



Boligsosial handlingsplan 2004-2007 (2015)

Et informasjons- og styringsdokument.

Vedtatt av bystyret

Ålesund, 20.09.2006 14:00



1. Forord

Bakgrunn

I St.melding nr. 49 (1997-98) ”Om boligetablering for unge og vanskeligstilte” oppfordres kommunene til å utarbeide lokale handlingsplaner for boligetablering og utleieboliger – såkalte **Boligosiale handlingsplaner**.

Hva er en Boligosial handlingsplan?

En boligosial handlingsplan er en plan som omhandler boliger og botiltak for de grupper av befolkningen som har vansker med å skaffe seg eller beholde en tilfredsstillende bolig på egen hånd.

Planen er ment å skulle være et informasjons- og styringsdokument for alle impliserte parter.

Planen er en kommunedelplan, og er utarbeidet i tråd med Plan- og bygnings-loven. Planen har en langsiktig planhorisont på 12 år (tre bystyreperioder) og en tiltaksdel med en planhorisont på 4 år (èn bystyreperiode).

Hvorfor lage en Boligosial handlingsplan?

Ålesund kommune har valgt å utarbeide ”Boligosial handlingsplan”:

- ✓ Fordi det finnes mennesker i Ålesund som ikke klarer å skaffe seg tilfredsstillende bolig i det ordinære boligmarkedet
- ✓ Fordi boligprisene i Ålesund har steget mye og gjort etablering vanskeligere for mange mennesker
- ✓ Fordi mangelen på tilfredsstillende bolig rammer hardt, særlig der hvor barn er involvert
- ✓ Fordi mangel på tilfredsstillende bolig slår bena under mange menneskers forsøk på rehabilitering og fordi mangel på boligtilbud til disse gruppene kan medfører dyre, dårlige og kortsiktige innlosjeringsløsninger
- ✓ Fordi Ålesund kommune har ambisjoner om å være en aktiv samarbeidspartner for Husbanken, og en aktiv tilrettelegger for de av våre innbyggere som trenger hjelp på boligmarkedet.

Forholdet til andre planer/tiltak i kommunen

Ambisjonene er å bruke planen til å koordinere de sektorrelaterte delplaner som omhandler fagområdet. Det vil være virkemidler og tiltak som kommunen i dag benytter, men som ikke spesifikt omtales i denne planen, men disse tiltakene ønskes likevel videreført.

Det vil også være naturlig å bruke planen å dekke behovet for mer detaljert kunnskap omkring kommunens arbeid med å skaffe boliger til vanskeligstilte og de virkemidler som stilles til disposisjon.

Økonomiske konsekvenser som kommer som følge av gjennomføring av tiltak i denne Boligosiale handlingsplanen skal finne sin dekning i økonomiplanen og årsbudsjettet. Spesielt viktig er å se sammenhengen mellom menneskers behov for bolig og helse- og sosialfaglig tjenestetilbud for øvrig.

*Ålesund
kommune er på
rett veg*

Arbeidsgruppen som har utarbeidet denne Boligsosiale handlingsplanen konkluderer med at det synes ikke å være behov for så mange nye tiltak, men at det er mer et spørsmål om å bevilge flere ressurser til de tiltakene som allerede er igangsatt. Jf. tiltakslista i kapittel 9.

*Ålesund
kommune i
omorganisering*

Fra 1.1.04 vil den administrative delen av Ålesund kommune være i funksjon. Den politiske er i funksjon fra 1.11.03.
I denne planen referer vi til tiltak og rutiner som er knyttet opp til "gamle" Ålesund kommune. I den nye organisasjonen vil rådmannen, de interne stabene og virksomhetene i tillegg til det nyetablerte selskapet Ålesund Kommunale Eiendomselskap KF, være sentrale i alt som har med boliger for vanskeligstilte grupper å gjøre.

*Prosjektstøtte
fra Husbanken*

Til arbeidet med "Boligsosial handlingsplan" har Ålesund kommune fått kr. 100.000 i tilskudd fra Husbanken.

*Kilder/
Referanser*

Blant våre kilder finnes bl.a. NOU 2002: 2 "Boligmarkedene og boligpolitikken", Stortingsmelding nr 49 (1997-98) Kommunal- og regionaldepartementet "Om boligetablering for unge og vanskeligstilte", Stortingsmelding nr 50 (1998-99) Sosial- og helsedepartementet "Utjæmningsmeldinga – Om fordeling av inntekt og levekår i Norge." "En solidarisk boligpolitikk", Rundskriv H-20/01 Kommunal og regionaldepartementet ", "Veier mot målet – utfordringer og muligheter i kommunal boligpolitikk.", diverse veiledningsmaterial fra Husbanken, Kommuneplanen for Ålesund 2003-2014, "Egen Bolig" og diverse tallmateriale fra SSB.
I tillegg har vi hentet inspirasjon og ideer fra andre kommuners "Boligsosiale handlingsplaner", bl.a. Larvik, Sarpsborg, Vestby og Kristiansund. En stor takk til disse kommunene!

Egne notater

2. Innholdsfortegnelse

1. Forord	2
2. Innholdsfortegnelse	4
3. Innledning	5
3.1 Leserveiledning	5
3.2 Forholdet til andre planer relevante for denne planen.....	5
3.3 Forholdet til årsbudsjett/økonomiplan	5
3.4 Forholdet til løpende tiltak	6
3.5 Ålesund kommunale eiendom (KF)	6
4. Sammendrag	7
4.1 Hvorfor lage en boligsosial handlingsplan?	7
4.2 Hovedtrekkene fra vår kartlegging høsten 2002	7
4.3 Hovedutfordringene for Ålesund kommune	8
4.4 Forslag til tiltak 2004–2007(2015).....	9
5. Bakgrunn for planarbeidet	10
5.1 Bakgrunn	10
5.2 Organisering av planarbeidet	10
5.3 Gjennomføring av planarbeidet.....	11
6. Visjon, mål og strategier	12
6.1 Visjon	12
6.2 Mål for boligpolitikken (Hva vil Ålesund kommune oppnå?).....	12
6.3 Strategier for boligpolitikken (Hvordan skal Ålesund kommune nå målene?).....	12
7. Situasjonsbeskrivelse	14
7.1 Boligpolitiske trender	14
7.2 Nasjonale mål og den offentlige sektors rolle i boligpolitikken	15
7.3 Utbyggingsavtaler	16
7.4 Ålesund kommunes formidling av Husbankens låne- og tilskuddsordninger.....	17
7.5 Boligsituasjonen for vanskeligstilte grupper i Ålesund – kartlegging 2002	24
7.6 Nærmere om ulike målgruppers bistandsbehov	29
8. utfordringer	31
8.1 Demografisk utvikling 2000-2014	31
8.2 Generelle boligmarkedstiltak	32
8.3 Boligmarkedstiltak	34
9. Tiltaksliste 2004-2007 (2015)	45
9.1 Tiltaksoversikt med kommentarer.....	45

3. Innledning

3.1 Leserveiledning

Leserveiledning Denne planen med vedlegg bør leses i sin helhet. Alternativt kan man lese kapittel 4. Sammendrag. Ved å lese stikkordene i venstre kolonne skal leseren lettere kunne finne frem til interessante avsnitt i dette dokumentet. Planen inneholder både diverse grunnlagsinformasjon, en visjon-, mål- og tiltaksdel.

3.2 Forholdet til andre planer relevante for denne planen

Koordineringsansvaret ivaretatt Så langt arbeidsgruppen kan se har man ivaretatt hensyn til vedtak og innhold i andre relevante planer. Det være seg kommuneplan, div. sektorplaner, sektordelplaner, fagplaner og økonomiplan/årsbudsjett.

3.3 Forholdet til årsbudsjett/økonomiplan

Nye tiltak foreslås finansiert innenfor rammen eller vurderes i årsbudsjett-/økonomiplan-sammenheng

I årsbudsjettet for 1999 (by-sak 121/1998) fikk Kommunalutvalget fullmakt til å disponere en budsjettpost på kr 5 mill. for kjøp av bygningsmasse for personer med spesielle behov. I tillegg ligger det inne en årlig bevilgning på kr 5 mill. til kjøp av boliger til flyktninger. Begge disse bevilgningene gjelder tom. 2004. Det er viktig at det stilles midler til disposisjon for erverv av boliger til de gruppene som er nevnt i denne planen. Det er også svært viktig å etablere og sikre et tilstrekkelig tjenestetilbud til de som i tillegg til bolig trenger dette. Vanligvis er dette en vel så stor økonomisk utfordring som å kunne tilby egnet bolig. De tiltakene som foreslås i planen, og som har økonomiske konsekvenser forutsettes enten å dekkes innenfor de økonomiske rammene til ansvarlig enhet eller at tiltaket blir å vurderes særskilt i budsjett-/økonomiplan-sammenheng.

60 mill til videreformidling av lån

I budsjettet for 2003 er det inkludert et låneopptak på 60 mill. til videreformidling av lån til hel eller delvis finansiering til kjøp av egen bolig for vanskeligstilte husstander. I tillegg kommer kroner 1,5 million i boligtilskudd til etablering som også benyttes ved kjøp av egen bolig for særskilt vanskeligstilte. Tilskudd til tilpasning er midler som kan brukes til å gjøre boliger for eldre og uføre bedre tilrettelagt, slik at de fortsatt skal kunne bo i boligen. Midlene er begrenset og bestemmes også her av Staten. Normalt vil tilskuddsbeløpet, som er begrenset til kroner 20.000,- pr. husstand, omfatte 30 – 40 husstander i året. Tilskudd til tilpasning kan gis i kombinasjon med Startlån.

3.4 Forholdet til løpende tiltak

Ingen omfattende evaluering av dagens tiltak/dagens virkemiddelbruk

Det er i denne planen ikke gjennomført noen omfattende evalueringer av allerede iverksatte boligsosiale tiltak. En slik evaluering lå utenfor plangruppens mandat, men i de involverte sektorer foretas det løpende vurderinger av de virkemidlene kommunen benytter og de tiltak den har igangsatt. Der det spesifikt ikke er nevnt noe annet, anbefales det å opprettholde dagens tiltak/dagens virkemiddelbruk i tillegg til evt. nye tiltak som foreslås.

3.5 Ålesund kommunale eiendom (KF)

Ålesund kommunale Eiendom (KF)

Foretaket er opprettet med hjemmel i kommunelovens kapittel 11 og i henhold til vedtak i Ålesund bystyre, sak 98/2002.

Foretakets formål

Foretakets formål er å forestå en forretningsmessig eiendomsforvaltning og påse at eiendomsforvaltningen er kostnadseffektiv. Dette innebærer ansvar for forvaltning, drift og vedlikehold av eiendomsmassen og kjøp og salg av eiendommer.

Foretaket et verktøy for gjennomføring av boligsosiale tiltak

En særrelevant oppgave som foretaket har er å være kommunens redskap til å gjennomføre politisk vedtatte boligsosiale tiltak, slik at kommunen oppfyller sin plikt til å skaffe boliger til prioriterte grupper av vanskeligstilte boligsøkende, og gjennomføre bomiljøtiltak.

Foretaket – sentral i forhold til formidling av husbankens virkemidler

Foretaket skal forestå rådgivning og behandling av søknader om lån og tilskudd fra Husbanken. Foretaket skal også ha ansvar for rådgiving, søknadsbehandling og forberedende klagebehandling i forbindelse med tildeling av statlig og evt. kommunal bostøtte.

Egne notater

4. Sammendrag

4.1 Hvorfor lage en boligsosial handlingsplan?

Husbanken - en initiativtaker

Husbanken har ønsket å stimulere kommunene til å utarbeide ”Boligsosiale handlingsplaner” for på den måten sikre at kommunene gjennomfører et målrettet planarbeid, og legger forholdene til rette, slik at vanskeligstilte husstander kan etablere seg i tilfredsstillende bolig.

Tilfredsstillende bolig er et problem for mange i Ålesund

Ålesund kommune har valgt å utarbeide en Boligsosial handlingsplan fordi en del mennesker i kommunen ikke klarer å skaffe seg tilfredsstillende bolig på det åpne markedet. Boligprisene i Ålesund har steget mye og gjort etablering vanskeligere for mange mennesker, bl.a. ungdom og familier med kun en forsørger. Det er også en kjensgjerning at mangelen på tilfredsstillende bolig rammer hardt, særlig der hvor barn er involvert. For flere av gruppene denne planen omhandler er det et faktum at mangel på tilfredsstillende bolig slår bena under forsøk på rehabilitering. Ofte vil man også oppleve at løsningene for disse fort kan bli kortsiktige, dyre og dårlige. Ålesund kommune har i tillegg ambisjoner om fortsatt å være en aktiv samarbeidspartner for Husbanken, og en aktiv medhjelper for de av kommunens innbyggere som trenger hjelp på boligmarkedet.

God bolig er viktig for alle – særlig for de vanskeligstilte gruppene!

For den enkelte medfører manglende eller dårlig bolig til en rekke konsekvenser for livet for øvrig. Det rammer forholdet til familie, oppvekstvilkår for barn, arbeid, utdanning, helse, utfoldelsesmuligheter og livskvalitet. Også for kommunen som produsent av tjenester, får en slik situasjon innvirkning. Arbeidet til bl.a. pleie- og omsorg, sosialtjenesten, psykiatrien og barneverntjenesten forenkles og gir bedre resultater når boligen er tilfredsstillende.

4.2 Hovedtrekkene fra vår kartlegging høsten 2002

Metode og opplegg for kartleggingen er utarbeidet av Husbanken.

Kartleggingen i Ålesund kommune er gjennomført i oktober måned 2002, med registrering av vanskeligstilte boligsøkere for perioden 15.04.02 – 15.10.02 etter metode og opplegg utarbeidet av Husbanken.

326 husstander var med i kartleggingen

Til sammen var 326 husstander med i kartleggingen. Det er all grunn til å anta at det er mørketall knyttet til saksområdet, men det ligger utenom plangruppens mandat, ressurser og kompetanse å avdekke disse mørketallene. Kartleggingen gir et øyeblikksbilde av situasjonen på det gitte tidspunktet.

