

BOLIGSOSIAL HANDLINGSPLAN

FOR

GAUSDAL KOMMUNE

Vedtatt i kommunestyret 27.11.03.

INNHOLD	side
1 INNLEDNING	2
1.1. Bakgrunn	2
1.2. Boligpolitikken i Norge i de senere årene	3
2. MÅL OG MANDAT FOR PLANARBEIDET	4
2.1. Overordna målsetting	4
2.2. Mandat	4
3. PLANARBEIDET	5
3.1. Organisering av planarbeidet	5
3.2. Formål og prioritering av arbeidet	5
4. SITUASJONSBEKRIVELSE OG VURDERING AV DAGENS SITUASJON	7
4.1. Kjennetegn ved kommunen og kommunens boligbehov	7
4.1.1. Befolkningsutvikling	7
4.1.2. Levekår	8
4.1.3. Kommunens tomte- og utbyggingspolitikk	9
4.1.4. Planlagte boligprosjekt	9
4.2. Kartlegging av vanskeligstilte på boligmarkedet	9
4.2.1. Hvem er de vanskeligstilte ?	10
4.2.2. Resultat av kartlegginga	10
4.2.3. Andre som kan være vanskeligstilte på boligmarkedet	12
4.3. Kommunale boliger	13
4.3.1. Kartlegging av kommunale boliger	13
4.3.2. Tjenesteboliger	13
5. ØKONOMISKE VIRKEMIDLER I BOLIGPOLITIKKEN	14
5.1. Husbanken sine låne- og tilskuddsordninger	14
5.2. Kommunens bruk av Husbankens virkemidler	15
6. ORGANISERING AV BOLIGARBEIDET I KOMMUNEN	16
7. VURDERING OG TILRÅDING	17
7.1. Boligbehov i forhold til boliger	17
7.2. Tilråding	18
8. TILTAKSPLAN	20

VEDLEGG: Oversikt over kommunale utleieboliger

Enstemmig vedtak i Gausdal kommunestyre den 27.11.2003, sak 86:

- 1. Det fremlagte forslag til Boligsosial handlingsplan for Gausdal kommune vedtas.*
- 2. Planen skal være retningsgivende for kommunens boligpolitikk og arbeidet med tilrettelegging av boliger for vanskeligstilte.*
- 3. Økonomiske forhold knyttet til planen må avklares ved behandling av de årlige budsjetter.*

1. INNLEDNING

1.1 Bakgrunn

I Stortingsmelding om boligetablering for unge og vanskeligstilte (St.meld. 49 1997 – 98) oppfordres alle kommuner til å lage en tverrsektoriell handlingsplan for boligetablering. Husbanken har igangsatt prosjektet ”Lokale boligsosiale handlingsplaner” for å stimulere og veilede kommunene til et målretta planarbeid. Formålet er å bistå vanskeligstilte husstander og unge i etableringsfasen med å etablere seg og beholde bolig. Ved å kartlegge de samlede boligbehovene og vurdere virkemidlene, vil kommunen få et grunnlag for å meisle ut strategier og tiltak for boligpolitikken.

Vi bør ha en oversikt over:

- hvor mange husstander som mangler bolig
- hvor mange husstander som ikke har en egnet bolig
- kan vi utnytte bedre Husbankens virkemidler, som lån/tilskudd/bostøtte.

Målet med en boligsosial handlingsplan er å gi:

- økt kunnskap om boligbehovet i kommunen
- økt kunnskap om statlige virkemidler
- mer samkjørt boligpolitikk mellom kommunale enheter
- bedre utnyttelse av kommunens boligmasse
- mer målretta og effektiv bruk av virkemidlene
- større effektivitet ved å samordne ressursene.

Husbankens overordna mål:

”Alle skal kunne bo i en god bolig i et godt boligmiljø.”

I tildelingsbrevet til Husbanken setter departementet som overordna mål at virkemidlene skal dreies mer i retning

- unge og vanskeligstilte
- flyktninger
- bostedsløse.

Ved tildeling av midler vil Husbanken prioritere kommuner som har en klar boligpolitikk og som har utarbeida en boligsosial handlingsplan.

I et brev/notat til Helse- og sosialutvalget, datert 21.08.01, mente helse- og sosialsjefen at det vil være formålstjenlig å starte en diskusjon om kommunen bør øke innsatsen overfor to målgrupper:

- vanskeligstilte personer med sosiale problemer, psykiske vansker eller rusproblemer
- unge i etableringsfasa.

1.2 Boligpolitikken i Norge de senere årene

Både for stat og kommune har boligpolitikk og boligetablering vært et viktig satsingsområde. Oppgava er ikke lovpålagt, men i årlige rundskriv til kommunene har Kommunaldepartementet listet opp slik rollefordeling:

Staten:

- Sette opp de sentrale mål og trekke opp hovedretningslinjer i boligpolitikken
- Vedta lover og rammebetingelser
- Stimulere til forskning og informasjon.

Kommunen:

- Legge til rette for lokale løsninger gjennom tilrettelegging av tomter og arealplanlegging
- Legge til rette for bygging av nye boliger, utvikling og fornying av boliger og boligområder
- Har iflg. lov om sosiale tjenester ansvar for å hjelpe til med å skaffe boliger til personer som selv ikke klarer det.

Private aktører/boligsamvirke:

- Stå for prosjektering og oppføring av nye boliger
- Forvalte, vedlikeholde og utbedre store deler av boligmassa.

Kommunen sitt lovpålagte ansvar:

Kommunen har et lovpålagt ansvar for å hjelpe til med å skaffe bolig til vanskeligstilte. Dette ansvaret er regulert i Lov om sosiale tjenester, og er det viktigste lovpålagte ansvaret kommunen har i forhold til boliger og boligpolitikk.

Lov om sosiale tjenester § 3-4:

”Sosialtjenesten skal medvirke til å skaffe bolig til personer som ikke selv kan ivareta sine interesser på boligmarkedet, herunder boliger med særlig tilpasning og med hjelpe- og vernetiltak for den som trenger det på grunn av alder, funksjonshemming eller andre årsaker.”

Lov om sosiale tjenester § 4-5:

” Sosialtjenesten er forpliktet til å finne midlertidig husvære for de som ikke klarer det selv.”

2. MÅL OG MANDAT FOR PLANARBEIDET

2.1 Overordna målsetting

Å lage en samla plan for kommunens arbeid for at unge og vanskeligstilte skal kunne etablere seg og bli boende i en bolig.

2.2 Mandat

Mandatet er fastsatt av Helse- og sosialutvalget den 18.02.03.

