



Boligsosial handlingsplan for Gjesdal kommune 2006 - 2016

Vedtatt av kommunestyret 18.09.2006

1.	Innledning	side 3
2.	Boligbygging i Gjesdal kommune	side 4
2.1	Boligmassen	side 4
2.2	Boligbygging	side 4
3	Forutsetninger for boligbyggingen	side 4
3.1	Befolkningsutvikling	side 4
3.2	Bolig- og bostedspreferanser	side 5
3.3	Boligbehov	side 5
4	Virkemidler i boligsosialt arbeid	side 6
4.1	Kommunale utleieboliger	side 6
4.1.1	Eksisterende boligmasse og alternativ bruk	side 6
4.2	Finansierings- og støtteordninger	side 6
4.2.1	Grunnlån	side 7
4.2.2	Startlån	side 7
4.2.3	Boligtilskudd til etablering og tilpasning	side 8
4.2.4	Husbankens bostøtte	side 8
4.2.5	Prosjekteringstilskudd	side 8
4.3	Salg av kommunale boliger	side 9
4.4	Private utleieboliger	side 9
4.5	Andre boformer	side 9
4.6	Strategi for å ta i bruk tilgjengelige virkemidler	side 9
5	Utfordringer i boligsosialt arbeid	side 9
5.1	Kartlegging av boligbehov	side 9
5.2	Unge	side 11
5.3	Mennesker med langvarige psykiske lidelser	side 11
5.4	Personer med rusmiddelproblemer	side 11
5.5	Personer med psykisk utviklingshemning	side 11
5.5.1	Funksjonshemmede barn/ barnebolig	side 11
5.6	Fysisk funksjonshemmet og annen funksjonshemning	side 11
5.6.1	Eldre	side 12
5.7	Sosialt og økonomisk vanskeligstilte	side 13
5.8	Innvandrere og flyktninger	side 13
6.	Utbyggingstrategi	side 13
6.1	Eie eller leie	side 13
6.2	Lokalisering av boliger	side 14
6.3	Spredte boliger eller senter/bofellesskap	side 14
6.4	Standard på boliger	side 15
7	Brukerperspektiv	side 15
8	Boligsosialt handlingsprogram	side 15

1 Innledning

Regjeringen har som overordnet mål for boligpolitikken at alle skal kunne disponere en god bolig i et godt bomiljø. Kommunen har ansvar for å legge til rette for at det blir bygget tilstrekkelig med boliger gjennom god planlegging, tilstrekkelig forsyning av byggeklare tomter, saksbehandling, råd og veiledning. I tillegg har kommunen ansvar for å sikre at vanskeligstilte har et botilbud. Stortingsmelding nr. 49 (1997-98) om boligetablering for unge og vanskeligstilte oppfordrer kommunene til å utarbeide lokale boligsosiale handlingsplaner for å kunne bedre situasjonen for unge og vanskeligstilte på boligmarkedet.

NOU 2002:2 definerer vanskeligstilte på boligmarkedet som

”de som av en eller annen grunn er uten bolig, lever med ustabile boforhold eller har vanskeligheter med å bli boende i bolig.”

Den offisielle definisjonen som ligger til grunn for registrering av bostedsløse i Norge lyder:

”Personer som ikke disponerer egen eid eller leid bolig og er henvist til tilfeldige boalternativ, samt personer som ikke har ordnet oppholdssted for kommende natt. Dette omfatter også personer som oppholder seg på institusjoner, hospits eller liknende som ikke er egnet bosted ved eventuell utskrivelse og denne utskrivelsen vil finne sted innen to måneder eller mindre. Som bostedsløse regnes også de personer som bor midlertidig hos slektninger eller venner” . (ST.meld. nr. 23 2003-2004 kap. 5.3)

Det er satt som mål at ingen skal skrives ut fra institusjon eller fengsel til et hospits, men sikres botilbud i sin kommune.

Det boligsosiale arbeidet omfatter alt fra kommunens innsats for å fremskaffe og tildele boliger, til enkelttiltak som kan øke den enkeltes forutsetning for å mestre bo- og livssituasjon. Det er flere tjenesteområder og mange yrkesgrupper som er representert blant de som skal gi den enkelte bruker bistand.

Denne planen har som mål å gi oversikt over Gjesdal kommunes ressurser samt å peke på behov og utfordringer framover. Dette skal ende opp i en handlingsplan som gir oversikt over prioriteringer fram til 2016.

Husbanken har innvilget 80 000 i tilskudd til utarbeiding av planen.