<i>72% enslige – litt overvekt av menn</i>	Hele 72% av alle i kartleggingen var enslige, herav 135 menn og 101 kvinner.
<i>91 barn under 18 år</i>	29 av husstandene er enslige med barn under 18 år og 21 er par med barn under 18 år. Til sammen har disse 326 husstandene 91 barn under 18 år.
<i>85% har mer enn 5 års botid i kommunen</i>	278 av husstandene har bodd i kommunen i mer enn 5 år. Boligproblemene er derfor ikke i hovedsak et problem for innflytter/tilflyttede.
<i>Primær-kjennetegn ved de registrerte</i>	Registreringen viser 3 hovedgrupperinger: <ul style="list-style-type: none"> ✓ 29% er fysisk funksjonshemmet over 67 år. ✓ 20% er økonomisk vanskeligstilte i hovedsak mellom 20 – 49 år. ✓ 12% er rusmiddelmissbrukere i hovedsak mellom 20 – 49 år.
<i>73 husstander helt uten bolig</i>	Av de 326 kartlagte husstandene var 73 helt uten bolig, men bodde midlertidig hos venner og bekjente, var midlertidig innkvartert i kommunalt hybelhus eller var på institusjon og klar for utskriving.
<i>80% av husstandene har samlet inntekt under grensen for bostøtte.</i>	80% av de kartlagte har inntekt under grensa for bostøtte. Denne grensen er inntekt på inntil ca. kr 135.000 for 1- til 2-person husholdninger, inntil kr 150.000 for en 3-person husholdning, og inntil ca. kr 160.000 for 4-person husholdning.
<i>65 av de kartlagte eier sin egen bolig</i>	65 av husstandene eier egen bolig, men trenger ny bolig fordi boligen ikke er tilpasset bevegelseshemmede.
<i>Hele 110 husstander var fysisk funksjonshemmede</i>	Fysisk funksjonshemmede utgjør den største gruppen husstander som har uegnet bolig. Hele 110 husstander av 326.
<i>148 personer eller 45% kan klare seg i ordinær bolig uten oppfølging.</i>	Kartleggingen viser at 148 personer eller 45% kan klare seg i ordinær bolig uten oppfølging. 38 personer er vurdert til å klare seg i ordinær bolig med oppfølging fra hjelpeapparatet.

4.3 Hovedutfordringene for Ålesund kommune

<i>Et bedre tilpasset marked</i>	En av de beste virkemidlene i arbeidet med å skaffe tilfredsstillende boliger til alle, er et velfungerende og tilpasset marked. Eksempler på dette er at flere boliger burde ha livsløpsstandard, flere boligkompleks burde hatt heiser, og det burde være flere mindre og billigere boliger.
<i>Større geografisk spredning</i>	For å sikre et utvidet tilbud i hver bydel, og for å bedre mulighetene for integrering, skal kommunen ha som mål å få en bedre geografisk spredning på den sosiale boligbyggingen og få en bedre geografisk spredning av kommunens egne utleieboliger.

Sikre tjenestetilbud for de som trenger både bolig og omsorg/pleie

For Ålesund kommune er det en stor utfordring å skaffe nok boliger til de vanskeligstilte gruppene. Vel så store er utfordringene med å etablere og sikre at de som trenger det, får et hensiktsmessig tjenestetilbud. Omsorgs- og pleietjenestene ytes gjennom den hjemmebaserte omsorgen. Driftskostnadene vil oftest være tyngre å bære for kommunen enn de konkrete kapitalkostnadene knyttet til ervervet av boligen.

Sikre et kommunalt tjenestetilbud innen botrening

Det er et behov for botreningstiltak overfor flere grupper i kommunen. Bl.a. gjelder dette overfor flere av våre flyktninger og innvandrere som kommer til Norge og Ålesund.

Botreningstiltakene er viktig i forhold til:

- ✓ gi personen det angår bedre livsinnhold (bl.a. følelsen av mestring)
- ✓ bedre muligheten for integrering
- ✓ sikre de økonomiske verdiene som er knyttet til boligene

4.4 Forslag til tiltak 2004–2007(2015)

(Tall i 1000 kroner)

Forslag nr.	Tiltak	2004	2005	2006	2007	2008-2015	Sum
1	Råd og veiledning overfor innbyggerne, vedr. livsløpsstandard, utleieenhet, økonomisk planlegging m.v.	-	-	-	-	-	-
2	Fortsatt satsing på videreformidling av Husbankens virkemidler	-	-	-	-	-	-
3	Mer aktiv bruk av ”plan- og bygningsloven”, utbyggingsavtaler og mer samarbeid med private utbyggere/utleiere	-	-	-	-	-	-
4	Boligtilbud med inntil 20 plasser for vanskeligstilte boligsøkere, primært rusmisbrukere	-	-	-	-	-	-
5	Boliger for psykisk utviklingshemmede	-	-	-	-	-	-
6	Følge opp psykiatriplanen når det gjelder boliger for personer med psykiske lidelser	-	-	-	-	-	-
7	Erverv av boliger til vanskeligstilte u/flyktninger	5000	5000	5000	5000	40000	60000
8	Erverv av boliger til flyktninger	5000	5000	5000	5000	40000	60000
9	3-årig prosjekt ”Bo-treningstiltak/miljøarbeider”		350	350	350		1050
	SUM	10000	10350	10350	10350	80000	121050

- = ubetydelige kommunale kostnader eller ikke-avklarte kommunale kostnadene

5. Bakgrunn for planarbeidet

5.1 Bakgrunn

Statens motiver

Husbanken har ønsket å stimulere kommunene til å utarbeide sin egen "Boligsosial handlingsplan" ved å gjennomføre et målrettet planarbeid, og ved å legge forholdene til rette, slik at vanskeligstilte husstander kan etablere seg i bolig, og ikke minst kunne opprettholde bostandarden.

Ålesund kommunes motiver

Ålesund kommune har valgt å utarbeide sin Boligsosial handlingsplan fordi en del mennesker i kommunen ikke klarer å skaffe seg tilfredsstillende bolig på det åpne markedet. Boligprisene i Ålesund har steget mye og gjort etablering vanskeligere for mange mennesker. Det er også en kjensgjerning at mangelen på tilfredsstillende bolig rammer hardt, særlig der hvor barn er involvert. For flere av gruppene denne planen omhandler er det et faktum at mangel på tilfredsstillende bolig slår bena under forsøk på rehabilitering. Ofte vil man også oppleve at løsningene fort kan bli kortsiktige, dyre og dårlige. Ålesund kommune har ambisjoner om fortsatt å være en aktiv samarbeidspartner for Husbanken, og en aktiv tilrettelegger for de av kommunens innbyggere som trenger hjelp på boligmarkedet.

Planens mottakere

En slik plan som dette er rettet mot flere målgrupper; beslutningstakere (lokalt og sentralt), kommunale saksbehandlere, saksbehandlere hos Husbanken og lokale interessegrupper m.fl. Dette gjør at planen inneholder stoff både om planutarbeidelsen og informasjon om vanskeligstiltes boligsituasjon i Ålesund. Dette som en slags innføring og begrunnelse for de tiltakene som blir foreslått.

5.2 Organisering av planarbeidet

Arbeidet med boligsosial-handlingsplan har vært prosjekt-organisert:

Styringsgruppe: Ledergruppen (Rådmannen, ass.rådmann, sektorsjefene og personalsjefen.)

Prosjektleder: Ronny Frekhaug, sentraladministrasjonen, (til februar 2003)

Kjell Sandli, sentraladministrasjonen, (fra februar 2003)

Prosjektsekretær: Kjell Sandli, sentraladministrasjonen

Arbeidsgruppe: Eldrid Brandal, kultursektoren, flyktningeseksjonen
Reidun T. Vikan, helse- og sosialsektoren, sektorsjefens stab

Synnøve Akerø, teknisk sektor, bolig- og eiendoms-avdelingen

Kjell Sandli, sentraladministrasjonen, plan- og budsjettavdelingen.

5.3 Gjennomføring av planarbeidet

Arbeidsgruppens arbeid

Den tverrsektorielle arbeidsgruppen har hatt møter i forbindelse med planleggingen og gjennomføringen av registreringen, og i forbindelse med utarbeidelsen av plandokumentet.

Det har vært avholdt et 2-dagers arbeidsseminar for arbeidsgruppens medlemmer.

De enkelte medlemmene i arbeidsgruppen har hatt et særlig ansvar for kontakt og videreformidling til sin sektor.

Møter med representanter for bruker-organisasjonene og relevante aktører

Plangruppa avholdt ett møte med representanter for utbyggere, utleiere, arkitekter og studentskipnaden.

I tillegg avholdt arbeidsgruppen et møte med representanter for de ulike brukergruppene.

Det har også vært dialog med Husbanken under utarbeidelsen av planen.

Planarbeidet er utført i tråd med Plan- og bygningsloven

Planen har vært utarbeidet i tråd med plan og bygningsloven. Arbeidet med planen er annonsert i den lokale dagspresse og det ble invitert til aktiv medvirkning fra de som ønsket. Planutkastet vil ved ferdigstilling bli lagt ut til offentlig ettersyn.

Deretter vil planen bli fremlagt for politisk behandling med endelig vedtak i bystyret ultimo 2003.

Planen skal deretter oversendes Husbanken.

Egne notater

6. Visjon, mål og strategier

6.1 Visjon

*Visjon fra
kommuneplanen
vedtatt av
bystyret mars
2003*

Kultur- og miljøbyen Ålesund skal være et livskraftig landsdelsenter med bomiljøer tuftet på trivsel, trygghet og tilhørighet, og med et verdiskapende næringsliv som fundament.

6.2 Mål for boligpolitikken (Hva vil Ålesund kommune oppnå?)

*Kommunen skal
innta en mer
aktiv rolle*

Ålesund kommune skal innta en mer aktiv rolle i arbeidet med å fremskaffe boliger til vanskeligstilte grupper (ungdom, funksjonshemmede, flyktninger og andre som trenger midlertidig eller permanent hjelp til å skaffe seg bolig selv). Tidlig i planperioden skal det utarbeides en plan for å bedre boligsituasjonen for vanskeligstilte grupper.

*Flere
barnefamilier i
sentrum*

Det skal settes inn tiltak som gjør at det etableres flere familieboliger i sentrum, også for barnefamilier, og at det bygges flere boliger i ytre bydel. Økt boligbygging ytre bydel vil være et tiltak som medfører økt aktivitet i sentrum. (Denne målsettingen gjelder ikke spesielt for de kommunale boligene, men for den private boligbyggingen.)

*Bedre
geografisk
spredning*

For å sikre et utvidet tilbud i hver bydel, og for å bedre mulighetene for integrering, skal kommunen ha som mål å få en bedre geografisk spredning på den sosiale boligbyggingen og en bedre spredning av kommunens egne utleieboliger.

6.3 Strategier for boligpolitikken (Hvordan skal Ålesund kommune nå målene?)

*Mer tydelig og
aktiv bolig- og
tomtepolitikk*

Gjennom aktiv bruk av plan- og bygningsloven skal Ålesund kommune legge til rette for at boligtilbudet i langt sterkere grad harmonerer med boliggetterspørsele. Dette vil medføre at Ålesund kommune bør vurdere å bli aktive tomtetilretteleggere og at kommunen bør benytte seg av utbyggingsavtaler som sikrer bl.a. bygging av mindre og billigere boenheter, bygging av boliger med livsløpsstandard og boliger med utleiemuligheter. Utbyggingsavtalene bør også inneholde klausuler om bomiljøet generelt, opparbeidelse av fellesarealer, medvirkning i felles infrastruktur m.v.

*Ansvarliggjøring
av innbyggerne*

Kommunesektoren, herunder også Ålesund kommune er økonomisk skviset. Etterspørselen etter kommunale tjenester og forventningene om kommunale tjenester synes å være svært høyere enn det kommunen makter og innfri. Å ansvarliggjøre innbyggerne i langt sterkere grad vil være en av strategiene for å moderere presset på de kommunale tjenestene. Bl.a. vil det kunne være en god løsning for alle parter om de eldre gis økonomisk veiledning i forhold til dette å skaffe seg en egnet bolig, selv ved hjelp av lån. Videre bør borettslag og andre i sterkere grad vurdere bygging av heis hvis dette letter adkomsten for beboerne. Motivasjon, objektiv informasjon og gode eksempler vil kunne styrke folks mulighet til selvhjelp.

*Fortsatt aktiv
bruk av den
kommunale
boligmassen*

Et av kommunens viktigste virkemidler er den kommunale boligmassen. Det er ønskelig med et fortsatt sterkt fokus på en mest mulig optimal bruk av denne boligmassen.

*Fortsatt aktiv
bruk av
Husbankens
låne- og
tilskudds-
ordninger*

Bed bakgrunn i gode erfaringer er det ønskelig at Ålesund kommune fortsatt skal være en aktiv formidler av husbankens låne- og tilskuddsordninger.

Egne notater

7. Situasjonsbeskrivelse

7.1 Boligpolitiske trender

- 1960-tallet* På 1960-tallet var kategoribygg eller spesialboliger det sentrale virkemidlet i boligpolitikken for funksjonshemmede.
- 1970-tallet* På 1970-tallet gikk man vekk fra slike særløsninger, da prinsippene om integrering og normalisering skulle legges til grunn for den statlige boligpolitikken. Idealet var at alle skulle kunne bo i samme bomiljø uansett alder og førlighetsgrad. Selektive økonomiske støtteordninger og krav til boliger i bygningslov og byggeforskriftene ble brukt som virkemidler.
- 1980-tallet* Boligpolitikken på 1980-tallet la vekt på at offentlige subsidier til boligsektoren skulle disponeres slik at de kom de svakeste gruppene til gode. Eldre og mennesker med funksjonsnedsettelse skulle gis større mulighet til å bo i egnede boliger med et omsorgs- og helsetilbud, og flest mulig skulle bo/bli boende i egen bolig med hjemmebaserte tjenester som hjørnestein. Utbyggingen av trygdeboliger ble vektlagt fremfor aldershjem. I en del kommuner bygget man også egne boliger for eldre og mennesker med funksjonsnedsettelse.
- 1990-tallet* Etter 1980-tallets vekt på trygdeboliger fremfor aldershjem, ble 1990-tallet kjennetegnet ved bygging av omsorgsboliger fremfor institusjoner. Begrepet livsløpsstandard ble innført på 1980-tallet, og Husbanken ga lån til boliger som kunne dokumentere slik standard. Hensikten med livsløpsstandard er at man også skal kunne fungere i boligen som gammel, fungere i den om man skulle bli bevegelseshemmet for en kortere periode, ta i mot besøk av bevegelseshemmede samt å kunne bli boende uten store bygningsmessige endringer selv om man blir varig bevegelseshemmet. 28 prosent av boliger bygget i perioden 1981-87 hadde livsløpsstandard (Brevik/Ritland 1999). Livsløpsstandard er definert ved en serie krav til tilgjengelighet for bevegelseshemmede, der rullestolen er brukt som den dimensjonerende faktor. Livsløpsstandardens krav til planløsning gir et tilgjengelighetsnivå som også tjener andre grupper enn bevegelseshemmede. Livsløpsbolig er ingen spesialbolig, men skal være alminnelige boliger i den alminnelige boligmasse.

7.2 Nasjonale mål og den offentlige sektors rolle i boligpolitikken

*Nasjonalt
hovedmål*

Statens overordnede mål for boligpolitikken er:

Alle skal kunne disponere en god bolig i et godt bomiljø.

Av denne hovedmålsettingen avledes fem boligpolitiske delmål:

- ✓ God boligdekning og et godt fungerende boligmarked
- ✓ God boligfordeling
- ✓ Gode boliger og godt bomiljø
- ✓ Botrygghet
- ✓ En funksjonell og rettferdig organisering av eie- og leieforhold

*Rolle-
fordelingen
mellom stat,
kommunene og
private aktører*

Ansvarsfordelingen mellom staten, kommunene og partene i boligsektoren har gitt mange positive resultater.