Prosjektgruppa skal:

1. Gi en beskrivelse og vurdering av generelle befolknings- og boforhold i kommunen.
2. Utarbeide en oversikt over behovet for ulike typer boliger og andre boligtiltak til vanskeligstilte grupper på boligmarkedet.
3. Kartlegge den kommunale boligmassen og vurdere utnyttelsen av denne.
4. Vurdere generell utbygging og arealutnyttelse i kommunen.
5. Gjennomgå og vurdere kommunens bruk av låne- og tilskuddsordninger.
6. Gjennomgå og vurdere kommunens organisering av boligopp gavene.
7. Lage en samlet plan for framskaffelse av boliger og behov for booppfølging til vanskeligstilte på boligmarkedet. Dette medfører blant annet å vurdere muligheter for ombygging, kjøp, salg og endret disponering av den kommunale boligmassen, og foreslå eventuelle nybygg.
8. Legge til grunn et langtidsperspektiv, tilrettelegge planen for rullering og ansvars plassere oppfølgingen av planen.
9. Vurdere utarbeidelsen av planen i sammenheng med andre kommunale planer som kommuneplan/ eldreplan/ psykiatriplan/ økonomiplan.

Prosjektgruppa kan også gå inn på å:

10. Vurdere hvilke tiltak kommunen kan iverksette for å stimulere til utbedring av private og kommunale boliger for å høyne boligstandarden og tilrettelegge for hjemmebasert omsorg, blant annet ved booppfølging.
11. Vurdere tilgjengelighet til og i boligmassen i kommunen, og tiltak som bedrer tilgjengeligheten.
12. Vurdere hvilken rolle kommunen bør ha i utvikling av gode bomiljøer, og utarbeide forslag til bomiljøtiltak.
13. Vurdere tiltak som bidrar til at estetiske hensyn ivaretas ved utbygging i kommunen.

Prosjektgruppen har begrenset arbeidet til de 9 første punktene.

Vi har også hatt som utgangspunkt at realiseringen av Handlingsplanen for eldre gir en rimelig behovsdekning for særlige behov i denne gruppa.

3. PLANARBEIDET

3.1 Organisering av planarbeidet

Eier av prosjektet: Gausdal kommunestyre.

Styringsgruppa utgjøres av ledergruppa.

Styringsgruppa har ansvaret for at det settes av nødvendige ressurser til prosjektet, at prosjektets framdrift sikres, samt at mål og føringer for prosjektet ivaretas.

Styringsgruppas representant er kommunalsjef Lars Erik Lunde.

Prosjektleder for arbeidet er avdelingsleder Else Kj. Elvenes.

Prosjektlederen har ansvaret for gjennomføringa av prosjektet. Prosjektleder leder prosjektgruppa og rapporterer jevnlig om framdrift til styringsgruppa.

Prosjektgruppa har bestått av:

Representant fra Utviklingsenheten – Jon Sylte

Representant fra Eiendomsforvaltninga – Gudbrand Aanstad

Representant fra Familie og tiltak – Else Kj. Elvenes.

Kommunen har søkt og fått tilskudd til planarbeidet. Tilskuddet benyttes til:

- delfinansiering av prosjektleder
- reise og opphold knytta til arbeidsseminar
- utarbeidelse av statistisk bakgrunnsmateriale.

Husbanken tilbyr faglig bistand:

- råd for å komme i gang
- delta ved milepæler i planprosessen
- arbeidsseminar
- råd og tips fra andre kommuner.

3.2 Formål og prioritering av arbeidet

Hensikten med planarbeidet er at kommunen skal få et godt styringsredskap – at planen skal føre til handling og utvikling og at viktige/riktige ting faktisk blir satt ut i livet !

Kan vi få mer ut av ressursene til boligformål ved å utarbeide en langsiktig tverrsektoriell plan ?

Planen inneholder en beskrivelse av boligmarkedet i Gausdal, lokale utviklingstrekk og en kartlegging av vanskeligstilte på boligmarkedet. Vi har kartlagt personer/husstander som hjelpeapparatet kjenner til, og som på varig basis trenger betydelig bistand til å skaffe seg og beholde leid/eid bolig. På dette grunnlag beskriver prosjektgruppa hvordan boligbehovet for denne gruppa kan løses, inklusive forslag til nybygging.

Etterfølgende tema er vektlagt i arbeidet med den boligsosiale handlingsplanen:

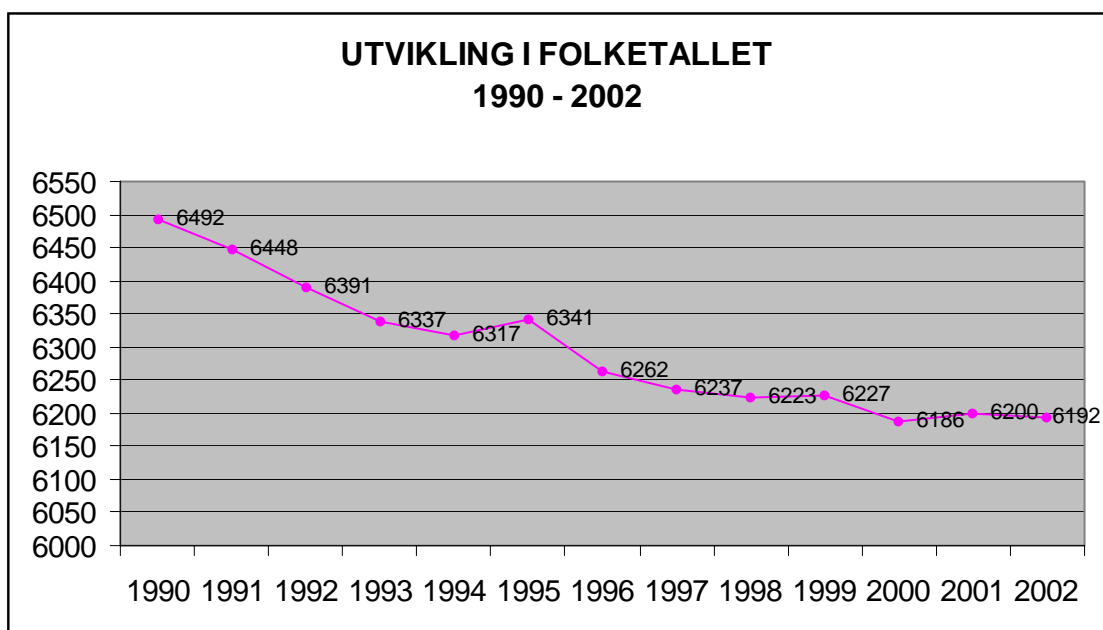
- Gjennomgang av hvem som bor i de kommunale boligene slik at vi får en oversikt over hvem av de som fortsatt har behov for kommunal bolig.
- Gjennomgang av kommunens utleieboliger og egnethet for målgruppa
- Virkemidlene vi har:
 - for å kunne etablere seg i bolig
 - for å kunne bli boende i boligen.
- Samarbeid ved tildeling av bolig slik at vi kan ivareta de vanskeligstilte på boligmarkedet på best mulig måte.
- Organisering av boligarbeidet i kommunen.

