlig stand, og kan ikke nyttes som utleiebolig. Boligen inneholder 6 leiligheter.

Arbeidsgrupper anbefaler at boligen settes i stand for etablering av innskuddsfrie leiligheter for sosialt vanskeligstilte og psykiatriske langtidspasienter.

Boligen vil få 6 samlokaliserte boenheter.

Utbedringskostnader:	kr 1000 000
- Tilskudd 50%	kr 500 000
<b>Lån til utbedring</b>	<b>kr 500 000</b>

#### Inntekter:

Husleie leilighet A OG B	KR 4 500 PR MND
Husleie leilighet C,D,E,F	KR 3 000 PR MND

Kommunens husleieinntekter inntekter:	kr 252 000 pr år
- Lån, avdrag, vedlikehold, avgifter	kr 130 000 pr år
<b>Netto inntekt</b>	<b>kr122 000 pr år</b>

#### BEINHAUGEN 8

Arbeidsgruppen går i sin handlingsplan inn for å kjøpe ferdig hus i Beinhaugen. 8. Boligen er i utgangspunktet tiltenkt flyktninger, men kan selvsagt brukes av andre målgrupper ved behov.

Pris fra Block Watne( bolig klar til innflytting) kr 3 500 000

Tilskudd fra husbanken 30 % - 1 050 000

**Oppføringslån** **2 450 000**

#### Inntekter:

Husleie leilighet A,B KR	6 500 PR MND
Husleie leilighet B,C KR	5 000 PR MND.

Kommunens husleieinntekter	kr 276 000 pr år
Renter, avdrag, avgifter	kr 270 000 pr år ( 6,5 % rente)
<b>Netto inntekt</b>	<b>kr 6 000 pr år</b>

**Mikalmarka boligjeneste:**

Ombygging vaktrom/leilighet :	Forventet kostnad	kr 80 000
	- Tilskudd	kr 40 000
	<hr/>	
	Utbedringslån:	kr 40 000

**Solåsen:**

Ombygging/ tilpasning av bolig til målgruppen.: Forventet kostnad	kr 500 000	
	- Tilskudd 50 %	kr 250 000
	<hr/>	
	Utbedringslån	kr 250 000

**Rabben:**

Ombygging/ tilpasning av bolig til målgruppen: forventet kostnad:	kr 150 000	
	- Tilskudd 50 %	kr 75 000
	<hr/>	
	Utbedringslån	kr 75 000

**Beinhaugen:**

Kjøp av 4 leiligheter 3 romS.	Brutto kostnad	kr 2 900 000
	- Tilskudd husbanken 30 %	kr 870 000
	<hr/>	
	Oppføringslån	kr 2 030 000

**Inntekter:**

Leilighet A,B,C,D	Husleie kr 5000 pr mnd	kr 240 000 pr år
<u>Renter, avdrag ,avgifter, vedlikehold</u>		<u>- kr 230 000 pr år</u>
Netto inntekter		kr 10 000 pr år

**TOTAL KOSTNAD EIDE KOMMUNE**

**Brutto kostnader:** kr 8 130 000

**Finansiering:**

Boligtilskudd husbanken kr - 2 785 000

**Kostnader** kr 5 345 000

Oppføringslån: kr 4 480 000

Utbedringslån kr 865 000

**Totalt lån** kr 5 345 000

**Lånet på kr 5 345 000 skal i sin helhet dekkes inn av husleieinntekter.**