Statens ansvar er å trekke opp nasjonale mål og legge til rette for at kommuner og private aktører kan finne gode løsninger på utfordringene i boligsektoren. Staten forvalter gode finansieringsløsninger i form av lån og tilskudd gjennom Husbanken og et lovverk som er tilpasset dagens krav til kvalitet, miljøhensyn og rettigheter for den enkelte. Å bidra til ny kunnskap gjennom informasjon og veiledning er også et viktig statlig ansvar.

Kommunene har ansvar for å legge til rette for at det blir bygget tilstrekkelig med boliger. Viktige kommunale oppgaver er god planlegging, tilstrekkelig forsyning av byggeklare tomter, god og rask saksbehandling, samt god informasjon og veiledning. Kommunene har også et ansvar for å sikre at vanskeligstilte har et botilbud. Kommunene har der et ansvar for planlegging, bygging, fornying, forvaltning, drift og vedlikehold av den kommunale boligmassen.

Private aktører har ansvar for planlegging, bygging, fornying, forvaltning, drift og vedlikehold av den private del av landets boligmasse.

*Husbanken –
statens sentrale
verktøy i
boligpolitikken*

Husbanken har ansvar for å gjennomføre den nasjonale boligpolitikk. Husbanken skal fremme bygging av boliger med en nøktern standard og god kvalitet. Banken forvalter låne- og tilskuddsordninger, fordeler bostøtte og gir råd og veiledning til kundene.

Husbanken gir lån og tilskudd til bustadbygging, bygging av barnehager og studentboliger, boligfornyning, boligetablering, omsorgsboliger og sykehjem. Disse virkemidlene benytter Husbanken for å nå de boligpolitiske målene til regjeringen.

7.3 Utbyggingsavtaler

Hva er en utbyggingsavtale?

En utbyggingsavtale er en avtale mellom grunneier/utbygger og kommunen i forbindelse med privat utbygging, og hvor grunneier/utbygger blir pålagt forpliktelser og/eller rettigheter. Utbyggingsavtalene er ikke hjemlet i plan- og bygningsloven, men er et avtaleforhold som inngås mellom partene - i verste fall - under trussel om ekspropriasjon, dvs. at kommunen, dersom avtalen ikke er tilfredsstillende, selv vil erverve arealet for dermed å sørge for at utbygging skjer i henhold til intensjonene/kravene til gode og velfungerende boligområder.

Husbanken positive til bruk av utbyggingsavtaler

Flere kommuner bruker utbyggingsavtaler som et aktivt virkemiddel, blant annet for å nå sine mål i boligpolitikken. Det er også slik at Husbanken anser utbyggingsavtalene som et egnet og aktuelt virkemiddel.

Når brukes utbyggingsavtaler?

Kommunen kan bruke utbyggingsavtalene når det er behov for å styre private utbyggere i forhold til bl.a.:

- ✓ at boligene som blir bygget har en slik størrelse og utforming at de egner seg for unge nyetablerere, for eksempel ved at de tilfredsstiller kravene til husbankfinansiering, at det åpnes for egeninnsats m.v.
- ✓ at kommunen får en rett til å tildele boliger, eventuelt kjøp av tomter eller boliger innenfor utbyggingsområdet
- ✓ at utformingen av bygningene blir slik at de er egnet for ulike brukergrupper med spesielle behov (funksjonshemmede m.fl.).
- ✓ Å sikre etablering av felles nærmiljøtiltak; for eksempel lekeområde, barnehage, grendehus og kommunaltekniske anlegg; alt innenfor rammen av rimelighet og saklighet.

”Riset bak speilet”

Kommunen har mulighet gjennom lovverket til å ekspropriere arealer til boligbebyggelse og andre utbyggingsformål. Dette gir kommunen en mulighet til å tvinge utbygger til å undertegne en avtale under trussel om at arealet ellers vil bli ekspropriert. Kommunen har også et pressmiddel ved at en foreslått plan ikke tas opp til politisk behandling før utbyggingsavtalen er undertegnet.

Utbyggeren kan også ha fordel av en utbyggingsavtale

Normalt vil også utbyggeren ha interesse av å inngå en utbyggingsavtale, kanskje spesielt i større fortettingsprosjekter, fordi utbyggeren da sikrer seg kommunen som medspiller når det kommer til for eksempel i gjennomføringen av avtalen og i utbyggingen. Ikke minst vil utbygger gjennom et slikt samarbeid med kommunen ha sikret seg en sterk forhandlingsposisjon overfor øvrige parter som berøres av prosjektet. Spesielt viktig er nok argumentene om at utbyggingsavtaler sikrer en smidigere og forutsigbar prosess i gjennomføringen av planene. Utbyggingsavtalen kan også være viktig for å få til en god helhetsløsning.

7.4 Ålesund kommunes formidling av Husbankens låne- og tilskuddsordninger

Låne- og tilskuddsordninger

Ålesund kommune forvalter i dag 4 låne- og tilskuddsordninger for Husbanken:

- ✓ Startlån
- ✓ Utbedringslån
- ✓ Boligtilskudd til etablering
- ✓ Boligtilskudd til tilpasning

Det daglige ansvaret for disse oppgavene er tillagt Bolig- og eiendomsavdelingen.

7.4.1 Startlån

Startlån, tidl. etableringslån + kjøpslån

Startlånet er en videreføring av det gamle etableringslånet som ble forvaltet av kommunene, og kjøpslånet som ble forvaltet av Husbanken.

Startlånets målgruppe

Startlånet skal bidra til at husstander med boligetableringsproblemer skal få mulighet til å etablere seg og bli boende i nøkterne og gode boliger. Prioriterte grupper er blant annet unge i etableringsfasen, barnefamilier, enslige forsørgere, funksjonshemmede, uføre, flyktninger og andre økonomisk vanskeligstilte husstander. Startlånet blir i hovedsak benyttet som en toppfinansiering – normalt 20 prosent av boligens kjøpesum. Husstander med lave inntekter kan få inntil 40 prosent og særlig vanskeligstilte husstander kan få hele kjøpesummen finansiert gjennom kommunen. Noen av de særskilt vanskeligstilte kan få lån kombinert med boligtilskudd til etablering.

Kriterier

Det er ikke innført inntektsgrenser oppad for hvor mye en husstand kan tjene. Søknadsbehandlingen og tilsagn/avslag baserer seg på:

- ✓ Boligtype og pris
- ✓ Økonomi

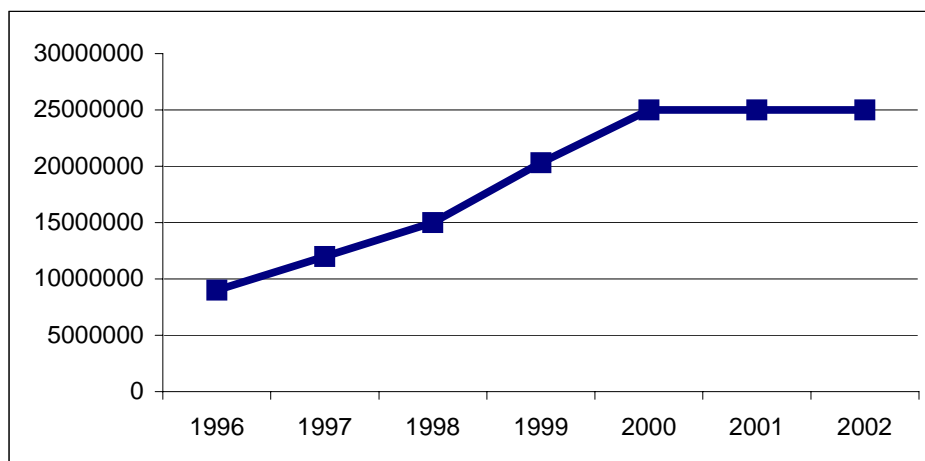
Boligen som ønskes finansiert skal ha nøktern standard når det gjelder størrelse, pris og i forhold til husstandens boligbehov.

Økonomisk vurdering

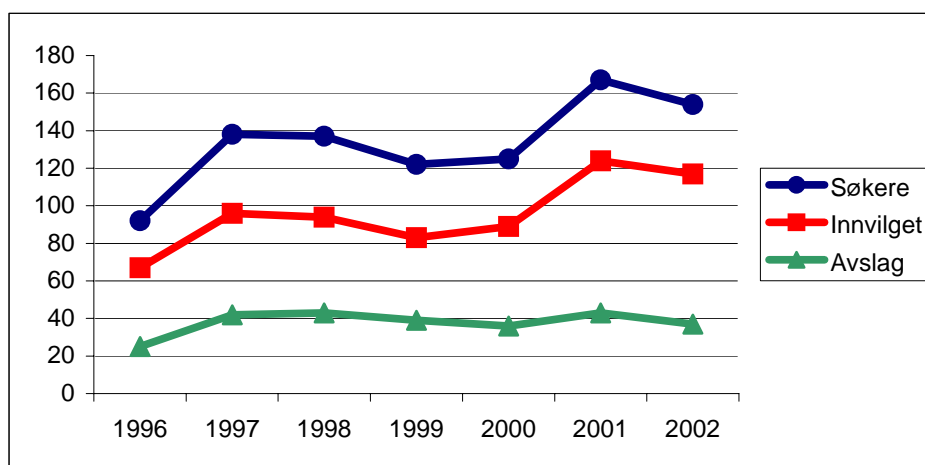
I den økonomiske vurderingen blir søknadene behandlet på grunnlag av nettoinntekten for husstanden. Alle inntekter og utgifter til husstanden på årsbasis beregnes og lån kan innvilges når resultatet (Inntekt – utgift) ligger mellom negativ kr. 20.000 og positiv kr. 10.000,- pr år. Det kan gjøres unntak fra de fastsatte grensene. Til grunnlag for vurderingen ligger den såkalte SIFO-modellen (Statens institutt for forbruksforskning).

Fakta om startlån (tidligere etableringslån) i Ålesund kommune

Utviklingen
vedr. utlån



Utviklingen
vedr. søknader



60 mill kr i 2003
til videreutlån

I forbindelse med innføring av startlån pr. 1.1.2003, har Ålesund kommune tatt opp 60 mill kr til videreutlån.

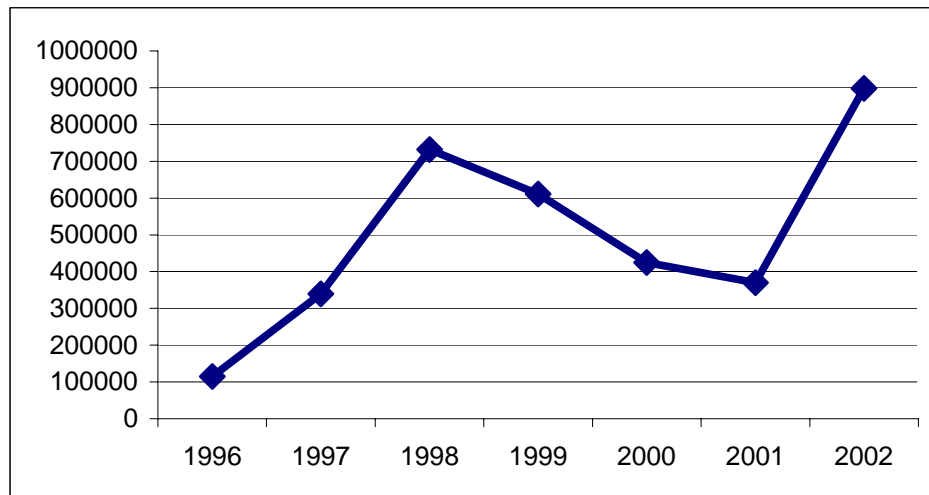
7.4.2 Utbedringslån

Utbedringslån

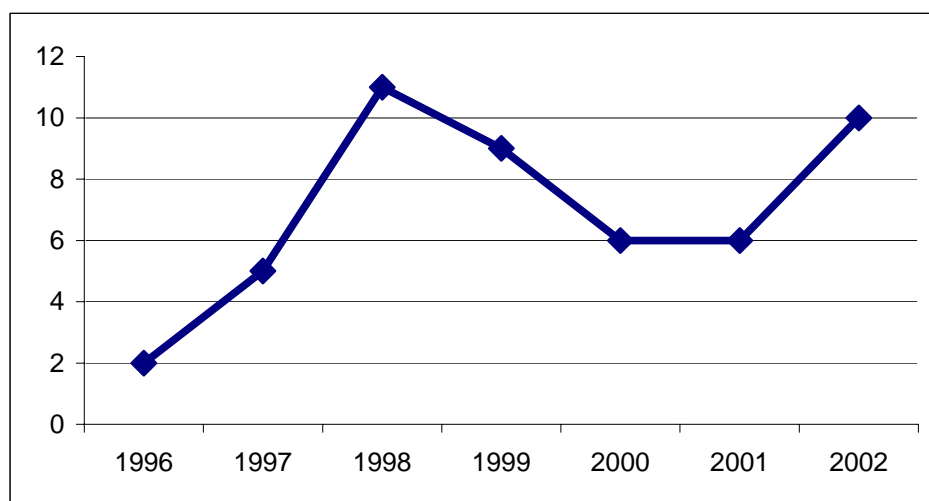
Utbedringslånet for privatpersoner skal gjøre det lettere og legge til rette for boligbasert omsorg og bidra til at boligen kan tilpasses. Lån gis i hovedsak til eldre og uføre, og utbedringen skal gjøre boligen bedre egnet å bo i over tid.

Utbedringslånet kan utgjøre inntil kr. 100.000,- pr. husstand. Søknader over kr. 100.000,- behandles av Husbanken. Lånene gis til f.eks. utskifting av vinduer og dører, utbedring av vegger og tak og andre forbedringer.