4. BESKRIVELSE AV DAGENS SITUASJON

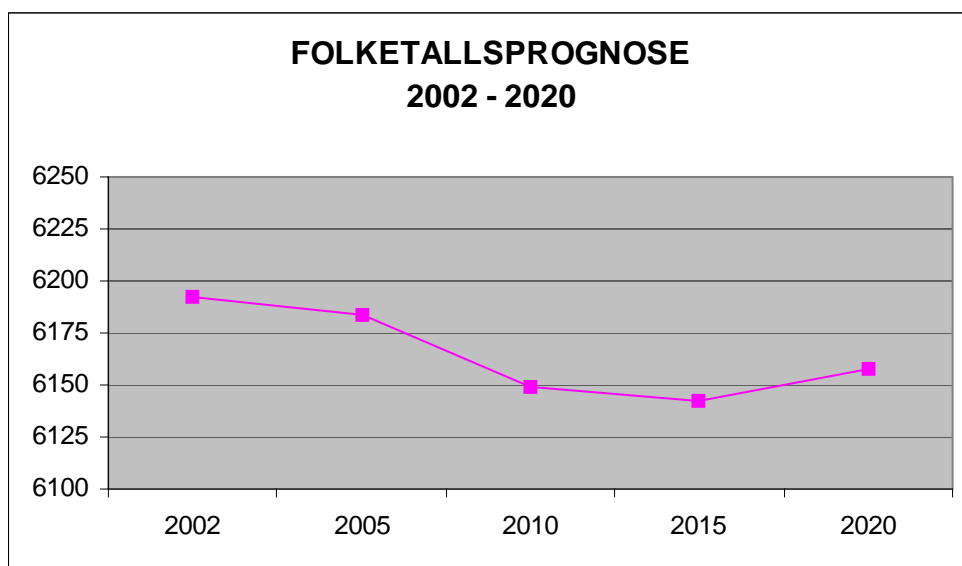
4.1 Kjennetegn ved kommunen og kommunens boligbehov

4.1.1 Befolkningsutvikling

Folketallet har gått gradvis nedover etter 1980. Fra år 2000 har det vært stabilt på om lag 6200 mennesker. Gausdal har omtrent samme alderssammensetninga som gjennomsnittet for fylket, men med noe overvekt på alderspensjonister.



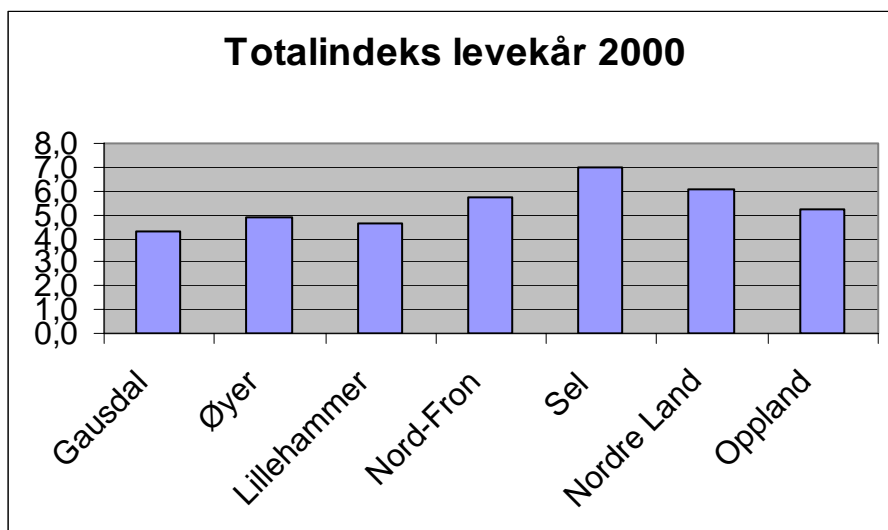
Middelprognosa fra Statistisk Sentralbyrå (SSB) viser en svak nedgang i folketallet fram til 2015, før det stiger igjen til i 2020.



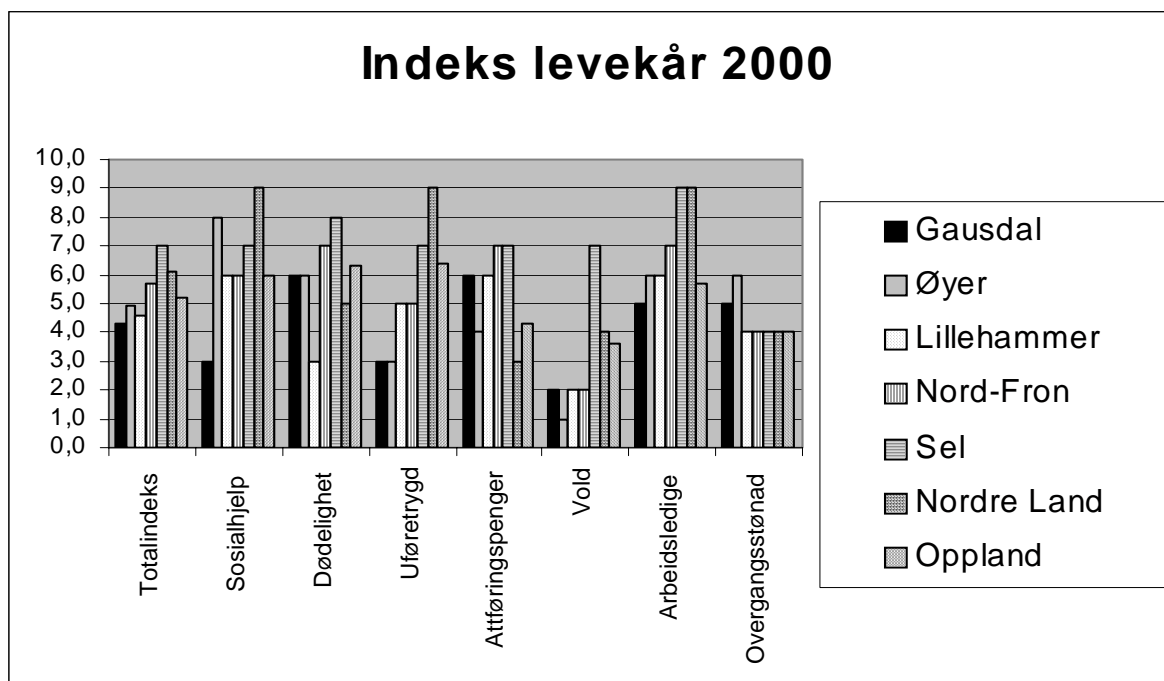
Det er ikke forhold ved befolkningsutviklinga som tilsier endra behov i forhold til den boligsosiale handlingsplanen.