Vi har valgt å avgrense boligsosial plan til ikke å gjelde eldre med behov for institusjonsplass. I Gjesdal vil det si sykehjemsplass. Behov for slike plasser bør presenteres gjennom egne handlingsplaner.

Mål for planarbeidet:

- Økt kunnskap om boligbehovet
- Økt kunnskap om, og mer målrettet og effektiv bruk av statlige virkemidler
- Mer samkjørt boligpolitikk mellom tjenesteområder/avdelinger
- Bedre utnyttelse av kommunens boligmasse

Styringsgruppe for planarbeidet:

Gro Tunglund - ressursentersjef, Svein Arne Lindø - omsorgssjef, Torbjørn Sterri - teknisk sjef, Erling Gundersen - plansjef og Stein Kittelsen - økonomisjef.

Arbeidsgruppe: Bjarte Madland, økonomikonsulent, Kirsten Refsnes, leder rehabilitering, Berit Rosså Eie, fagkonsulent omsorg og Eldbjørg Tolo, sosialleder. Kjersti Snekkevik, økonomikonsulent har tiltrådt gruppa ved behov.

Planarbeidet er forankret i rådmannens ledergruppe.

2 Boligbygging i Gjesdal kommune

2.1 Boligmassen

Pr. 01.01.2005 er det registrert følgende typer leiligheter i kommunens 3 tettsteder:

	Eneboliger	Hybler	Boliger i rekke	Store boligbygg	Sum
Ålgård	1911	236	228	98	2 473
Oltedal	297	4			301
Gilja	136	5			141
Sum	2 344	245	228	98	2 915

Kategorien hybler er i første rekke leiligheter oppført i underetasjen på eneboliger. Hyblene utgjør ca. 9 % av boligmassen i Ålgård. Det er først og fremst disse leilighetene som benyttes for utleie.

2.2 Boligbygging

I tettstedene Ålgård, Oltedal og Gilja er der godkjent betydelige arealer for boligbygging. Med sin beliggenhet og størrelse er det Ålgård som får den desidert største utbyggingen. I Oltedal og Gilja er det i all hovedsak eneboligbebyggelse som etterspørres. I Ålgård blir det lagt opp til en langt mer variert boligutbygging de kommende årene. Boliger i sentrum vil gjerne skje i etasjer over forretnings- og kontorbebyggelse på gatenivå. I de rene boligområdene legges det opp til en blanding av enebolig-, rekkehus- og gjerne en lav blokkbebyggelse. Vi forventer også en variasjon i størrelsen på de framtidige leilighetene. Gjesdal kommune legger til rette for 1400 nye boenheter i sentrum av Ålgård de nærmeste åra.

3 Forutsetninger for boligbygging

3.1 Befolkningsutvikling

Historikk

År	Folke- mengde 1. januar	Levend- fødte	Død	Fødsels- overskudd	Innflytting	Utflytt- ing	Netto- flytting	Folke- tilvekst	Vekst i %
1995	8.148	158	47	111	463	484	-21	93	1,1 %
1996	8.241	139	53	86	400	366	34	119	1,4 %
1997	8.360	158	37	121	449	393	56	174	2,1 %
1998	8.534	142	70	72	542	404	138	213	2,5 %
1999	8.747	156	58	98	479	408	71	164	1,9 %
2000	8.911	138	42	96	412	429	-17	84	0,9 %
2001	8.995	143	51	92	441	429	12	109	1,2 %
2002	9.104	130	55	75	425	467	-42	33	0,4 %
2003	9.137	138	52	86	469	444	25	111	1,2 %
2004	9.248	107	46	61	408	443	-35	25	0,3 %
2005*	9.273	131	54	77	467	392	75	153	1,65 %
2006*	9.426								
Siste 20 år		144	47	97	428	367	61	158	2,11 %
Siste 10 år		138	51	90	448	427	21	112	1,29 %
Siste 5 år		130	52	78	442	435	8	86	0,95 %

6.1 SSB mars 2006. * Foreløpige tall

Veksten i 2003 var i underkant av kommuneplanen og prognosene utarbeidet i forbindelse med den, men over det dobbelte av veksten på landsbasis. For 2004 ble veksten vesentlig lavere enn både egne og SSB sine prognoser. Den lave veksten skyldes først og fremst de laveste fødselstallene på 20 år. Fødselstallene har steget igjen i 2005, og sammen med en betydelig netto tilflytting ligger det for 2005 an til den høyeste veksten siden 1999.