*Utbedringslån -
viderelånt beløp
1996-2002*



*Utbedringslån -
antall søkere
1996-2002*

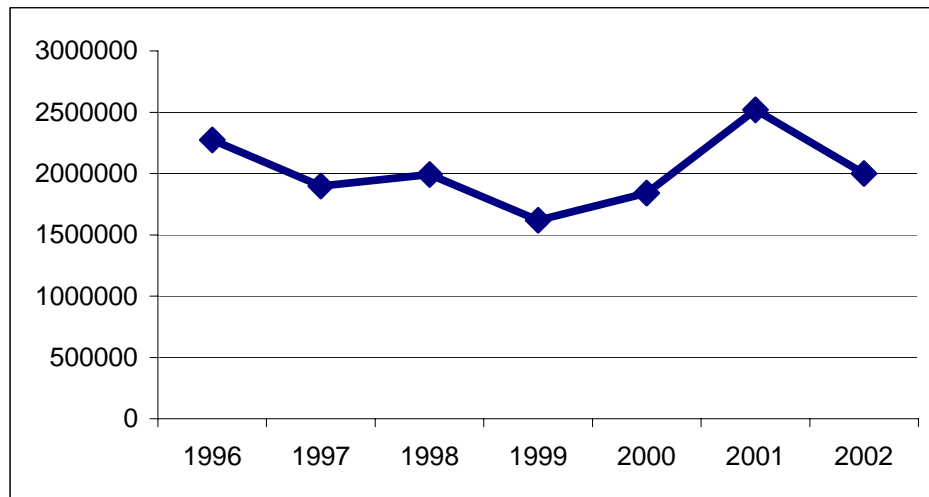


7.4.3 Boligtilskudd til etablering

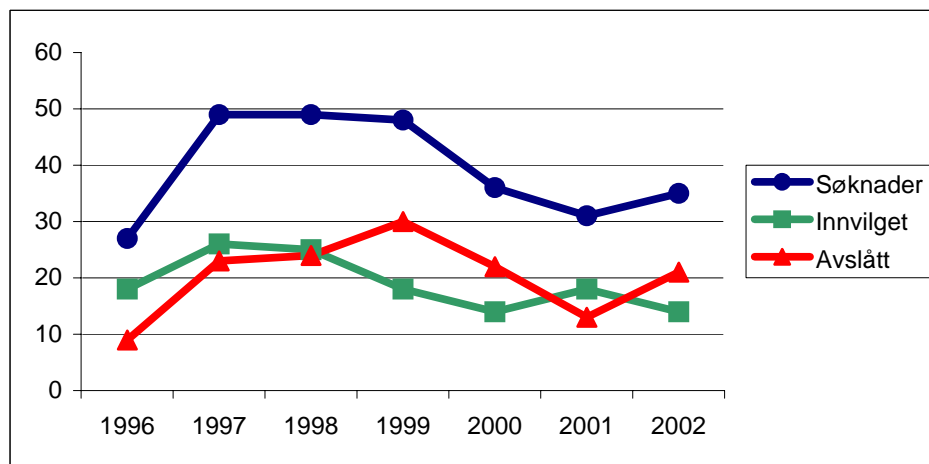
*Boligtilskudd til
etablering*

Boligtilskudd til etablering kan gis i forbindelse med Startlån. Tilskuddet er strengt behovsprøvd og tilskuddet skal dekke nødvendig egenkapital og dempe boutgiftene. Tilskudd tildeles i hovedsak til trygdede, enslige forsørgere og funksjonshemmede som anses for å være sosialt vanskeligstilt og økonomisk vanskeligstilt med varige lave inntekter. Retningslinjene for tildeling er gitt av Husbanken og kommunen har ikke anledning til å utarbeide egne regler.

Boligtilskudd til etablering – bevilget beløp 1996-2002



Boligtilskudd til etablering 1996-2002. Antall søknader og antall avslåtte søknader.



7.4.4 Boligtilskudd til tilpasning

Boligtilskudd til tilpasning

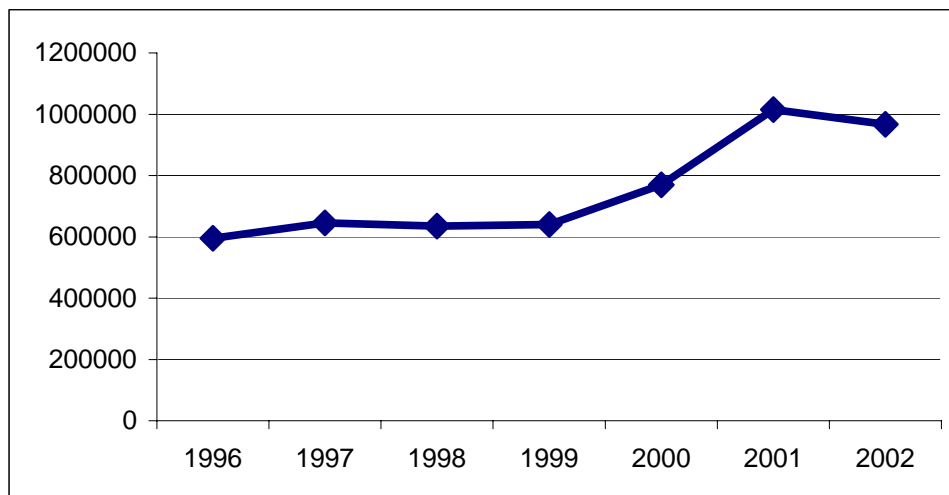
Boligtilskudd til tilpasning kan gis til mindre tilpasninger i boliger og tilpasningen skal gjøre boligen mer funksjonell, slik at husstanden kan bli boende i boligen over tid.

Tilskuddene gis til de husstander som har liten eller ingen mulighet til å finansiere tilpasningen på egen hånd på grunn av husstandens lave inntekt.

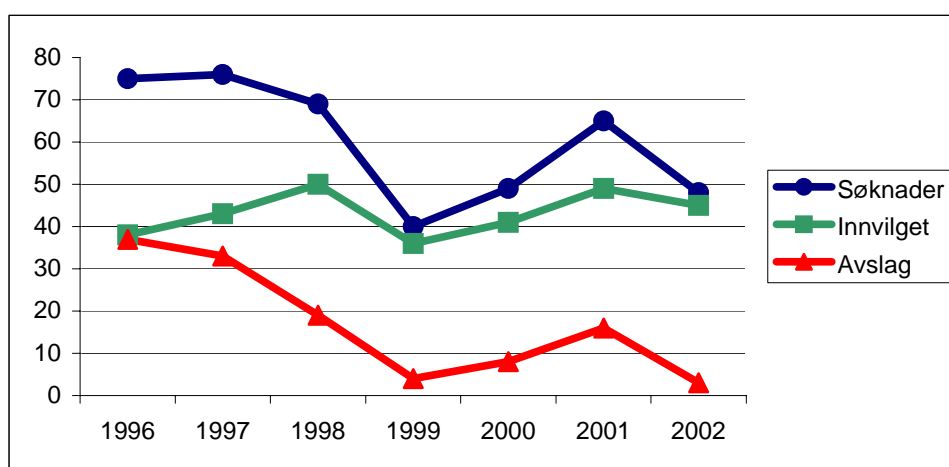
I hovedsak gis slike tilskudd til eldre over 60 år og funksjonshemmede. Tilskuddsbeløpet er begrenset til kr. 20.000,-. I helt særskilte tilfeller kan tilskuddsbeløpet bli noe høyere.

Ved større tilpasningsbehov kan tilskudd gis i kombinasjon med utbedringslån.

Boligtilskudd til tilpasning – bevilget beløp 1996-2002



Boligtilskudd til tilpasning 1996-2002. Antall søknader, antall innvilgede søknader og antall avslåtte søknader



7.4.5 Interne rutiner for tildeling av lånemidler

Administrativt kredittutvalg

Ålesund kommune har nedsatt et administrativt kredittutvalg til å behandle låne- og tilskuddsordningene i Ålesund kommune. Utvalget har møte hver 4. uke og saksforberedelse gjøres i bolig- og eiendomsavdelingen på teknisk sektor. Ordningen med kredittutvalg har bestått siden det ble opprettet i 1993.

Kredittutvalget er tverrfaglig

Kredittutvalget skal bestå av 3 medlemmer med personlige medlemmer fra kommunens administrasjon. Per i dag består kredittutvalget av:

- ✓ 1 medlem fra bolig og eiendomsavdelingen, teknisk sektor
- ✓ 1 medlem fra sosialavdelingen, helse- og sosialsektoren
- ✓ 1 medlem fra økonomiavdelingen, sentraladministrasjonen

Kredittutvalgets mandat og rolle

Kredittutvalget skal ivareta kommunens interesser i saker vedrørende utlån av husbankmidler til privatpersoner, og andre særlige gjeldssaker hvor kommunen har økonomiske interesser, med sikte på best mulig sikring og inndekning av kommunens krav.

Retningslinjer for behandling av søknader om startlån

Det er vedtatt interne retningslinjer for behandling av søknader om startlån i Ålesund kommune. Det er åpnet for et visst skjønn, men hovedretningslinjene er at ved søknader om startlån og utbedringslån skal søkeres betalingsevne vurderes ut fra et nettoresultatprinsipp slik modellen fra Statens Institutt for forbruksforskning (SIFO-modellen) forutsetter. Tilsagn om lån kan som hovedregel gis når nettoresultatet for søker blir liggende mellom et positivt resultat på kr 10.000 og et negativt resultat på 20.000, selv om det unntaksvis kan gis lån også til dem som blir liggende utenfor disse grensene.

7.4.6 Bostøtte

Generelt om bostøtteordningen

Målet med bostøtten er at husstander med svak økonomi som alders-, uføre-, og etterlattepensjonister, personer som kun har sosialhjelp til livsopphold og barnefamilier skal kunne anskaffe seg en hensiktsmessig, nøktern bolig og ha mulighet til å bli boende i denne. Videre skal bostøtten utjevne forskjeller i levekår for pensjonistgrupper som følge av forskjellige boutgifter. Bostøtte kan gis til husstander med medlemmer som er beskrevet i § 1 i stortingsvedtak om bostøtte av 12. juni 1972 med senere endringer.

Hvem omfattes av bostøtteordningen?

Ålesund kommune er tilknyttet Husbankens bostøtteordning. Det stilles krav både til husstand og bolig for å kunne motta bostøtte. Oppdaterte forskrifter og retningslinjer fås utlevert ved kommunens Husbankseksjon eller på Husbankens nettsider: www.husbanken.no. Disse forskriftene kan endres av Stortinget

Bostøtte gjelder for blant annet følgende

Personer med ytelser etter lov av 13. desember 1991 nr. 81 om sosialomsorg når vedkommende må antas å ha behov for kontinuerlig sosialhjelp i minst 1 år, barnefamilier, alder-, uføre og etterlattepensjonister, personer med attføringspenger. Det vises her til Husbankens retningslinjer.

Beboere i institusjoner kan ikke få bostøtte

Bostøtte gis ikke til beboere i institusjoner hjemlet i lov om helsetjenesten i kommunene § 1-3 2.ledd pkt 5 og lov om sosiale tjenester m.v. § 4-2 bokstav d). Husbanken setter videre krav til boliger som kan omfattes av ordningen.

Faktiske boutgifter legges til grunn

I størst mulig grad skal faktiske boutgifter benyttes ved fastsetting av husstandens boutgifter. Husbanken fastsetter utover dette utfyllende regler for boutgifter. Utgifter som inngår i boutgiftene er husleie, renter og avdrag på boliglån, driftsutgifter, festeavgift, eiendomsskatt og kommunale avgifter. For alder- uføre og etterlattepensjonister med inntekter under minstepensjon pluss 30 % godkjennes også utgifter til lys og varme etter sjablon.

Statistikk om bostøtte

I 2002 var det i Ålesund 962 personer som fikk innvilget bostøtte. Til sammen var det 1.335 søknader. Gjennomsnittlig støttebeløp var kr 12.881 pr søknad. Til sammen fikk Ålesund 13,3 mill i bostøtte fra Husbanken.

Til sammenligning mottok Kristiansund 9,5 mill kr og Molde 8,1 mill kr til bostøtte fra Husbanken.

Ingen kommunal bostøtte i Ålesund

Ålesund kommune har ikke egen kommunal bostøtte. Personer som har vansker med å klare sine boutgifter selv om de får bostøtte, evt får avslag på slik støtte, kan søke om økonomisk sosialhjelp etter lov om sosiale tjenester § 5.

7.4.7 Fakta om de kommunale boligene i Ålesund

Ålesund kommune har 408 ordinære utleieboliger

Ålesund kommune har 408 ordinære utleiebolig inkl. borettslagsleiligheter. Ved tildelingen skal søkerens familie-, økonomiske- og boligforhold vurderes.

I vurderingen skal administrasjonen ta hensyn til antall familiemedlemmer, boligens størrelse og kvalitet, sykdom, handikap eller andre spesielle forhold som gjør det ønskelig eller nødvendig å få tildelt bolig. Forholdene gjelder også for flyktninger. Det gis inntil 5 års botid med anledning til å søke om forlengelse.

Ålesund kommune har foruten de ordinære utleieboligene følgende boliger

I tillegg har kommunen følgende spesielle utleieboliger som ikke har botid:

- ✓ 12 boliger øremerket for personer med psykiske vansker
- ✓ 52 boliger for mennesker med psykisk utviklingshemming, inkludert 3 plasser i barnebolig og 1 avlastningsleilighet.
- ✓ 138 ordinære trygdeboliger øremerket for personer med varige trygdeytelser, men som ikke har spesiell tilrettelegging eller boligstandard. Av disse er 34 leiligheter som er kjøpt i borettslag.
- ✓ Borgundheimen bokollektiv med 18 plasser og Volsdalen bokollektiv med 64 plasser.
- ✓ Bokollektiv for senil demente i Klipra og på Blindheim med i alt 24 plasser
- ✓ 212 tilrettelagte omsorgsboliger som kommunen tildeler, herav er 95 private = 117 kommunale
- ✓ 14 boliger øremerket til rusmisbrukere/vanskeligstilte

Kommunal subsidiering av husleiene

I hht vedtak i hovedutvalget for tekniske saker HT-sak 60/2000 er det fastsatt gjengs leie for kommunens utleieboliger. Det er i samme sak vedtatt at utleieboligene deles inn i tre kategorier ("god", "middels", og "lav") avhengig av fysisk standard. Med utgangspunkt i beregnet gjengs leie er husleien for de tre kategoriene vedtatt å skulle være hhv 80%, 75% og 60% av denne. På denne måten er de kommunale utleieboligene subsidiert med mellom 20% og 40% av gjengs leie.

Subsidien er knyttet til boligen og ikke til forhold ved leietakeren

Denne subsidien, eller kommunale "bostøtten", er knyttet til boligen, uavhengig av leietakers inntekt. Dette til forskjell fra den statlige bostøtten som er behovsprøvd etter bestemte kriterier. Noen andre kommuner har kommunal bostøtte som er behovsprøvd i forhold til leietakers økonomi.

Nye omsorgsboliger

Når det gjelder nye omsorgsboliger så beregnes husleiene der noe annerledes, med utgangspunkt i kostnadsdekkende husleie basert byggekostnaden minus oppstartingsstilskudd fra Husbanken. De aller fleste leietakerene her kvalifiserer for den statlige bostøtten.

7.4.8 Rutinene for tildeling av kommunal utleiebolig

Tildeling av ordinære utleieboliger

Ordinære utleieboliger lyses som hovedregel ut. Tildeles av bolig og eiendomsadministrasjonen i samråd med Helse- og sosialsektoren og Kultursektoren v/ flyktningeseksjonen. Botiden i ordinære utleieboliger varierer fra 3-5 år med mulighet til å søke om forlengelse.

Tildeling av trygde- og omsorgsboliger

Trygde- og omsorgsboliger lyses som hovedregel ut. Det er utarbeidet spesielle søknadsskjema som gjelder for 1 år, slik at aktuelle søknader blir tatt frem når leiligheter blir ledige. Private omsorgsboliger lyses som hovedregel ut. All tildeling skjer i et administrativt utvalg i Helse- og sosialsektoren i samarbeid med bolig- og eiendomsadministrasjonen.