4.1.2 Levekår

Gausdal har svært gunstig levekårsindeks (låg indeks betyr gunstige levekår).



Oversikta nedenfor viser at kommunen kommer svært gunstig ut på vold, sosialhjelp og uføretrygd, og dårligst på attføringspenger og dødelighet.



Kilde: Sosialdepartementet

Gausdal har relativt få tilfeller av sosialhjelp, men en stor andel av klientene får hjelp i lang tid.

Analysene av levekår gir ikke grunnlag for si noe mer om behov innen boligsosiale forhold, bl.a. fordi vi ikke har relevante sammenligningstall mellom kommunene om boforhold for disse gruppene.

4.1.3. Kommunens tomte- og utbyggingspolitikk

Kommunen har som målsetting at det til enhver tid skal være tilgjengelig boligtomter i alle tettstedene. I kommuneplanens arealdel er det avsatt arealer i alle tettstedene til boligbygging, men alt er ikke ferdig tilrettelagt.

Follebu: Privat utbyggingsområde i Klufta ovenfor sentrum er under utbygging. Noen få private tomter i sentrum. Kommunen har omtrent ikke tomter igjen. Et nytt område er avsatt i Heggen skog, men dette er ikke regulert og utbygging må også sees i sammenheng med ny riksveg 255.

Segalstad Bru: Her gjenstår mange tomter, spesielt i Fjerdumsenga.

Forset: Noen tomter gjenstår på Flaten. Kommunen har kjøpt et regulert område på Veisten, men opparbeidelse gjenstår.

Svingvoll: Noen tomter gjenstår, og et område til er regulert men ikke opparbeidet.

Kommunen har ført en relativt liberal politikk i forhold til godkjenning av spredtliggende boligtomter utenom sentrumsområdene. Nå er det også spesielt tilrettelagt for dette på noen arealer, ved at det er godkjent en egen kommunedelplan for spredt boligbygging.

Kommunen bygger ikke selv boliger. Utbygging hittil har i hovedsak skjedd ved at kommunen selger enkelttomter, som bebygges med enebolig. LOBB har for noen år siden bygd leiligheter ved Fjerdum, som dels er solgt og dels leies ut. De siste årene er det på Segalstad Bru bygd leiligheter i andre etasje på nye forretningsbygg.

4.1.4 Planlagte boligprosjekt

Første prioritet er å tilrettelegge for boligbygging i Follebu. Dette må skje ved regulering og opparbeidelse av det godkjente arealet i Heggen skog. 1. byggetrinn er planlagt i 2004. Samme året er det i investeringsbudsjettet forutsatt opparbeidelse av Veisten boligfelt i Forset og utvidelse av Svingvoll boligfelt.

I kommunen er det lite boliger spesielt egna for yngre i etableringsfasa. Kommunen ønsker å få til bygging av leiligheter for ungdom, i samarbeid med boligbyggelag eller privat entreprenør. Grunnlaget for dette forventes avklara i løpet av 2003.

4.2 Kartlegging av vanskeligstilte på boligmarkedet

Kartlegginga av boligbehovet er utført etter en mal som er utarbeida av Husbanken i samarbeid med Byggforsk (sjå pkt. 4.2.1). Registreringa/kartlegginga er gjennomført av saksbehandlere i sosialtjenesten, psykiaritjenesten og pleie-og omsorgtjenesten. Kartleggingen er gjennomført i løpet av november 2002 og desember 2003. I tillegg er lista over beboere i kommunale boliger gjennomgått.

4.2.1 Hvem er de vanskeligstilte ?

For at en husstand skal anses som vanskeligstilt på boligmarkedet er det tre kriterier som er avgjørende (iflg veileder fra Husbanken):

- At husstanden er uten egen/leid bolig
- Leieforhold som kan opphøre
- Uegnet bolig
- Husstanden har store bistands- og oppfølgingsbehov.

Det er en forutsetning at husstanden har vært i kontakt med hjelpeapparatet i kommunen i løpet av de siste 6 månedene og fortsatt har utilfredsstillende boforhold.

4.2.2 Resultat av kartlegginga

Kjennetegn ved målgruppa er detaljert gjennomgått som resultat av kartleggingen. Målgruppa representerer personer/husstander med komplekse problemer, - hvor enslige både kvinner og menn utgjør de største gruppene. 50 % av målgruppa bor allerede i kommunale boliger. Bare en liten gruppe bor hos nære pårørende, men hvor dette er en dårlig løsning for alle parter.

Det er i alt *registrert 42 husstander* som oppfyller kriteriene som er satt i flg. Husbankens registreringsmal (mer detaljert oversikt over kartlegginga framgår av uttrykt vedlegg):

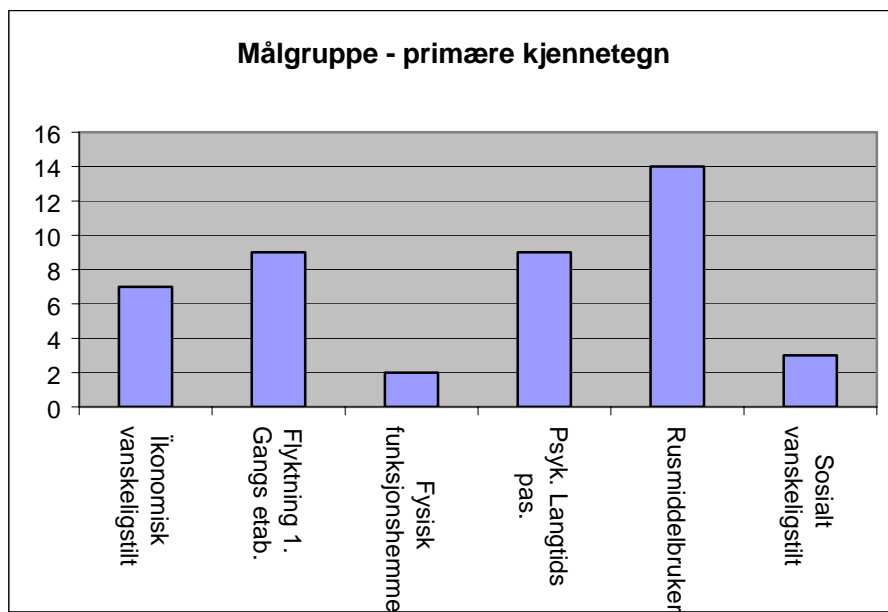
- Gruppa med rusproblemer utgjør 14 husstander (33 %)
- Grupp med omfattende psykiske problemer utgjør 9 husstander (21 %)
- Av 1. gangsetablerte flyktninger er 9 husstander registrert med behov for annen bolig.