Utvikling fremover

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2015	Diff. 2005-2015
0-15	2 631	2 604	2 589	2 526	2 486	2 446	2 408	2 481	-123
16-20	690	701	759	827	866	895	932	827	126
21-30	1 198	1 207	1 235	1 250	1 265	1 306	1 331	1 407	200
31-66	4 044	4 065	4 157	4 215	4 272	4 319	4 442	4 532	467
Over 67	681	695	686	697	716	728	769	960	265
Totalt	9.244	9.273	9.426	9.515	9.605	9.694	9.782	10 207	934
Vekst	1,2 %	0,3 %	1,7 %	0,9 %	0,9 %	0,9 %	0,9 %	0,9 %	10 %

Kilde; SSB, egne fremskrivninger basert på fødselstall på 140 pr år, netto utflytting/innflytting lik 0 og antall døde 50 pr.år. Utbygging av nye boligfelt tilsier høyere tall fra og med 2007 i de fleste aldersgrupper, men i særdeleshet i gruppen 0-15 år. Det knyttes stor usikkerhet til hvor stor veksten vil bli.

SSB sin prognose fra 2002 har beregnet høyere vekst enn de faktiske tallene hittil har vist. Det er spesielt gruppen fra 0-15 år som ser ut til å få en mindre vekst enn prognosen tidligere har vist. De andre gruppene vil få en vesentlig økning.

3.2 Bolig- og bostedspreferanser

Folk flest ønsker å bosette seg på stedet de er oppvokst. Likevel opplever kommunen et ønske fra en del boligsøkende om heller å kunne bosette seg i Ålgård enn i Oltedal eller Gilja. I et forsøk på å motvirke denne trenden har det derfor lenge vært et mål å alltid ha et attraktivt tomtetilbud i indre del av kommunen.

I Ålgård har boligtilbudet fram til i dag vært dominert av kommunale eller private eneboliger. Mindre leiligheter i rekkehus eller større boligbygg har utgjort en liten andel av totalen de senere årene. Eneboligtilbudet etterspørres i første rekke av familier med tilfredstillende økonomi. De sistnevnte boligtypene etterspørres helst av enslige unge i etableringsfasen, samt familier med noe mindre økonomisk handlingsrom.

Vi ser en klar tendens at eldre med behov for tilrettelagt bolig ønsker å bo sentrumsnært, og i fellesskapsfremmende løsninger som gir mulighet for sosialt samvær og aktiviteter.

3.3 Boligbehov

Tallet på personer som lever alene har økt betydelig de senere årene. Denne trenden gjelder hele landet, men også i Gjesdal kommune. Det er en kommunal oppgave å legge forholdene til rette for en utbygging av boliger som også er tilpasset denne gruppen. Denne trenden gjør det nødvendig å fortsette utbyggingen av mer varierte boligtyper enn det som har vært vanlig tidligere. Tilrettelegging for bygging av ungdomsboliger er det også nødvendig å kartlegge utfra ønske om at den unge delen av innbyggerne skal sikres mulighet for å bli boende i egen hjemkommune. Dette er utfordringer som kommer i tillegg til kartlegging av vanskeligstilte.

Det vil være et voksende behov for sentrumsnære boliger for personer med ulike funksjonshemninger. Det vil også være driftsmessige fordeler ved at personer med store omsorgs- eller pleiebehov bor i sentrumsnære områder.

Resultat av kartleggingen over behov for boliger for vanskeligstilte, se side 9 i planen, samt vedlegg.

4 Virkemidler i boligsosialt arbeid

4.1 Kommunale utleieboliger

I denne planen brukes kommunale utleieboliger som samlebegrep for kommunalt eide boliger som leies ut til definerte målgrupper.

Kommunen har hovedansvar for å hjelpe til med boliger for vanskeligstilte grupper.

Sosialtjenesteloven pålegger kommunen å medvirke til å skaffe boliger til personer som selv ikke kan ivareta sine interesser på boligmarkedet. Kommunen er også forpliktet til å skaffe midlertidig husvære for personer som ikke klarer dette selv og som er i en nødsituasjon.

Gjesdal kommune har pr dato følgende kommunale utleieboliger:

Type bolig	Sosialbolig	Flykn. Bolig	PUH-bolig	Trygdebolig	Omsorgsbolig	Psykiatribolig	Totalt
Gilja BOAS					3		3
Oltedal BOAS					5		5
Ålgård BOAS					34		34
Fiskebekkveien			3	12			15
Fotlandsveien						5	5
Friggsgate				7			7
Vestliveien			4				4
Ånundskaret			2				2
Leilighet/bolig	14	8					20
Totalt	14	8	9	19	42	5	95

4.1.1 Eksisterende boligmasse og alternativ bruk

Gilja og Oltedal bo- og aktivitetssenter har 3 og 5 omsorgsboliger. Det er til tider flere ledige boliger her uten at vi har aktuelle kandidater. De fleste vil bo sentrumsnært på Ålgård.