Tildeling av bolig for spesielle grupper (psykiatri, pu-boliger)

Boliger for spesielle grupper som psykiatri, pu-boliger eller bokollektiv lyses som hovedregel bare ut internt. Boligene tildeles administrativt i Helse- og sosialsektoren. Det er utarbeidet felles søknadsskjema for disse boligene, og søknadene gjelder i inntil 1 år fra søknadsdato og blir tatt fram når leiligheter blir ledige. Det vises her også til punkt 3.5.

7.5 Boligsituasjonen for vanskeligstilte grupper i Ålesund – kartlegging 2002

Innledning

I Sunnmørsposten 13.5.2001 etterlyste daværende kommunalminister Sylvia Brustad ungdom som trengte etableringslån fordi departementet hadde problemer med å bli kvitt pengene fordi kommunene ikke var flinke nok til å gjøre ordningen kjent. Imidlertid ble det gitt ros til Ålesund kommune:

”Men ikke alle kommunene er like dårlige til å få ut disse lånene. Ålesund, sammen med Stavanger, Bergen og Trondheim er fire bykommuner som etter Brustads statistikk utmerker seg i positiv regning. I fjor ble det gjennom Ålesund kommune formidlet etableringslån for 28,3 millioner, noe som er godt over landsgjennomsnittet, påpeker Brustad.”

7.5.1 Innledning

Mørketall og kartleggingen

Kartleggingen som ble gjort i 2002 gav oss mye viktig informasjon – både som bekreftelse på ting vi allerede viste, men også ny kunnskap. Det er viktig å legge til grunn at kartleggingen har avdekket mørketall, men samtidig svekker ikke det kartleggingen som et øyeblikksbilde av boligsituasjonen for de vanskeligstilte gruppene i Ålesund.

Kvalitetssikring

For at kartleggingsresultatene skulle kvalitetssikres best mulig avholdt vi et møte med representanter for lokale interesseorganisasjoner for de vanskeligstilte gruppene. I møtet ble det bl.a. konkludert med at det var mørketall.

Det var ikke arbeidsgruppens intensjon å få fjernet mørketallene i kartleggingen, men få et tilfredsstillende og realistisk bilde over situasjonen i Ålesund.

7.5.2 Om kartleggingen

Definering av målgruppen

Kartleggingen i Ålesund kommune er gjennomført i oktober måned 2002, med registrering av alle vanskeligstilte boligsøkere som er registrert i perioden 15.04.02 – 15.10.02 etter metode og opplegg utarbeidet av Husbanken.

Definisjon av begrepet; "Vanskeligstilte grupper".

Følgende grupper blir definert som vanskeligstilte i forhold til bolig

- ✓ Økonomisk vanskeligstilte (permanent eller mer midlertidig bl.a. innenfor gruppene ungdom, studenter, barnefamilier med en forsørger, minstepensjonister, trygdede og andre.
- ✓ Flyktninger, både 1.gangs- og 2.gangsetablerere (tilflyttere)
- ✓ Bevegelsehemmet/fysisk funksjonshemmet
- ✓ Psykisk utviklingshemmet
- ✓ Psykiatrisk langtidspasient
- ✓ Rusmiddelmissbruker
- ✓ Sosialt vanskeligstilt
- ✓ Personer med andre funksjonshemninger

Kartleggingen bygger på innhentede opplysninger

Kartleggingen bygger på innhentede opplysninger fra ulike tjenesteytere i kommunen: helse- og sosial, bolig – og eiendom og kulturkontoret (flyktninger). Opplysninger fra de ulike tjenestestedene er sammenholdt for å sikre at hver husstand bare er registrert én gang.

Kartleggingen 2002 omfatter 326 husstander

Kartleggingen av vanskeligstilte på boligmarkedet i Ålesund omfatter i alt 326 husstander. Registreringen er basert på at husstandene oppfyller minst ett av følgende kriterier:

- ✓ At husstanden er uten egen eid eller leid bolig
- ✓ At husstanden har et leieforhold som står i fare for å opphøre
- ✓ At husstanden har en åpenbart uegnet bolig
- ✓ At husstanden har store bistands- og oppfølgingsbehov som krever annen bolig eller særlig oppfølging for å beholde nåværende bolig

<i>Kartleggingen i tråd med Datatilsynets krav</i>	Registreringen er gjennomført med tillatelse av Datatilsynet. Alle persondata er slettet etter gjennomføringen. Opplysningene om husstandene er registrert ut i fra den informasjon som var tilgjengelig på registreringstidspunktet. I mange tilfeller vil dette være sikre og dokumenterte opplysninger – andre ganger anslag. Opplysninger om behov for bolig eller tiltak er tjenesteyters vurdering.
<i>326 husstander i kartleggingen</i>	Det er som nevnt kartlagt i alt 326 husstander. De kartlagte husstandene utgjør 8,2 husstander pr. 1000 innbyggere i kommunen. I kartleggingen er det med 91 personer under 18 år. Det er viktig å være oppmerksom på at de som inngår i kartleggingen er personer som har vært i kontakt med hjelpeapparatet i løpet av de siste 6 mnd. Man kan derfor ikke se bort i fra at det finnes mange personer med boligproblemer som ikke er med i registreringen, fordi de ikke er kjent for hjelpeapparatet. 278 av husstandene har bodd i kommunen i mer enn 5 år.
<i>Det må påregnes mørketall</i>	Kartleggingen begrenser seg videre til husstander med umiddelbare og/eller store problemer. En må derfor anta at denne kartleggingen og analysen beskriver de mest synlige boligtrengende husstandene, men at en rekke boligsosiale utfordringer ikke er fanget opp av materialet. Det vises i denne forbindelse til møter med brukergrupper der det ble pekt på mulige mørketall.

7.5.3 Hva viser funnene - hvem er de vanskeligstilte på boligmarkedet?

<i>Nøkkeltall fra kartleggingen</i>	I det følgende presenteres en del nøkkeldata fra kartleggingen. De ulike husstandene i kartleggingen er registrert med et primærkjennetegn. Med det menes det kjennetegnet ved husstanden som er mest fremtredende.
<i>Noen hovedfunn</i>	Kartleggingen viser at vel 1/5 av alle de registrerte husstandene er bostedsløse. Som bostedsløs regnes i denne undersøkelsen personer som ikke disponerer eid eller leid bolig, men er henvist til tilfeldige eller midlertidige boalternativer, samt personer som ikke har ordnet oppholdssted for kommende natt. Dataene viser også at de gruppene som har åpenbart utilfredsstillende bosituasjon er grupper med lav eller ingen inntekt. De fleste er enslige. Svært mange har behov for ulik bistand for å mestre egen bosituasjon. Gruppens oppfølgingsbehov er svært varierende.

7.5.4 Aldersfordeling

<i>Antall husstander etter alder og type</i>	Hele 72% av husstandene er enslige, herav 135 menn og 101 kvinner. 29 av husstandene består av aleneforeldre med barn under 18 år, og 21 husstander består av par med barn under 18 år. Til sammen var det 91 barn under 18 år blant de kartlagte.
--	--

Flest kartlagte i aldersgruppen 20-34 år og 35-49 år

Aldersmessig fordeler de kartlagte husstandene seg på 2 hovedgrupper: mellom 20 - 34 år (85 personer) og mellom 35 – 49 år (79 personer). Det er få personer under 20 år (10). De resterende fordeler seg ganske jevnt i 3 grupper: 52 mellom 50 – 66 år, 43 mellom 67- 79 år og 57 personer over 80 år.

Hovedtyngden (71 %) er mennesker over 35 år.

Det er vedtatt Handlingsplan for pleie og omsorg 2000 – 2003 og Handlingsplan for psykiatri som spesielt tar for seg tiltak for disse gruppene. I denne Boligsosial handlingsplanen vil vi ta med elementer fra disse planene i den grad de angår boligsituasjonen for disse gruppene.

*Primær-
kjennetegn*

Registreringen viser 3 hovedgrupperinger:

- ✓ 28,5% er fysisk funksjonshemmet over 67 år
- ✓ 20% er økonomisk vanskeligstilte i hovedsak mellom 20 – 49 år.
- ✓ 12% er rusmiddelmisbrukere i hovedsak mellom 20 – 49 år.

Husstandstyper

Av de 326 kartlagte husstandene var 73 helt uten bolig, men bodde midlertidig hos venner og bekjente, var innkvartert i kommunalt hybelhus eller var på institusjon og klar for utskriving.

49 husstander leier kommunalt, men har behov for endret bolig pga fysisk funksjonshemming eller fordi de er sosialt vanskeligstilte.

94 husstander leier privat og trenger ny bolig fordi de er fysisk funksjonshemmet eller økonomisk vanskeligstilte.

65 husstander eier egen bolig som de må flytte fra pga fysisk funksjonshemming.

*Antall
husstander etter
målgruppe og
inntekt*

80% av de kartlagte har inntekt under grensa for bostøtte. Denne grensen er inntekt på inntil ca. kr 135.000 for 1- til 2-person husholdninger, inntil kr 150.000 for en 3-person husholdning, og inntil ca. kr 160.000 for 4-person husholdning.

Hele 97% av de økonomisk vanskeligstilte husstandene har inntekt som er under grensa for bostøtte. Til sammen er det 44 husstander som har kun sosialhjelp som inntekt, av disse er 17 rusmiddelmisbrukere.

*Antall
husstander etter
boligsituasjon
og inntekt*

De som har lave inntekter er nokså jevnt fordelt i forhold til boligsituasjon:

De som leier kommunalt og de som eier egen bolig har begge 71% av husstandene som har inntekt under grensa for bostøtte.

Av dem som leier privat har 63% inntekt under grensa for bostøtte.

Inntektsforholdene for registrerte husstander med boligsosiale behov er så lav at husstandene av den grunn vil ha betydelige problemer med å kunne etablere seg i en egen bolig uten bistand fra det offentlige, i form av finansieringshjelp og bostøtte.

7.5.5 Nåværende boligforhold

Husstander med uegnet bolig etter boligsituasjon og boligproblem

Husstandene som leier privat er det største antallet med uegnet bolig. De utgjør 94 husstander. Problemene deres er forskjellige: urimelige høye utgifter, trangboddhet, miljøbelastet, at boligen ikke er tilpasset bevegelseshemmede etc.

65 av husstandene eier egen bolig, men trenger ny bolig fordi boligen ikke er tilpasset bevegelseshemmede.

73 Bostedsløse

73 husstander er uten bolig. Som bostedsløs regnes i denne undersøkelsen personer som ikke disponerer eid eller leid bolig, men er henvist til tilfeldige eller midlertidige boalternativer, samt personer som ikke har ordnet oppholdssted for kommende natt.

Etter lov om sosiale tjenester er kommunene forpliktet til å hjelpe dem som ikke selv klarer å skaffe seg tak over hodet.

Husstander med uegnet bolig etter målgruppe og boligproblem

Fysisk funksjonshemmede utgjør den største gruppen husstander som har uegnet bolig. Hele 110 husstander av 326. Denne gruppen omfatter både dem som trenger helt tilrettelagt bolig for å få plass til tekniske hjelpemidler, og de som er avhengig av heis fordi de bor i 3.- 4.et. i dag og har hjerte-/lungeproblemer eller andre lidelser som gjør at de ikke kommer seg ut.

Dernest kommer de som er økonomisk- og sosialt vanskeligstilte.

Supplerende opplysninger om bosituasjonen

Av registreringsmaterialet kan man lese at bl.a.:

- ✓ 5 husstander mangler bad/WC (ingen av disse eier egen bolig)
- ✓ 9 husstander har dårlig bygningsmessig standard (1 av disse eier egen bolig)
- ✓ 35 boliger er ikke tilpasset funksjonshemming (24 av disse eier egen bolig)
- ✓ 19 boliger mangler tilgjengelighet (alle leier)

For de eldre er mistrivsel et motiv for å ønske å bytte bolig

51 oppgir at de ønsker å flytte pga mistrivsel, lang vei til butikker/aktiviteter. Mange av disse har høy alder og generell nedsatt helsetilstand, slik at de ikke er så mobile som i yngre år. Det er rimelig å anta at problemene for en del av disse husstandene kan løses gjennom utbedring/utnyttelse av Husbankens utbedringslån/tilskudd.

Bistandsbehov i egen bolig

Kartleggingen viser at 148 personer eller 45% kan klare seg i ordinær bolig uten oppfølging.

38 personer er vurdert til å klare seg i ordinær bolig med oppfølging fra hjelpeapparatet.

140 personer er vurdert til å ha behov for ulike samlokaliserte boliger med bistand fra hjelpeapparatet, av disse 49 personer som vil trenge bistand daglig eller døgkontinuerlig.

7.6 Nærmere om ulike målgruppers bistandsbehov

<i>Begreps- forklaring</i>	I skjemaet ble det skilt mellom ordinær bolig , som er en bolig integrert i ordinære bomiljø og samløkaliserte enheter som er boligheter som er plassert i umiddelbar nærhet av hverandre for å sikre tjenesteoppfølging og motvirke isolasjon.
<i>Stort behov for samløkalisering, tilsyn, pleie og omsorg</i>	138 husstander er vurdert til å ha behov for samlokalisert enhet, av disse er 57 vurdert til å ha behov for daglig eller døgnbemanning, i hovedsak fordi de er psykisk utviklingshemmet eller har et stort rusproblem. De resterende kan klare seg med bemanning daglig eller mer sporadisk i løpet av uka etter individuelle behov. Boligsituasjonen deres i dag er ganske likt fordelt mellom å ha innkvartering privat, kommunalt og innkvartering hos foresatte.
<i>38 husstander trenger oppfølging fra hjelpeapparatet</i>	38 husstander kan bo i ordinær bolig, men med oppfølging fra hjelpeapparatet. Målgruppene her er rusmiddelmisbruk, sosialt vanskeligstilte etc. Her varierer dagens boligsituasjonen mellom det å leie kommunalt, privat og bo hos foresatte.
<i>148 husstander trenger å få sin bolig tilrettelagt</i>	148 husstander kan bo i egen bolig uten oppfølging hvis boligen blir bedre tilrettelagt. Av disse er det 59 husstander som leier privat og 23 kommunalt, 8 eier egen bolig, 8 bor hos foresatte og ca 40 er uten bolig men midlertidig innkvartert privat, kommunalt eller institusjon.

7.6.1 Antall husstander etter målgruppe og omfang av oppfølgingsbehov og boligsituasjon

<i>Ukentlig behov for tilsyn</i>	22 husstander har behov for tilsyn / kontakt opptil en gang pr. uke. Her er boligsituasjonen nesten likelig fordelt mellom det å leie privat, kommunalt eller det å bo på institusjon.
<i>Behov for tilsyn flere ganger i uken</i>	7 husstander har behov for tilsyn / kontakt flere ganger pr. uke. Her er boligsituasjonen spredt. Eier egen bolig, bor hos foresatte, leier privat og innkvartert privat.
<i>Daglig behov for tilsyn</i>	8 husstander trenger tilsyn / kontakt daglig. Her er boligsituasjonen at 4 leier kommunalt, 3 eier egen bolig og 1 er midlertidig på institusjon.
<i>Behov for miljøtiltak 1-5 timer pr uke</i>	30 husstander har behov for miljøtiltak 1-5 timer pr uke. Av disse: <ul style="list-style-type: none">✓ 17 husstander eier egen bolig.✓ 4 leier kommunalt.✓ 5 leier privat.✓ 2 bor hos foresatte✓ 2 er innkvartert kommunalt og midlertidig institusjon.