Inntektssituasjonen i målgruppen viser et stort behov for bruk av Husbankens virkemidler; startlån, etableringstilskudd og bostøtte.

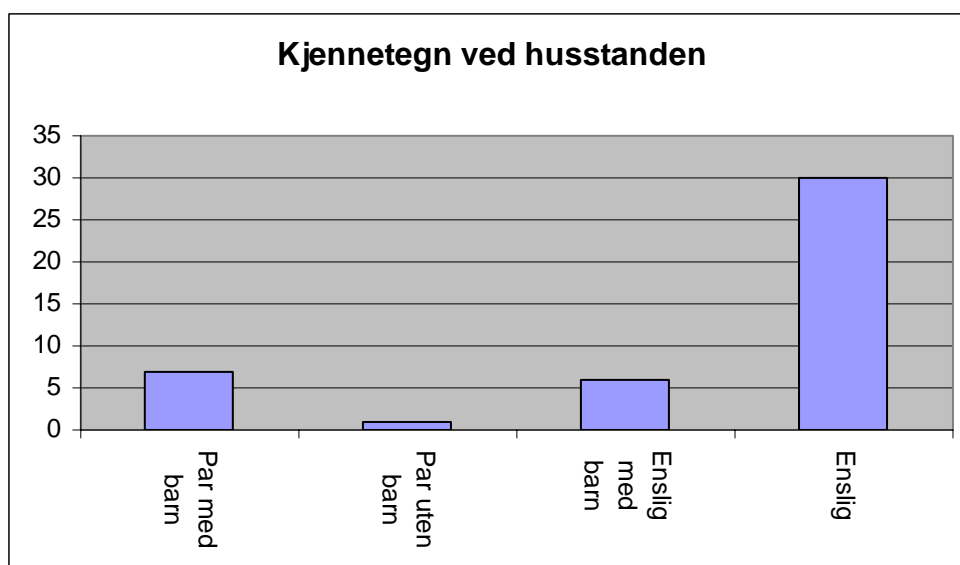
Av kartlegginga kan en utlede følgende om hjelpebehov og krav til boforhold:

- 15 personer har behov for en ordinær bolig uten oppfølging
- 7 har behov for noe oppfølging av hjelpeapparatet
- 3 trenger samlokalisering uten bemanning
- 3 trenger samlokalisering med dag/kveldsbemanning
- 4 trenger døgnbemanning
- De resterende har en fordel av samlokaliserte boligenheter med fellesskapsløsninger, og hvor hjelpeapparatet har anledning til å følge opp flere på samme tid.

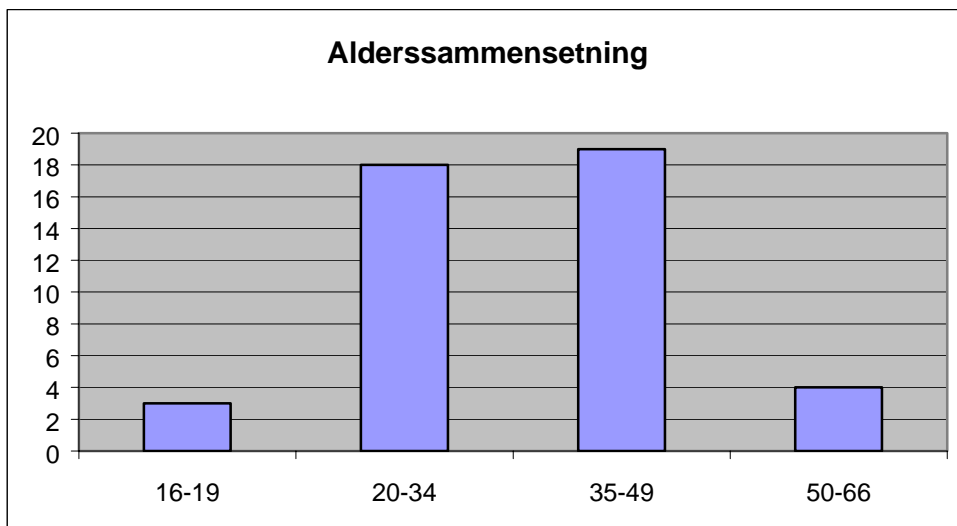
Nedenstående tabeller gir mer spesifisert oversikt over kjennetegn ved målgruppa.



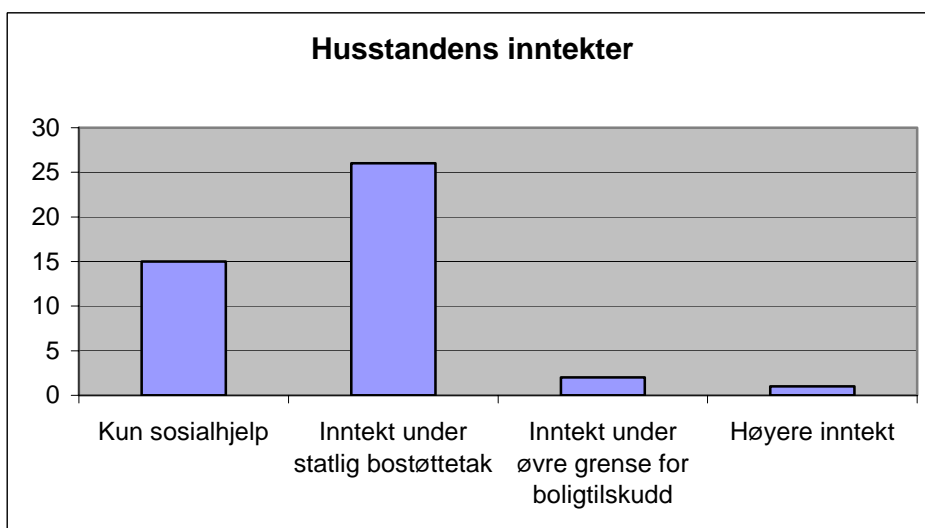
Primære kjennetegn ved målgruppen er rusmiddelbrukere (14), psykiatri (9) og 1. gangs etablerte flyktninger (9).