Deler av de kommunale trygdeboligene i Fiskebekkveien og Friggsgate kan med hensyn til utforming og beliggenhet disponeres til alternative formål.

Av sosialtjenestens gjennomgangsboliger er det 5 hus som det ikke utføres særlig utbedring eller vedlikehold på. Dette fordi boligene skal rives eller selges i nær framtid.

4.2 Finansierings- og støtteordninger

Husbanken dekker lånefinansiering for nye, gode, rimelige, nøkterne boliger.

<http://www.husbanken.no>

De 3 siste årene er det fra Husbanken formidlet følgende til lånesøkere fra Gjesdal kommune:

4.2.1 Grunnlån

Fra 1. juli 2005 ble oppføringslån og utbedringslån slått sammen til ett grunnlån. Tilgjengelig statistikk viser oppføringslån i Gjesdal kommune.

Lånene kan gis til kommuner, selskaper, stiftelser og personlige lånetakere til å bygge boliger for salg, utleie eller egen bruk. Lån kan også gis til lokaler og anlegg i boligmiljø, garasjer til funksjonshemmede, barnehager og omsorgsboliger. Hovedregel er lån innen 80 % av godkjente anleggskostnader. Husbanken administrerer ordningen.

Oversikt over grunnlån i Gjesdal kommune:

	2002		2003		2004	
	Antall boliger	Beløp i 1000 kr	Antall boliger	Beløp i 1000 kr	Antall boliger	Beløp i 1000 kr
Oppføringslån	46	42 740	40	31 700	5	3 300

4.2.2 Startlån

Etableringslån er gått ut som finansieringsordning og er erstattet av startlån (2003).

Tilgjengelig statistikk omfatter etableringslån. Startlån er en finansieringsordning hvor kommunen hvert år, etter søknad, kan låne midler i Husbanken til videre utlån.

Lånet tar sikte på å gi husstander, etter nærmere behovsprøving, mulighet til å skaffe seg nøkterne boliger. Prioriterte målgrupper er funksjonshemmede, enslige forsørgere, flyktninger og innvandrere, økonomisk vanskeligstilte og unge i etableringsfasen. Lånet kan gå til etablering i ny eller brukt bolig, til utbedring/tilpasning av bolig og til refinansiering.

Startlån kan også gis til kommuner, stiftelser, selskap m.m til kjøp av utleieboliger for husstander med etableringsproblemer.

Følgende finansieringsløsninger kan være aktuelle:

- Startlån som toppfinansiering kombinert med lån i privat bank
 - Startlån som toppfinansiering kombinert med lån i Husbanken
 - Startlån som fullfinansiering, eventuelt i kombinasjon med boligtilskudd for særlig vanskeligstilte.
- Tapsrisiko av evt. restgjeld blir delt mellom kommune og stat i forholdet 25 % på kommune og 75 % på staten der kommunen har topprisikoen. Kommunen kan årlig sette av 20 % av tildelte tilskuddsmidler til tapsfond i kommunen.

Tabellen viser forbruk av startlån/etableringslån i Gjesdal kommune de siste årene:

År	Innlån fra husbanken	Kommunens disponible ramme (innlån+udisp. Fra året før)	Kommunens videre utlån	Antall innvilgede søknader
2002	3000	4 328	1 898	14
2003	8000*	10 430	2 434	8
2004	4000 overført fra -03	7966	1 327	6
2005	2000	6669	6432	23

Bruk av grunnlån og startlån har hatt nedgang i første del av perioden. Forklaringen kan være at byggefirmaer i større utstrekning enn tidligere ikke lenger tar direkte kontakt med Husbanken for finansiering, men det er opp til den enkelte boligkjøper. Lav bankrente er også en del av forklaringen.

4.2.3 Boligtilskudd til etablering og tilpasning

Boligtilskudd blir gitt til etablering i ny eller brukt bolig, og blir ofte gitt sammen med startlån og/eller kjøpslån. Tilskuddene skal gå til de samme målgruppene, men behovsprøvingen er strengere ved at husstandens problemer skal være av en mer varig karakter.

Boligtilskudd til tilpasning skal bidra til at eldre og funksjonshemmede får en bolig som over tid fungerer godt i forhold til bevegelsesvansker eller annen funksjonshemming. Tilskuddet kan gis sammen med grunnlån til utbedring.

Kommunen kan søke om å få avsette midler fra boligtilskudd til tapsfond hvis eksisterende fond er lave, jfr. Retningslinjen pkt. 1.