Behov for miljøtiltak 6-15 timer pr uke

11 husstander har behov for miljøtiltak 6-15 timer pr. uke. Av disse 11:

- ✓ 1 leier privat.
- ✓ 5 leier kommunalt.
- ✓ 3 har egen bolig
- ✓ 2 bor hos foresatte.

Behov for praktisk hjelp

17 husstander har behov for praktisk hjelp / miljøtiltak hver dag. 1 husstand leier privat. 3 leier kommunalt. 7 har egen bolig. 5 bor hos foresatte og 1 husstand er innkvartert kommunalt.

Behov for kontinuerlig for hjelp / miljøtiltak

32 husstander har behov for hjelp / miljøtiltak kontinuerlig. 2 husstander leier kommunalt. 11 bor hos foresatte. 8 er innkvartert privat. 8 er innkvartert kommunalt og 3 bor midlertidig på institusjon.

Svært ulike behov for tiltak

De ulike målgruppenes behov er svært forskjellige. I det følgende trekkes frem en del særtrekk ved gruppenes behov, i den grad dette har betydning for planleggingen av botiltak for gruppen. Fremskrivningen av behov er svært vanskelig å si noe om, i det dette bl.a. i sterk grad er avhengig av den generelle boligbyggingen. For noen grupper, som f.eks. flyktninger, kjenner vi i dag til omtrentlig i hvilket omfang kommunen vil bli pålagt å gjennomføre bosetting.

Oppfølgingsbehovet varierer

Husstander med personer med psykisk utviklingshemming og personer med kombinasjon av rusproblem og psykiatrisk diagnose, synes å ha størst behov for oppfølging. Økonomisk vanskeligstilte husstander har minst oppfølgingsbehov.

Flere av de kartlagte har sammensatte problemer

Kartleggingen har registrert primærkjennetegn og evt. sekundærkjennetegn ved de enkelte personer eller husstander. Det er viktig å merke seg at mange av husstandene kunne vært registrert med mange kjennetegn, f.eks. kombinasjon av både rusmisbruk, langvarig psykisk lidelse, økonomisk vanskeligstilte, flyktning, etc. Hovedsakelig er kartleggingen basert på det mest fremtredende kjennetegnet ved husstanden. Dette representerer en forenkling av behov som i mange tilfeller er mer sammensatt. For øvrig vil enkeltmenneskes behov alltid variere i stor grad, selv om man i denne kartlegging er ført opp under samme målgruppe.

Egne notater

8. utfordringer

8.1 Demografisk utvikling 2000-2014

Befolkningen i Ålesund 01.01.03 fordelt på aldersgrupper og bydeler.

Kilde: SSB og dataverktøyet Kompass

Befolkningsprognose 2002-2013. (2002 er reelle tall)

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
0-5 år	3307	3313	3335	3318	3313	3319	3323	3331	3339	3350	3364	3382
6-15 år	5259	5351	5408	5451	5443	5446	5486	5491	5528	5579	5613	5623
16-19 år	1903	1905	1932	2007	2102	2190	2225	2244	2196	2158	2171	2173
20-66 år	23956	24223	24480	24773	25022	25265	25541	25822	26105	26287	26409	26576
67-79 år	3629	3546	3473	3416	3392	3362	3319	3326	3388	3506	3660	3827
80 år +	1679	1751	1810	1817	1846	1871	1889	1897	1881	1883	1872	1835
Sum	39733	40089	40438	40782	41118	41453	41783	42111	42437	42763	43089	43416

Samme prognose som over - %-vis utvikling. 2002=100.

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
0-5 år	100,0	100,2	100,8	100,3	100,2	100,4	100,5	100,7	101,0	101,3	101,7	102,3
6-15 år	100,0	101,7	102,8	103,7	103,5	103,6	104,3	104,4	105,1	106,1	106,7	106,9
16-19 år	100,0	100,1	101,5	105,5	110,5	115,1	116,9	117,9	115,4	113,4	114,1	114,2
20-66 år	100,0	101,1	102,2	103,4	104,4	105,5	106,6	107,8	109,0	109,7	110,2	110,9
67-79 år	100,0	97,7	95,7	94,1	93,5	92,6	91,5	91,7	93,4	96,6	100,9	105,5
80 år +	100,0	104,3	107,8	108,2	109,9	111,4	112,5	113,0	112,0	112,2	111,5	109,3
Sum	100,0	100,9	101,8	102,6	103,5	104,3	105,2	106,0	106,8	107,6	108,4	109,3

Kilde: Egenprodusert prognose ved hjelp av dataverktøyet Kompass

Forutsetninger: Fødsels- og dødsrater som i perioden 1990 - 2000. Netto innflytting på 175 personer pr. år i perioden. Dette er lik gjennomsnitt for perioden 1993 - 2001.

Kommentarer.

Prognosene viser at Ålesund vil oppleve en god vekst i aldersgruppene; 16-19 år, 20-66 år og 80 år +.

I aldersgruppene 6-15 år og 67-79 år og 0-5 år er det forventet en mindre vekst. I aldersgruppen 67-79 år vil man også kunne oppleve en nedgang i løpet av perioden, men med en god vekst på slutten.

8.2 Generelle boligmarkedstiltak

8.2.1 utfordring 1: For få små boliger, for få billige boliger og for få boliger med livsløpsstandard

<i>Beskrivelse av utfordringen(e)</i>	<p>Selv om andelen boliger med livsløpsstandard har øket de senere år, finnes det for få små boliger (ca. mellom 40-60 m²) som samtidig har lave samlede boutgifter (rundt ca. kr 4000,-. pr. mnd. eller lavere). Behovet for denne type boliger henger sammen med utvikling i stadig flere aleneboende og stadig flere små husstander. I tillegg har de gjennomsnittlige samlede månedlige boutgifter øket. Dette har også bidratt til et press på mindre og billige boenheter.</p> <p>Hovedtiltaket som foreslås er å styrke råd- og veiledningssiden overfor utbyggere, husbyggere og andre involverte aktører. Ålesund kommune bør i tillegg bli mer aktive på tomtesiden for derigjennom sette premisser for utbyggerne. Det vil også være aktuelt å benytte seg av retten til å inngå utbyggingsavtaler med utbyggerne for å sørge for at det bygges flere mindre boliger og for at kostnadene holdes så lavt som mulig. I tillegg til at kommunen bør oppfordre til privat utbygging av seniorboliger/omsorgsboliger basert på selveierprinsippet. Kommunen bør vurdere i hvert enkelt tilfelle om den skal gi bidrag i forhold i forhold til erverv av tomten eller i forhold til etableringen av tekniske anlegg. (Jf. Klipra 2.)</p>
<i>Ansvarlig</i>	<p>Kommunen må i første rekke søke samarbeid med utbyggere, arkitekter, Husbanken og andre finansieringsinstitusjoner. Fører ikke dette frem bør kommunen sette krav om at en bestemt andel av boligene i alle nye boligfelt skal være mellom 40-60 m². Dette kravet kan kommunen bl.a. sikre gjennom bruk av utbyggingsavtaler eller at kommunen selv blir en aktiv tomtetilrettelegger.</p>
<i>Ressurser</i>	<p>Dette tiltaket vil kreve økt rådgivning og veiledning overfor utbyggere/arkitekter. I tillegg vil tiltakene kunne kreve aktiv bruk av utbyggingsavtaler.</p> <p>Dette tiltaket ligger til det nye Ålesund kommunale eiendom KF , og kostnaden dekkes innenfor ordinær budsjetttramme, eller som nytt tiltak i senere budsjett etter behov.</p>
<i>Målet er nådd når:</i>	<p>Målet er nådd når etterspørselen etter små og rimelige boliger, og etterspørselen etter boliger med livsløpsstandard er dekket.</p>

8.2.2 Utfordring 2: Den geografiske spredningen av utleieboliger og andre boliger for vanskeligstilte grupper.

Beskrivelse av utfordringen(e)

For å sikre et utvidet tilbud i hver bydel, og for å bedre mulighetene for integrering, skal kommunen ha som mål å få en bedre geografisk spredning på den sosiale boligbyggingen og en bedre spredning av kommunens egne utleieboliger.

Ansvarlig

Kommunen må i første rekke søke samarbeid med utbyggere, arkitekter, Husbanken og andre finansieringsinstitusjoner. Fører ikke dette frem bør kommunen sette krav om at 40% av boligene i alle nye boligfelt skal være mellom 40-60 m². Dette kravet kan kommunen bl.a. sikre gjennom bruk av utbyggingsavtaler eller at kommunen selv blir en aktiv tomtetilrettelegger.

Ressurser

Dette tiltaket vil kreve økt rådgivning og veiledning overfor utbyggere/arkitekter. I tillegg vil tiltakene kunne kreve aktiv bruk av utbyggingsavtaler. Kostnadene til disse tiltakene bør kunne dekkes innenfor den vanlige driften.

Målet er nådd når

Tiltaket er vellykket når det i hver bydel finnes et utvalg av kommunale og private utleieboliger tilpasset de ulike gruppers behov.

Egne notater

8.3 Boligmarkedstiltak

8.3.1 Ungdom

*Ungdom/
1.gangs-
etablerere har
tidvis store
vanskeligheter
med å komme
inn på
boligmarkedet*

Kartleggingen til denne planen tok for seg de gruppene som er benevnt som vanskeligstilte grupper, og ungdom er ikke et eget begrep i denne sammenheng. De er bare registrert i den grad de er definert som vanskeligstilt ut fra andre kriterier. Det fremkommer derfor i liten grad informasjon om ungdoms generelle boligbehov. Av statistikk fra kommunens kredittutvalg vet vi at 62 (av 124) huster som mottok etableringslån var under 30 år, og at en del av denne gruppens boligbehov derfor kan dekkes av det ordinære boligmarkedet ved hjelp av økonomiske støtteordninger. Det finnes en boligstiftelse, Ålesund utleieboliger, (kommunal stiftelse med Ålesund boligbyggerlag (ÅBO) som sekretariat og forretningsfører), som har bygd to boligkompleks øremerket for ungdom med i alt 38 boliger. Boligene er nå åpnet for tildeling for andre vanskeligstilte, men ungdom vil bli prioritert.

*Få unge familier
ble registrert i
kartleggingen
2002*

Selv om vi har registrert få unge familier i denne sammenheng, så er det grunn til å tro at Ålesund kommune er i omtrent samme situasjon som andre by-kommuner og at kommunen derfor bør legge til rette for at det blir bygget boliger tilpasset ungdom og unge familier, med en pris og finansiering som gjør boutgiftene mulige å klare med egen inntekt. Det bør legges til rette for å imøtekomme ønsket om å kunne gjøre en egeninnsats, for å få ned lånebehovet/krav til egenkapital i form av penger. Prisen på inngangsbilletten for ungdom til boligmarkedet blir stadig høyere. Mange av de unge husstandene er i ferd med å etablere seg med arbeid, familie og barn, de har moderat inntekt og ofte liten eller ingen egenkapital.

Ansvarlige

Kommunen kan gjennom råd og veiledning, og gjennom planbestemmelser sikre at et visst antall boliger i nye boligfelt har en størrelse og kostnad som imøtekommer de unges ønsker og behov. Kommunen kan også gjennom råd og veiledning til byggherrer oppfordre til å etablere utleieenheter (for eksempel hybler eller kjellerleiligheter.) Kommunen kan gjennom aktiv råd og veiledning informere om Husbankens virkemidler, i første rekke startlån-ordningen.

Ressurser

I utgangspunktet krever tiltakene ingen ekstra ressurser, men det krever en aktiv holdning til problemstillingen både hos utbyggere, byggherrer og de berørte deler av den kommunale forvaltningen.

*Når er tiltaket
vellykket*

Tiltaket er vellykket når ungdom ikke har vanskeligheter med å skaffe og beholde egnet bolig innenfor kommunens grenser.

8.3.2 Rusmiddelmissbrukere

Mange av de rusmiddelmissbrukerne som ble registrert er sosialt vanskeligstilte

Undersøkelsen viser totalt 39 rusmiddelmissbrukere. Av disse er 66,7 % også i kategorien sosialt vanskeligstilte. Hele gruppen er under inntektsgrensen for bostøtte, og 17 av dem har økonomisk sosialhjelp som eneste inntekt.

Av de 39 rusmiddelmissbrukere mangler 23 permanent bolig. Gruppen kjennetegnes aldersmessig med at:

- ✓ 28,2% er mellom 20-34 år,
- ✓ 51,3% er mellom 35-49 år
- ✓ 20,5% er mellom 50-66 år.

KRÅLMO-prosjektet

I regi av et samarbeidsprosjekt mellom Ålesund, Kristiansund og Molde kommuner (Krålmo), er det tidligere kartlagt boligbehovet for rusmisbrukere i årsskiftet 1999/2000.

Kartleggingen besto i at saksbehandlerne gjennomgikk alle sosialhjelpsklientene dette året og kartla rusproblematikken ut fra deres kjennskap til personene. Det ble da anslått at ca 20% av klientene, eller 222 personer, hadde et rusproblem. 57 personer ble kartlagt til å være helt uten fast bolig.

Kartleggingen viste at 38% var under 35 år, 50% mellom 36-55 år og 9% fra 56 år –66år og 2% over 67 år. Det kan synes som om alderssammensetningen har endret seg siden den undersøkelsen ved at det er en langt mindre andel yngre personer som er registrert.

Boligene i Aarsætherveien og Betania, samt en viss tildeling av trygdeboliger til denne gruppen, har ført til en opplevd nedgang i boligbehovet for denne gruppen, og det synes som om nedgangen i tallene bekrefter dette.

Kartleggingen viste også at 66% hadde god etter dårlig psykisk helse, men at bare 17 % hadde hatt kontakt med hjelpeapparatet innen psykiatri.

14 boliger som er øremerket rusmisbrukere

Ålesund kommune har 14 øremerkede boliger for rusmisbrukere med døgnbemanning. Det er rusfrihet i boligene. I tillegg drives et natthjem i et nabohus av samme bemanningen og vi samarbeider med Blå Kors om drift av hybelhus med 7 hybler som et lavterskeltilbud. Denne boligavtalen er sagt opp pga lave driftsressurser og uegnet bolig. Blå Kors har konkrete planer om å bygge om/på Betania til et lavterskel botilbud for inntil 20 brukere. Dette som erstatning for det som legges ned. I tillegg driver Frelsesarmeen varmetue på dagtid som et tilbud til denne gruppen og har et fåtall hybler for utleie.