De fleste som er registrert er enslige voksne (30).



Tabellen viser at de fleste er mellom 20 – 49 år.



Tabellen over husstandens inntekter viser at de aller fleste har inntekt under statlig bostøttetak slik at de vil ha rett på bostøtte.

4.2.3 Andre som kan være vanskeligstilte på boligmarkedet

I tillegg til den primære målgruppa har vi andre som kan være vanskeligstilte på boligmarkedet:

- *Flyktninger og innvandrere*
Gausdal kommune har etter tidligere anmodninger fra sentrale myndigheter forberedt bosetting av flyktninger. Kommunestyret har vedtatt at vi i 2003 skal bosette 20 flyktninger inkludert familiegjenforening. Vi har ingen kartlegging av den gruppa som skal bosettes.

- *Unge i etableringsfasa*
Etableringsfasa kan være økonomisk krevende og er viktig for hvordan ungdom klarer seg senere i livet både på bolig- og arbeidsmarkedet. Selv om de fleste ungdommer greier disse overgangene uten problemer, er det nødvendig at samfunnet tilrettelegger støtte, oppfølging og hjelp til de som har behov for det. Boligpolitikken er sentral når det gjelder fordeling, bedre levekår, velferd og bærekraftig utvikling. For unge er det blitt vanskeligere å etablere seg i en eierbolig eller i en midlertidig utleiebolig. Det er viktig å aktivt ta i bruk de mulighetene som ligger i Husbankens virkemidler.

4.3 Kommunale boliger

4.3.1 Kartlegging av kommunale boliger

Kommunale utleieboliger er boliger der kommunen har tildelingsrett og fastsetter husleien.

Kommunen har i dag 40 boenheter til utleieformål. Kjørkjevengen 17 er da ikke medrekna, da dette huset skal rives høsten 2003.

Med noe ombygginger kan antall boenheter økes ved å:

- Dele opp Flatavn. 20 til to enheter (slik det tidligere er gjort med Flatavn. 16 og 18)
- Ombygge/ominnrede Herredshuset i Forset til 4 boenheter
- Dele opp gamleskolen i Follebu – gir 2 nye enheter
- Restaurere "Lundberghytta"

Disse tiltakene kan gi 7 nye boenheter.

Boenhetene er geografisk fordelt på følgende måte i kommunen

<i>Sted</i>	<i>Antall</i>	<i>Tillegg ved ombygging</i>	<i>Totalt</i>
Follebu	15	3	18
Segalstad Bru	10		10
Forset	13	4	17
Myra	1		1
Svatsum	1		1
<i>SUM</i>	<i>40</i>	<i>7</i>	<i>47</i>

4.3.2 Tjenesteboliger

Behovet for tjenesteboliger for ansatte i Gausdal kommune er ikke lenger tilstede i så stor grad. Fjerdum borettslag synes mest egna til dette. Prosjektgruppa mener det er tilstrekkelig at noen få av disse leilighetene forbeholdes ansatte, for eksempel 2 stk.

5. ØKONOMISKE VIRKEMIDLER I BOLIGPOLITIKKEN

5.1 Husbanken sine låne- og tilskuddsordninger

Startlån:

Er en ny ordning fra 01.01.03. Kommunen søker Husbanken om startlån til viderefordeling. Startlån gir muligheter:

- Flere kan få hjelp til boligetablering
- Enklere enn kjøpslån pluss etableringslån
- Større fleksibilitet og lokal tilpasning

Nå kan kommunen gi lån til privatpersoner for å:

- *Kjøpe bolig*
 - Startlån kan gis til topp- eller fullfinansiering ved kjøp av bolig
- *Bli boende i boligen*
 - Utbedring: Startlån kan gis til utbedringer.
 - Refinansiering: Startlån kan nyttes til refinansiering slik at husstanden kan bli boende i boligen sin
- *Bygge bolig*
 - Startlån kan gis som toppfinansiering ved nybygging.

Startlån til utleieboliger

Kommuner, selskaper, stiftelser o.a. kan søke Husbanken om lån. Utleieboliger kan fullfinansieres med startlån.

Utbedringslån:

Lån som skal stimulere til fornyelse av boliger og bomiljø.

Kommunen gir lån opp til kr. 100.000. Lån utover dette oversendes Husbanken til behandling. Lånet er behovsprøvd.

Utbedringstilskudd:

Tilskudd kan gis til vanskeligstilte til spesialtilpasning eller mindre utbedring av boligen. Normalt er tilskuddet inntil kr. 20.000 pr. prosjekt.

Boligtilskudd til etablering:

Boligtilskudd skal medvirke til at vanskeligstilte husstander med svak økonomi skal få nøkterne og egne boliger. Det stilles strengere krav til nøkternhet enn ved tildeling av lån. Dette gjeld både i forhold til kostnader, størrelse og standard.

Oppføringslån:

Oppføringslån skal medvirke til å dekke behovet for nye, gode, rimelige og nøkterne boliger i gode bomiljø. Oppføringslånet er ikke behovsprøvd.

Bostøtte:

Bostøtte er en statlig ordning som blir administrert av Husbanken og kommunen.

Formålet med ordningen er å bidra til at eldre, uføre og barnefamilier med svak økonomi skal kunne skaffe seg eller bli boende i en god og formålstjenlig bolig, samt å utjevne inntektsforskjeller mellom pensjonistgrupper som følge av forskjeller i boutgiftene.

5.2 Kommunens bruk av Husbankens virkemidler

Bruken av etableringslån, kommune Gausdal

	Beløp i 1000 kr	Antall boliger	Beløp pr. bolig	Beløp pr. innb.
2001	1 017	5	203 400	164
2000	1 655	9	183 889	268
1999	1 212	7	173 143	195
1998	1 518	9	168 667	244
1997	745	5	149 000	119

For 2002 er det avsatt til tapsfondet kr. 40.000. Tapsfondet er pr. 31.12.02 på hele 329.000 kroner.

Bruken av kjøpslån, kommune Gausdal

	Beløp i 1000 kr	Antall boliger	Beløp pr. bolig	Beløp pr. innb.
2001	-	-	-	-
2000	1 031	2	515 500	167
1999	900	2	450 000	145
1998	897	3	299 000	144
1997	104	1	104 000	17

Tapsfond og avsetninger, kommune Gausdal

	Utgående saldo på tapsfond 1000 kr	Antall saker med tap i perioden	Bokført tap på etableringslån i perioden 1000 kr
2001	289	-	-
2000	207	-	-
1999	200	-	-
1998	131	-	-
1997	91	-	-

En solidarisk boligpolitikk utfordrer både Husbanken og kommunen. Boligmarkedet spesielt i pressområder er i ubalanse, og for unge og vanskeligstilte har det blitt ekstra vanskelig å etablere seg i eier- eller utleieboliger. Store grupper i befolkningen trenger offentlig bistand for å skaffe seg tilfredsstillende boforhold. Det er derfor viktig at kommunen bruker tilgjengelige virkemidler aktivt. For at ungdom skal kunne etablere seg trenger de et finansieringstilbud som er i samsvar med økonomisk evne. Det er lettere å få ungdom til å bli boende i kommunen hvis de får tilbud om gunstige lån.

6. ORGANISERING AV BOLIGARBEIDET I KOMMUNEN

Dagens organisering

Fra 01.01.03 er i hovedsak ansvaret for boligoppgavene knyttet til en egen enhet - **Enhet for eiendomsforvaltning**. Det er imidlertid nødvendig med utstrakt samarbeid mellom flere enheter på dette området.

Boligoppgaver tillagt *Enhet for eiendomsforvaltning*:

1. Tildeling/utleie av kommunale boliger til vanskeligstilte.
2. Tildeling/utleie av kommunale trygde- og omsorgsboliger.
3. Oppfølging av beboere.
4. Tilsyn og vedlikehold av kommunale boliger.
5. Husbanken sine låne- og tilskuddsordninger.
6. Forvalte Husbankens bostøtteordning.

Enhet for arbeid og sosiale tjenester har ansvar for disse oppgavene:

1. Hjelp vanskeligstilte som ikke får tildelt kommunal bolig å finne egnet bolig.
2. Hjelp vanskeligstilte til å beholde boligen ved
 - økonomisk rådgivning
 - garanti for depositum
 - boveiledning.

Støtteenheten skal kreve inn avtalt husleie.

Framtidig organisering

Organisering av boligarbeidet i framtida kan tenkes organisert på flere måter:

- Egen enhet som nå
- Kommunalt foretak etter kommunelova § 11
- Aksjeselskap
- Stiftelse.

Sett ut i fra hensynet til å vedlikeholde boligkapitalen og videreutvikle Gausdal kommunes utleievirksomhet, kan det synes at det er en del å hente ved endra organisering i retning av *fristilling og klarere resultatkrav*.

Boligdriften (kommunale boliger, omsorgsboliger, boliger til flyktninger) kan eksempelvis organiseres innenfor en kommunal foretaksmodell hvor rammene fra kommunen som eier blir bestemt av:

- foretaket skal opprettholde og utvikle verdiene
- forrente og avdra lån gitt av kommunen ved overføring til boligene i foretaket
- kjøpe, oppføre og selge inntil et visst antall boliger pr. år tilpassa det behovet for boliger som kommunen som "bestiller" til enhver tid har til boliger for vanskeligstilte grupper, ansatte og andre prioriterte formål
- foretaket fastsetter selv husleie basert på inndekning av alle foretakets kostnader.

7. VURDERING OG TILRÅDING

7.1 Boligbehov i forhold til boliger

Prosjektgruppa legger følgende forutsetninger/prinsipper til grunn for behovet til målgruppene:

- Økonomisk/sosialt vanskeligstilte: Behov for ordinære boliger med nøktern standard og lave bokostnader, men med noe oppfølging fra hjelpeapparatet og boveiledning. Kan bruke de fleste kommunale boliger.
- Fysisk/psykisk funksjonshemmet: Samlokalisert i boenhet, flere med behov for døgnbemanning.
- Psykiatrisk langtidspasient: Bofellesskap/omsorgsboliger knytta til omsorgsbasene Follebu/Forset.
- Rusmisbruker: Samlokaliserte boenheter gir fellesskap og enklere oppfølging.
- 1. gangs etablerte flyktninger: Bo sentralt i tilknytning til tettstedene. Noen store familier krever store boliger.

Målgruppe	Kommunale boliger som passer målgruppen*)	Nåværende boligsituasjon	Boligbehov
Økonomisk/sosialt vanskeligstilte	21	10 husstander – 4 av de 10 bor i kommunal bolig og kan med noe oppfølging fortsatt bo i boligen	Minimum 6 husstander trenger <i>annen</i> bolig
Fysisk/psykisk funksjonshemmet	6	3 husstander registrert med behov for bolig – 1 har tilrettelagt komm. bolig – 2 har uegnet bolig	3 samlokaliserte boenheter – 2 indiv. tilpassa – 1 døgnbemanna
Langtids psykiatri	9	9 husstander registrert – 4 bor i kommunal bolig, delvis lite egna – 5 bor hos fam./ private og har behov for <i>annen</i> bolig.	– 9 boenheter totalt som er samlokalisert i nærheten av omsorgsbase
Rusmiddel-misbrukere	10	14 husstander er registrert – 2 bor i kommunal bolig	14 enheter samlokalisert og noe fellesareal
Første gangs etablerte flyktninger	13	9 av de bosatte har behov for annen bolig – 4 av dem bor i komm. bolig, ikke egna – en fam. kan kjøpe den boligen de bor i – 4 bor privat, ikke egna	1 omsorgsbolig 4 store famileboliger 3 mindre boenheter

*) Tallene kan ikke summeres, da noen boliger egner seg for flere grupper

Kommentarer til tabellen:

- ◆ Målgruppe økonomisk/sosialt vanskeligstilte: Representerer ikke noe spesielt problem å skaffe bolig.
- ◆ Målgruppe fysisk funksjonshemmet/psykisk utviklingshemmet: Kan trolig skaffes plass innafør egne og eksisterende boligmasse forutsatt omrokking over tid.
- ◆ Målgruppe langtids psykiatri: Bofellesskap vurderes + omrokking (3-4 stk. i nybygg + Herredshuset).
- ◆ Målgruppe rusmiddelmissbrukere: Samlokalisering vurderes – bofellesskap 3-4 boenheter i nybygg.
- ◆ Målgruppe 1.gangs etablerte flyktninger: 2 store familier kan bo i Follebu. Øvrige må leie på privat/ordinært boligmarked.