<i>Utfordringer</i>	<p>Det er behov for varierte bostedsløsninger. Alt fra lavterskel tilbud der det ikke kreves rusfrihet, til mer selvstendige boliger der de kan flytte inn etter en viss botrening. Felles for alle tiltakene vil være behov for oppfølging – både for å støtte den enkelte, men også for å hindre at det blir oppsamlingssteder for andre personer med tilhørende bråk og uro.</p> <p>Når det gjelder utforming av boligen, trenger denne gruppen i hovedsak små boliger med nøktern standard, hovedsakelig beregnet for en person. Det vil likevel være viktig at rusbrukere med barn gis en bosituasjon som gjør det mulig å ta imot besøk, også av sine barn.</p>
<i>Beskrivelse av tiltaket</i>	Etablere varierte bostedsløsninger avhengig av personens livssituasjon og familiesituasjon. I tillegg må man sikre nødvendig bemanning i forhold til tilsyn, pleie og omsorg..
<i>Når er tiltaket vellykket</i>	Når alle rusmiddelmissbrukerne i løpet av akseptabel ventetid kan skaffes et tilfredsstillende og velfungerende botilbud der de kan bli boende over tid uten å bli oppsagt.
<i>Ansvarlig</i>	Helse og sosialsektoren i samarbeid med kommunens boligadministrasjon.
<i>Ressurser</i>	Kommunen vil i hovedsak ha ansvar for å drifte boligene innenfor eksisterende rammer. En vil måtte tildele boliger til denne gruppen innenfor eksisterende boligmasse. En satser på samarbeid med Blå Kors for bygging av evt nye boliger til denne gruppen.

Egne notater

8.3.3 Psykiatriske langtidspasienter

Registreringen fanget opp 11 psykiatriske langtidspasienter med boligbehov.

Registreringen viser at det er totalt 11 psykiatriske langtidspasienter med behov for en eller annen form for boligbistand. Alle disse har psykiatrisk langtidsgdiagnose som hovedproblem. Aldersmessig er disse 2 under 35, 5 mellom 35-50 år og 4 mellom 50 og 66 år. Alle har inntekt under bostøttegrensen.

Ålesund kommune har 3 samlokaliserte boliger med i alt 17 leiligheter øremerket til denne gruppen. I tillegg er det et midlertidig bokollektiv i drift med 8 plasser. Det er under bygging 8 samlokaliserte omsorgsboliger som erstatning for dette bokollektivet.

Revidert handlingsplan for kommunale psykiatritjenester 2001-2004

	Tiltak/år	Før 1999	2002	2003	2004	2005	2006
1	Fjelltun 15	5					
2	Kirkegt. 17 (7 boliger)		7				
3	Blindheim (5 boliger)		5				
4	Borgundveien 47			utgår			
5	Omsorgs/utleieboliger (I) (18 boliger)				(6)	6	6
6	Bokollektiv 1 (II) (8 boliger)			8			
7	Bokollektiv 2 (II) (8 boliger)				(8)		8

Boligdelen i psykiatriplanen er i all hovedsak realisert

Av tiltakene i tabellen over er alle realisert som forutsatt. Tiltaket "Borgundvegen 47" som også lå i psykiatriplanen er foreslått skrinlagt fordi det blir for kostbart å bygge om huset i tråd med planen.

Trygdeboliger brukes mer og mer til yngre personer med psykiske vansker

Det har vært en dreining av tildeling av ordinære trygdeboliger til yngre personer med psykiske vansker, fordi disse boligene ikke lenger er egnet til, ei heller blir søkt på, av eldre med ulike fysiske funksjonshemninger. Vi har også tildelt omsorgsboliger til denne gruppen. Vi ser derfor at søkerlisten fra denne gruppen reelt har gått ned.

Store mørketall?

Annen forskning viser vel at det ofte er store mørketall for denne gruppen. Personer med psykiske problemer vegrer seg generelt med å oppsøke hjelpeapparatet, og erfaringsmessig er det vel også mange psykiatriske langtidspasienter med boligbehov, som bor hjemme hos sine foreldre. Det har imidlertid vært foretatt ulike registreringer gjennom både helse- og sosialtjenesten i forbindelse med Handlingsplanen for psykiatri, slik at vi mener mørketallene ikke er så store for vår kommune.

Ofte behov for oppfølging

Som det fremgår vil de aller fleste ha behov for oppfølging i en eller annen form, dvs. enten i en samlokalisert bolig eller vanlig bolig, men erfaring fra de boligene vi har i drift i dag, viser at mange kan klare seg uten døgnbemanning hvis det bare er faste kontaktpersoner tilknyttet boligen. Også i denne målgruppa består husstandene nesten utelukkende av enslige personer.

Behovet for boliger til denne gruppen synes å bli ivaretatt ved de planer som foreligger

I vedtatt handlingsplan for psykiatri for Ålesund kommune, er det planlagt omsorgsboliger for personer med langvarige psykiske lidelser. Det ene boligprosjektet ble skrinlagt av økonomiske årsaker, men det kan synes som om man greier å dekke deler av dette boligbehovet gjennom tildeling av ordinære trygde- og omsorgsboliger, og at man derfor er usikker på behovet for flere samlokaliserte boliger av denne kategorien. I den reviderte handlingsplanen for psykiatri som ble behandlet av Hovedutvalget for helse og sosial den 17.9.03, har man utsatt bygging av flere slike boliger til 2005.

Når det gjelder boliger for personer med psykiske lidelser med størst hjelpebehov og som må ha tilsyn inntil 24 timer i døgnet, så åpner kommunen i sept-03 en rehabilitert bolig der det blir 8 leiligheter med omsorgsbolig-standard, og nedlegger da et midlertidig botilbud med 8 plasser for samme gruppen.

Det er planer om bygging av ytterligere et bokollektiv med 8 plasser for denne gruppen, men i den reviderte handlingsplanen er dette utsatt fra 2004 til 2006 ut fra registrert behov.

Gjennom oppfølging disse planene vil gruppens behov for ulike tilrettelagte boliger i hovedsak bli ivaretatt.

Utfordring

En del personer i denne kategorien har vansker med å bo i forhold til både å holde boligen i orden og å tilpasse seg et regelverk. Det er derfor viktig å tilby tilrettelagte boliger med nødvendig oppfølging.

Beskrivelse av tiltaket

I hovedsak tildele boliger til denne gruppen innenfor den boligmassen kommunen i dag disponerer, men med nødvendig oppfølging av hjelpeapparatet. I tillegg videreføre planene om 6 utleieboliger årlig i 2005 og 2006 i tillegg til et bokollektiv med 8 plasser i 2006.

Når er tiltaket vellykket

Når personer med psykiske lidelser kan bli tilbudt bolig innenfor akseptabel ventetid og klare å bli boende der over tid. Flytting fra boligen skjer fordi brukeren ønsker det, ikke fordi de blir oppsagt.

Ansvarlig

Helse og sosialsektoren i samarbeid med kommunens boligadministrasjon.

Ressurser

Spesielt tilrettelagte boligtiltak er tenkt finansiert gjennom husbankmidler til bygging av boliger og økt tilskudd til kommunen gjennom handlingsplanen til nødvendig styrking av bemanning.

8.3.4 Rusmisbruk (i kombinasjon med psykiatiske plager)

Beskrivelse av gruppen

I Sosial og helsedepartementets rundskriv I-36/2001 anslår helsetilsynet at det i Norge er ca 4000 med alvorlig kombinasjon av rus og psykiatri som trenger spesialiserte tjenester, særlig i forhold til å bo.

I flg. Ålesund kommunes registrering er det 6 personer innenfor denne kategorien. (Det er registrert 39 rusmisbrukere hvorav 2 er psykiatiske langtidspasienter og 11 psykiatiske langtidspasienter hvorav 4 er rusmisbrukere, til sammen 6 personer.) Men vi mener at det også her er store mørketall, og vi ser at dette er en økende gruppe pga misbruk av nye rusmiddel.

Den tidligere omtale Krålmo kartleggingen viste at 66% av de registrerte rusmisbrukerne hadde dårlig psykisk helse, men at bare 17 % hadde hatt kontakt med hjelpeapparatet innen psykiatri. Dette styrker teorien om at det er store mørketall i denne gruppen.

Utfordring

Gruppen med blandingsdiagnose rus/psykiatri er voksende i landet, spesielt pga misbruk av ulike nye rusmidler. En del i denne gruppen har utagerende atferd og kan virke truende på personer med andre psykiske lidelser som for eksempel angst. Det er derfor viktig å tenke god sammensetning i boligene.

Beskrivelse av tiltaket

Ut fra erfaring med denne gruppen, vil boligtilbudene i hovedsak måtte bli sammen med andre personer med rusproblematikk, men behovet for oppfølging av hjelpeapparatet vil være høyere, også av 2.linje-tjenesten. Kommunen vil måtte tildele boliger til denne gruppen innenfor den boligmasse som er tilgjengelig, inkludert de boligene som er øremerket til rusmisbrukere. I tillegg vil det planlagte boligprosjektet i samarbeid med Blå Kors kunne dekke behovet for bolig for en del i denne gruppen.

Når er tiltaket vellykket

Når personer med kombinasjon av rus- og psykiatrilidelser kan bli tilbudt bolig innenfor akseptabel ventetid og klare å bli boende der over tid. Flytting fra boligen skjer fordi brukeren ønsker det, ikke fordi de blir oppsagt.

Ansvarlig

Helse og sosial i samarbeid med boligadministrasjonen.

Ressurser

I revidert handlingsplan for psykiatri av sept-03, er et av satsingsområdene at man skal ”styrke hjemmetjenestene for å kunne gi et tilbud til en voksende gruppe brukere med blandingsdiagnose rus/psykiatri.” Hva dette konkret vil utgjøre vil en komme tilbake til når rammene for 2004 blir kjent og skal tildeles.

8.3.5 Økonomisk vanskeligstilte

Der hvor økonomi er bakgrunnen for boligproblemet

Det er registrert i alt 66 personer i denne gruppen, eller 1/5 av det totale antall registreringer. Aldersmessig er 46 av personene mellom 20 og 50 år.

De aller fleste i denne gruppen (89 %) har behov for en ordinær bolig uten noen form for oppfølging i boligen, men behov for økonomisk veiledning og –styring.

Vårt kjennskap til gruppen ut fra søkerlistene til kommunale boliger, tilsier at det er få familier med barn som kommer i denne kategorien, men, når de først søker, så blir de høyt prioritert ved tildeling av kommunal utleiebolig.

Utfordring

Gi de økonomisk vanskeligstilte mulighet til å bo i en rimelig bolig.

Beskrivelse av tiltaket

Legge til rette for maksimal utnyttelse av bostøtte. Inngå trekkavtaler på husleie direkte med arbeidsgiver eller trygdekontor, slik at husleien blir betalt til rett tid.

Ansvarlig

Helse- og sosialadministrasjonen (miljøarbeider), innfordringsavdelingen og boligadministrasjonen.

Ressurser

Man benytter seg av Husbankens bostøtteordning. I tillegg har denne gruppen fordel av den subsidieringen som skjer gjennom husleien for kommunale boliger.

Når er tiltaket vellykket

Når Ålesund kommune som utleier har tett oppfølging både på sosiale og økonomiske forhold rundt den enkelte.

Egne notater

8.3.6 Sosialt vanskeligstilte

<i>Beskrivelse av gruppen</i>	Denne gruppen kjennetegnes ved at de ikke naturlig hører inn under kategoriene over, men har boligproblemer. Kan være for eksempel personer som diskrimineres på boligmarkedet på grunn av adferd, utseende m.v. Vi har registrert 58 personer i denne kategorien i Ålesund. 74% er i aldersgruppen mellom 20-49 år. 66% ligger under inntektsgrensen for bostøtte. 20 av dem var uten bolig på registreringstidspunktet.
<i>Utfordring</i>	Skaffe bolig til de som ikke kommer inn på det private markedet, enten ved låneordninger i Husbanken eller kommunal utleiebolig.
<i>Beskrivelse av tiltaket</i>	Boligadministrasjonen vil prioritere et tettere samarbeid mellom boligtildeling og boligfinansiering. Alle boligsøkende må gjennomgå der søkerne har inntekt over ett visst nivå, deretter vurdere om disse har økonomi til å kjøpe bolig i stedet for å leie.
<i>Når er tiltaket vellykket</i>	Når flest mulig av de sosialt vanskeligstilte får egen bolig som de fungerer i.
<i>Ansvarlig</i>	Kommunens boligadministrasjon.
<i>Ressurser</i>	Økt satsing på videreformidling av Husbankens startlån

Egne notater

8.3.7 Flyktninger

Beskrivelse av gruppen

Det er ikke mange flyktninger som er registrert i denne kartleggingen. Når det gjelder flyktninger som kommer til kommunen gjennom avtale med UDI, er behovet for boliger ivaretatt. Flyktninger som er førstegangsbosatt og som ønsker å finne en annen bolig, blir behandlet og registrert på lik linje med de øvrige innbyggere i Ålesund. De flyktningene som er i målgruppa i dag, bor i både kommunale boliger, bl.a. flyktningboliger som er finansiert av lånemidler fra Husbanken, og private boliger.

Ålesund kommune har et politisk fattet vedtak om å motta 25 flyktninger pr år inkl. familieforeninger i perioden 2002 – 2004. I samme periode er det vedtatt å kjøpe boliger på det åpne markedet for 5 mill. kroner pr år.

Av 45 boenheter er det 32 familier som bor i private leiligheter og 13 som bor i kommunale boliger. Behovet for boliger antas å bli mellom 20 – 25 boenheter med 1- 4 soverom. Størst behov er det for 2 roms.

Ålesund kommune må gå aktivt ut på boligmarkedet for å kjøpe eller leie egnede boliger.

Utfordring

Ålesund kommune må belage seg på at mottak av flyktninger kommer til å vedvare i årene fremover. Antallet flyktninger vil nok variere en del, men flere boliger må til. Utfordringen vil være å skaffe til veie boliger i alle størrelser. Det er også viktig at det blir god geografisk spredning på boenhetene.

Selv om vi har et politisk vedtak å forholde seg til, er det vanskelig å vite eksakt behovet for boliger fremover. Det er mange enslige flyktninger som er i asylmottak og venter på bosetting i kommunene. Noen har familie i hjemlandet, andre ikke. Det finnes også familier som trenger kommuneplass (bostedskommune).

I flere måneder har vi hatt flyktninger som står på "venteliste" for å bli bosatt i kommunen. Dette er flyktninger som vi skal motta gjennom UDI. Det er mangel på boliger som er problemet. At kommunen har disponible boliger er en forutsetning for at vi kan ta i mot og bosette flyktninger.

Når er tiltaket vellykket

Når vi har nok boliger til å ta imot det antall flyktninger som vi har politisk vedtak på å bosette.

Ansvarlig

Flyktningseksjonen, i samarbeid med kommunens boligadministrasjon.

Ressurser

Kapitalbudsjett: 5 mill kroner pr år til kjøp av boliger. Ålesund kommune skal benytte seg av Husbankens tilskuddsmidler til kjøp av flyktningeboliger.

Videre må det settes av tilstrekkelig personalressurser til å gjennomføre kjøp/leie av boliger og bosetting av flyktninger.