7.2 Tilråding

Prosjektgruppa foreslår:

- 1) *Ulike organisatoriske modeller for drift av utleieboliger og omsorgsboliger vurderes (tiltak 1).*
- 2) *Bygging av leiligheter for unge i etableringsfasen (tiltak 2)..*
Utpeke egne områder for bygging av leiligheter for yngre i etableringsfasa. Utbygging ved privat utbygger, for eksempel LOBB.
- 3) *Utarbeide forslag til nye retningslinjer/prinsipper for utleie (tiltak 3).*
- 4) *Utarbeide forslag til kommunale retningslinjer for startlån og etablerings-/tilpasningstilskudd som er i samsvar med dagens praksis og som også i større grad konkretiserer styring av midlene mot de som er mest vanskeligstilt på boligmarkedet (tiltak 4).*
- 5) *Kommunale boligenheter bygges om til boliger tilpasset målgruppa (tiltak 5-7).*
- 6) *Kommunale boliger som ikke kan nyttiggjøres for målgruppa selges (tiltak 3).*
- 7) *Forutsetninger som legges til grunn for behov for ombygging/nybygging av boliger:*
 - a) *9 boenheter for psykiatrisk langtidspasienter (tiltak 5).*
 - nybygging av ett bofellesskap/omsorgsboliger knytta opp mot omsorgsbasene Flatland//Forset
 - ombygging av eksisterende bygg – Herredshuset og Flatavegen 20 – til 5-6 boenheter
 - b) *10-14 boenheter for rusmiddelmissbrukere (tiltak 6).*
 - vurdere opprustning av kommunale utleieboliger til bruk for målgruppa
 - i samarbeid med privat utbygger utarbeide planløsning for bygging av bofellesskap/samlokaliserte boenheter 4-8 stk.
 - c) *9 boenheter for 1.gangsetablerte flyktninger (tiltak 7)*
 - omsorgsbolig tilbys enslig person
 - stor familie kjøper kommunal bolig hvor de allerede bor

- 3-7 boenheter skaffes til veie sentralt beliggende, gjennom det ordinære boligmarked. Follebu skole med noe vedlikehold kan gi 2 store familieeiligheter.
- d) *Resten i kartlagt målgruppe, 10-12 husstander som er økonomisk/sosialt vanskeligstilte, kan med tilrettelegging/bytting av bolig og evt. bruk av Husbankens virkemidler, få en mer tilfredsstillende boligløsning.*

8. TILTAKSPLAN

TILTAK 1. Vurdere framtidig organisering og drift av kommunens utleie- og omsorgsboliger.

Det nedsettes et utvalg som skal vurdere ulike organisatoriske modeller.

TILTAK 2. Bygging av leiligheter for unge i etableringsfasa.

I kommunen er det få boliger spesielt egnet for unge i etableringsfasen. Kommunen ønsker å få til bygging av leiligheter for denne målgruppa.

I samarbeid med boligbyggelaget (LOBB) er det startet opp et planleggingsarbeid som forventes avklart i løpet av 2003.

TILTAK 3. Revidere retningslinjer for utleie.

Nye retningslinjer for utleie utarbeides.

1. Kommunens utleieboliger skal primært brukes i forhold til følgende prioriterte grupper :
 - langtidsklienter psykiatri
 - rusmiddelbrukere
 - 1.gangsetablerte flyktninger
 - sosialt/økonomisk vanskeligstilte
 - fysisk/psykisk funksjonshemmede
2. Det forutsettes gjennomført en systematisk gjennomgang av eksisterende leieforhold med henblikk på at de kommunale utleieboligene gjøres tilgjengelig for de nye målgruppene. Nødvendige boliger forutsettes fristilt i perioden 01.08.03 til utgangen av 2004. Herunder vurdere salg av boliger som ikke kan tilpasses det behovet som til en hver tid eksisterer.
3. Lokalisering av brukergruppa skal skje på en måte som skaper tilfredsstillende forhold for de aktuelle brukere i forhold til ressursinnsats.
4. Inntil 2 boliger disponeres i forhold til å rekruttere/beholde spesiell kompetanse i kommunen.

TILTAK 4. Retningslinjer for kommunal forvaltning av startlån, etablerings- og tilpasningstilskudd.

Fremmes som egen sak i løpet av 2003.

Forklaring til tiltak 5,6 og 7:

Tiltakene er satt opp i prioritert rekkefølge, dvs. tiltak 5 har høyest prioritet. Videre er hvert tiltak innbyrdes prioritert og vil bli fremmet i budsjettssammenheng i tråd med dette.

TILTAK 5. Boligtiltak for målgruppe langtidspsykiatri.

	<i>Formål/målgruppe:</i>	<i>Kommentarer:</i>	<i>Kostnader(*)</i>
<i>Nybygg:</i>			
1. Bofellesskap beliggende ved Flatland/Forsettnet	Inntil 4 boenheter for langtidspsykiatri	Nødvendig finansiering må knyttes opp mot økonomiplan for 2004.	3,6 mill
<i>Eksisterende bolig-ombygging</i>			
2. Herredshuset, Jordmorvn. 1	Ombygges til 4 boenheter for langtidspsykiatri	Denne målgruppen bør bo i nærheten av omsorgsbaser. Boligen ligger gunstig til i forhold til andre omsorgsboliger i Forset.	1,88 mill
3. Flatavn. 20	Omgjøres til 2 boenheter for langtidspsykiatri	Godt egnet for denne målgruppen.	0,300 mill

(*) Kostnadsoverslagene baserer seg på grove anslag, og en må komme nærmere tilbake til kostnadene ved gjennomføring av de enkelte prosjekter.

TILTAK 6. Boligtiltak for målgruppe rusmiddelmissbrukere.

<i>Eksisterende bolig-ombygging</i>	<i>Formål/målgruppe</i>	<i>Kommentarer</i>	<i>Kostnader (*)</i>
1. Ombygging/nybygg – utarbeide prosjekt i kommunal regi eller for privat utbygger	Inntil 4 boenheter for rusmiddelmissbrukere	Nødvendig finansiering må knyttes opp mot økonomiplan for 2004.	3,6 mill

TILTAK 7. Boligtiltak for målgruppe 1. gangsetablerte flyktninger.

<i>Eksisterende bolig</i>	<i>Formål/målgruppe</i>	<i>Kommentarer</i>	<i>Kostnader (*)</i>
1. Follebu gamle skole	To store familieeiligheter slik den står med noe utgifter til vedlikehold.	Nødvendig finansiering må knyttes opp mot økonomiplan for 2004.	0,680 mill
2. Ytterligere behov for store familieeiligheter dekkes ved leie på det ordinære boligmarked.	To store familier.	Framleie nødvendig for at det skal gi rett til bostøtte.	

VEDLEGG

1. Oversikt over kommunale utleieboliger