8.3.8 Fysisk funksjonshemmede

Beskrivelse av gruppen

Det er registrert 110 personer med fysisk funksjonshemming i undersøkelsen. De fleste som her er registrert er eldre. Det er 93 personer over 67 år, av disse er 55 personer over 80 år. Dette er personer som mener at dagens bolig ikke dekker deres behov for tilrettelegging eller for at de skal kunne komme seg ut for å ivareta sosiale aktiviteter, blant annet fordi mange bor i 3. eller 4.etg i hus uten heis, eller har boliger med rom på flere plan. Dette skaper vansker når helsetilstanden blir dårligere. Mange av disse, 55 personer, eier egen bolig og 31 leier privat. Kommunen disponerer 212 omsorgsboliger med livsløpsstandard/ omsorgsstandard, der personer med fysiske funksjonshemninger som trenger tekniske hjelpemidler, tilrettelegging for rullestol, hjelp fra helsepersonell osv, er prioritert.

Adkomst og tilrettelagt bolig - viktige nøkkelord for funksjonshemmede

En rimelig måte å tilrettelegge for denne gruppen kan være at det bygges/kjøpes leiligheter og evt. installere heis, alternativt at det tilrettelegges for funksjonshemmede i 1.et. ved planlegging av boliger i flere etasjer. En vil da kunne få boliger for dem som har problemer med å gå trapper, selv om boligene ikke er tilrettelagt innvendig for tekniske hjelpemidler.

Råd, veiledning og motivering – viktig for å hjelpe eldre boligsøkere

Det er de siste årene bygd mange private boligkompleks tilrettelagt for funksjonshemmede med selveierleiligheter. Det er nå engang slik at mange eldre har hus og formue, slik at det ikke alltid er økonomiske forhold som holder tilbake. Holdninger, uvitenhet og usikkerhet er nok hovedårsaken, bl.a. til at mange eldre ikke ønsker å ta opp lån. Konklusjonen er at mange av de eldre funksjonshemmedes behov kan løses ved:

- ✓ At de selv kjøper annen og mer tilpasset bolig.
- ✓ At de selv utbedrer sin nåværende bolig

Husbankens låne- og tilskuddsordninger i særlig grad er innrettet mot disses behov, både når det gjelder etableringslån, utbedringslån og boligtilskudd til tilpasning

Utfordring

Det er viktig å finne virkemidler som gjør at eldre som har økonomi til det, kan få dekt sine boligbehov med minimal hjelp fra kommunen, siden det stort sett finnes egnede private boliger på markedet. Råd, informasjon og veiledning er viktig. Samtidig vil det være en langsiktig strategi og sikre at flest mulig boliger som blir bygd har lett adkomst og livsløpsstandard.

Når er tiltaket vellykket

Når behovet for offentlig hjelp er krympet/forsvunnet.

Ansvarlig

Boligadministrasjonen i samarbeid med Helse- og sosialsektoren. I tillegg understrekes det sterkt at ansvaret i stor grad ligger i gruppen selv.

Ressurser

Ålesund kommune vil fortsatt videreformidle Husbankens støtteordninger, i tillegg til råd og veiledning fra kommunens boligadministrasjon og helse- og sosialsektoren.

8.3.9 Psykisk utviklingshemmede

Beskrivelse av gruppen

Det er registrert 25 personer med psykisk utviklingshemning som har et boligbehov. Av disse bor 18 hjemme hos foreldre/foresatte og 3 er i barnebolig (institusjon).

Målgruppen er liten og utgjør 7.7 % av registreringen. Aldersmessig fordeler disse seg med 7 under 20 år, 16 mellom 20 og 50, og 2 over 50 år. Alle har behov for bistand, men så mange som 22 har behov for daglig eller døgnkontinuerlig bistand av hjelpeapparatet.

48 kommunale boliger til psykisk utviklingshemmede

Kommunen har i dag 48 boliger for denne gruppen, samt 2 leiligheter som brukes til avlastning og 1 barnebolig med 3 plasser. Lettere psykisk utviklingshemmede som kan greie seg med bistand sjeldnere, har vi til dels tildelt bolig i ordinære trygde- og omsorgsboliger.

Tiltak må utredes og planlegges særskilt

Videre tiltak for denne gruppen må utredes og planlegges særskilt, der man ser tiltakene i sammenheng med eksisterende og planlagte botiltak for psykisk utviklingshemmede pga de omfattende bistandsbehovene som mange i denne gruppen har. Det har vært fremma i budsjettssammenheng om bygging av flere boliger til denne gruppen, og det er nå under planlegging en samlokalisert bolig med 6 leiligheter i samarbeid med Ålesund utleieboliger, men det vil dekke bare deler av hjelpebehovet.

Utfordring

De fleste psykisk utviklingshemmede som tildeles bolig er unge, og de har behov for boligen hele livet. Dette innebærer at det blir liten sirkulasjon i de samlokaliserte boligene som kommunen har bygget, og at det derfor er behov for å bygge flere boliger i takt med at nye brukere skal flytte til egen bolig. Både økonomisk og personellmessig er det en fordel for kommunen med samlokaliserte boliger for dem med størst bistandsbehov. Vi har tidligere måttet etablere enkeltpersoner i bolig med døgnbemanning, og det har vært en dyr og dårlig løsning. Det er derfor viktig at det bygges flere nye boliger. Planlegging, bygging og etablering av personell til boliger tar flere år. Mange av brukerne er krevende å ha boende hjemme og noen har eldre foreldre, slik at kommunen risikerer at de må skaffe boliger på kort varsel. Det er derfor et prioritert tiltak å bygge flere boliger til denne gruppen.

Beskrivelse av tiltaket

Boliger tilrettelagt for brukergruppen. Siden de fleste har behov for personell bistand inntil 24 timer i døgnet, er det behov for samlokaliserte boliger som også har fasiliteter til personell.

Når er tiltaket vellykket

Når det kan stilles egnet bolig til disposisjon når det psykisk utviklingshemmede blir voksen og pårørende ønsker at de skal flytte hjemmefra og etablere seg i egen bolig

Ansvarlig

Helse og sosial i samarbeid med kommunens boligadministrasjon

9. Tiltaksliste 2004-2007 (2015)

9.1 Tiltaksoversikt med kommentarer

(Tall i 1000 kroner)

Forslag nr.	Tiltak	2004	2005	2006	2007	2008-2015	Sum
1	Råd og veiledning overfor innbyggerne, vedr. livsløpsstandard, utleieenhet, økonomisk planlegging m.v.	-	-	-	-	-	-
2	Fortsatt satsing på videreformidling av Husbankens virkemidler	-	-	-	-	-	-
3	Mer aktiv bruk av "plan- og bygningsloven", utbyggingsavtaler og mer samarbeid med private utbyggere/utleiere	-	-	-	-	-	-
4	Boligtilbud med inntil 20 plasser for vanskeligstilte boligsøkere, primært rusmisbrukere	-	-	-	-	-	-
5	Boliger for psykisk utviklingshemmede	-	-	-	-	-	-
6	Følge opp psykiatriplanen når det gjelder boliger for personer med psykiske lidelser	-	-	-	-	-	-
7	Erverv av boliger til vanskeligstilte u/flyktninger	5000	5000	5000	5000	40000	60000
8	Erverv av boliger til flyktninger	5000	5000	5000	5000	40000	60000
9	3-årig prosjekt "Bo-treningstiltak/miljøarbeider"		350	350	350		1050
	SUM	10000	10350	10350	10350	80000	121050

- = ubetydelige kommunale kostnader eller ikke-avklarte kommunale kostnadene

Kommentarer

Generell kommentar

Det er ønskelig at Ålesund kommune videreutvikler de virkemidler som allerede er integrert i kommunens drift, slik som videreformidling av Husbankens støtte- og låneordninger, kunne tilby kommunal utleiebolig, etablere hensiktsmessige bofellesskap og tilpassede boliger m.v.

*Tiltak 1:
Råd og veiledning rundt livsløpsstandard, utleieenhet, økonomisk planlegging m.v.*

Kommunen vil fortsatt satse på å ha en god råd- og veiledningstjeneste. Dette er også en oppgave Ålesund kommunale Eiendom KF vil få. Det å gi råd og veiledning overfor boligbyggere er en billig tjeneste med gode resultater. Dette gjelder bl.a. i forhold til å få boligeiere/-byggere til å etablere utleieenhet(er) enten ved nybygg eller ved ombygging av bestående bolig. Det vil også være positivt å få boligbyggere til å bygge boligen med livsløpsstandard selv om ingen i husstanden p.t. har behov for tilpasset bolig. Erfaringene tilsier også at ved aktiv bruk av økonomisk rådgiving, for eksempel overfor eldre, er det mulig å få folk til i større grad å ta et ansvar for sin egen bosituasjon ved å kjøpe/leie mer hensiktsmessig/tilpasset bolig. Eventuelle tiltak som koster penger må finansieres innenfor det ordinære budsjettet eller ved særskilt dekning.

*Tiltak 2:
Videreför-
midling av
Husbankens
virkemidler*

Husbankens låne- og tilskuddsordninger vurderes å være til det beste for kommunens innbyggere. På denne måten bidrar kommunen til gode boligforhold og opprettholder boliger for et stort antall husstander som ellers ikke ville kunne kjøpt eller blitt boende i boligen uten hjelp fra det offentlige.

Husbankens låne- og tilskuddsordninger er et viktig virkemiddel og bør inngå som et av flere viktige tiltak i boligpolitikken. En bør derfor videreføre og opprettholdes dagens aktivitetsnivå, og om mulig og nyttiggjøre dem bedre hos kommunens innbyggere gjennom bedret informasjon og rådgiving.

Eventuelle tiltak som koster penger må finansieres innenfor det ordinære budsjettet eller ved særskilt dekning.

*Tiltak 3:
Mer aktiv bruk
av "plan- og
bygningssloven"
– mer samarbeid
med private
aktører*

Ålesund kommune kunne hatt en meget sterkere styrt boligbygging. Dette gjelder bl.a. styring av hvor det skal bygges boliger, når det skal bygges, hvordan utbyggingen skal foregå, hvem som skal bygge og hvilke boligtyper som skal bygges. Videre bør det drøftes om utbyggere i større grad skal være med å ta økonomisk ansvar for utbygging av fellestiltak som utløses av den respektive boligbyggingen. Dette kan være for eksempel vei, gang og sykkelvei, barnehage, fellesarealer, friområder, eller annen felles infrastruktur.

Eventuelle tiltak som koster penger må finansieres innenfor det ordinære budsjettet eller ved særskilt dekning.

*Tiltak 4:
Boligtilbud til
vanskeligstilte i
regi av Blå Kors*

Blå Kors har konkrete planer om å bygge om/på Betania til et lavterskel botilbud for inntil 20 brukere. Dette som en forbedret erstatning for det som legges ned. Det vil snarlig bli fremmet konkrete planer for dette tiltaket.

*Tiltak 5:
Boliger til
psykisk
utviklings-
hemmede*

Det er registrert 25 personer med psykisk utviklingshemning som har et boligbehov. Av disse bor 18 hjemme hos foreldre/foresatte og 3 er i barnebolig (institusjon). Det er grunn til å anta at alle/de fleste vil trenge egen bolig i løpet av planperioden (innen 2015).

De fleste psykisk utviklingshemmede som tildeles bolig er unge, og de har behov for boligen hele livet. Dette innebærer at det blir liten sirkulasjon i de samlokaliserte boligene som kommunen har bygget, og at det derfor er behov for å bygge flere boliger i takt med at nye brukere skal flytte til egen bolig. Både økonomisk og personellmessig er det en fordel for kommunen med samlokaliserte boliger for dem med størst bistandsbehov.

Eventuelle tiltak som koster penger må finansieres innenfor det ordinære budsjettet eller ved særskilt dekning.

*Tiltak 6:
Følge opp
gjeldende
psykiatriplan*

Registreringen viser at det er totalt 11 psykiatriske langtidspasienter med behov for en eller annen form for boligbistand. Alle disse har psykiatrisk langtidssdiagnose som hovedproblem. Aldersmessig er 2 pasienter under 35 år, 5 pasienter mellom 35-50 år og 4 pasienter mellom 50 og 66 år. Alle har inntekt under bostøttegrensen. Se for øvrig kapittel 8.3.3.

Gruppen med blandingsdiagnose rus/psykiatri er voksende

Gruppen med blandingsdiagnose rus/psykiatri er voksende i landet, spesielt pga misbruk av ulike nye rusmidler. En del i denne gruppen har utagerende atferd og kan virke truende på personer med andre psykiske lidelser som for eksempel angst. Det er derfor viktig å tenke god sammensetning i boligene.
Se for øvrig kapittel 8.3.4.

*Tiltak 7:
Boliger til vanskeligstilte u/flyktninger*

Behovet for kommunalt eide boliger er betydelig større enn det kommunen i dag kan tilby. Mangel på kommunalt eide eller innleide utleieboliger innebærer at enkelte grupper av vanskeligstilte på boligmarkedet får lite tilfredsstillende, eller ingen offentlig bistand til å løse sine boligproblemer. Det dreier seg om grupper som ikke kan eller kanskje ikke bør kjøpe bolig, og som derfor er handikapede på boligmarkedet. Leiemarkedet i Norge er for det meste et personlig, ikke profesjonelt marked, der personlige egenskaper blir lagt stor vekt på av utleier. Den kommunale boligmassen må derfor anses som et sentralt velferdsmessig virkemiddel for kommunen. Samtidig har den også stor økonomisk betydning. Dersom kommunen ikke hadde en boligmasse å tildele vanskeligstilte måtte man påberegne seg økte utgifter til bl.a. sosialhjelp til boligformål, herunder hospits og lignende. Gjennom økonomiplanen og årsbudsjettet har det i kapitalbudsjettet vært satt av 5 mill kr til erverv av boliger til vanskeligstilte, og dette tiltaket foreslås videreført i hele planperioden.

*Tiltak 8:
Boliger til flyktninger*

Å fremskaffe egnet bolig til flyktningene er et sentralt element i arbeidet med integreringen av våre nye landsmenn. For en best mulig integrering er det også ønskelig med en geografisk spredning på de boliger som tilbys flyktninger. Gjennom å bruke Husbankens tilskuddsordning får kommunen god hjelp til å erverve egnede boliger til flyktninger. Gjennom økonomiplanen og årsbudsjettet har det i kapitalbudsjettet vært satt av 5 mill kr til erverv av flyktningeboliger, og dette tiltaket foreslås videreført i hele planperioden.

*Tiltak 9:
3-årig prosjekt "Bo-trenings-/ tiltak/miljøarbeider"*

Dette er det eneste nye tiltaket som foreslås. Det er avdekket behov for innsats innenfor grunnleggende botrening. Dette for å lette integreringen, aksepten i nærmiljøet og for å sikre de fysiske verdier som er knyttet til boligen og nærområdet. Det ønskes å få etablert en 3-årig prosjektstilling som miljøarbeider knyttet til botreningstiltak. Målgruppen er i hovedsak mennesker som mangler elementær kunnskap og innsikt i hvordan det er å bo i egen eid/leid bolig med de rettigheter og plikter som vanligvis følger med. Tiltaket bes vurdert i økonomiplanen 2005-2008, for innpassing i årsbudsjettene fom. 2005.