Nedenforstående tabell viser forbruk av etableringstilskudd i Gjesdal kommune de siste årene:

	2002		2003		2004		2005	
	Antall boliger	Beløp i 1000 kr	Antall boliger	Beløp i 1000 kr	Antall boliger	Beløp i 1000 kr	Antall boliger	Beløp i 1000 kr
Boligtilskudd til etablering	0	0	3	140	0	0	0	0
Boligtilskudd til tilpasning	0	0	1	20	0	0	2	29

En del fikk tilskudd i 2004, men beløpene ble ikke hevet fordi boligkjøp ikke ble iverksatt. For 2005 var det 41 søknader på lån/tilskudd. 18 fikk avlag, av dem to som hadde søkt om tilskudd. 23 ble innvilget og 2 fikk tilskudd til tilpasning.

4.2.4 Husbankens bostøtte

Ordningen blir administrert av Husbanken og kommunen. Kommunen mottar og registrerer søknad. Husbanken har kontrollfunksjon og stønadsutbetaling skjer som hovedregel direkte til støttemottaker. Den skal bidra til at prioriterte grupper av eldre, uføre og barnefamilier med svak økonomi skal kunne skaffe seg eller bli boende i en god bolig. Den skal også medvirke til å redusere inntektsforskjeller mellom pensjonistgrupper. For å motta bostøtte stilles det krav til både husstanden og boligen. Bostøtten avhenger av forholdet mellom inntekter og godkjente boutgifter. Husbankbostøtten utbetales fra 2005 månedlig mot tidligere 3 ganger i året.

Nedforstående tabell viser forbruk bostøtte i Gjesdal kommune de siste årene:

	2002			2003			2004		
	Antall boliger	Samlet beløp i 1000 kr	Gjsn støtte beløp	Antall boliger	Samlet beløp i 1000 kr	Gjsn støtte beløp	Antall boliger	Samlet beløp i 1000 kr	Gjsn støtte beløp
Bostøtte	121	711,5	5 880	124	777	6 266	113	678,5	6 004

4.2.5 Prosjekteringstilskudd

Eldre og funksjonshemmede kan få bidrag til å dekke arkitektutgifter med sikte på å få en best mulig tilpasning av bolig i forbindelse med kjøp, oppføring eller utbedring. Husbanken administrerer ordningen.

4.3 Salg av kommunale boliger

Siste årenes prisøkning på boliger i vår region medfører at økonomisk vanskeligstilte har problemer med å komme inn på boligmarkedet. For å sikre at de skal få ta del i verdistigning har kommunen muligheter for å legge til rette for at leietakere kan kjøpe den kommunale boligen de leier. Det vil kreves en gjennomgang av hvordan pris skal fastsettes og hvilke insitamenter som ønskes brukt. Det kan nevnes at Time kommune selger boligene 25 % under takst, og har forkjøpsrett dersom ny eier velger å selge boligen innen et visst antall år. Det utarbeides retningslinjer.

Ved salg av eldre kommunale boliger vil vi få nye som er mer egnet til formålet enn nåværende boligmasse. Tilsvarende ordning foreslås innført i Gjesdal kommune.

Leietakere har kjøpt utleieboliger ved salg i Barliveien og Terrassebakken tidligere, men ordningen er ikke brukt de siste årene. Det er for tiden aktuelt å selge to boliger til leietakere.

4.4 Private utleieboliger

Gjesdal kommune leier for tiden 12 eneboliger/boenheter som framleies for det meste i forbindelse med bosetting av flyktninger. Så langt er erfaringen god med denne ordningen. I ett tilfelle har vi måttet dekke kostnader ved reparasjon utover vanlig slitasje.

I tillegg har sosialtjenesten garantert for depositum for enkelte vanskeligstilte leietakere.

4.5 Andre boformer - kjøp av omsorgsbolig i interkommunalt botilbud

Jærkommunene har gått sammen om å prøve å få etablert et interkommunalt botilbud for personer med svært sammensatte behov som rus, psykiatri, manglende boevne osv. Tilbudet er lagt til Klokkargarden i Hå. Foreløpig kjøper Gjesdal kommune 1 plass, men vil muligens få behov for ytterligere 1 plass i 2007.

Kommunen kjøper videre en plass ved den private institusjonen Grødeland bokollektiv til en psykisk utviklingshemmet, samt eier en bolig i Andebu sentrumsbygg som leies av en person som har et tilbud ved Nøkkelbo Hjemmet for døve.

4.6 Strategi for å ta i bruk tilgjengelige virkemidler

Det må legges større vekt på informasjon om husbankens virkemidler for å nå målet om økt kunnskap og mer målrettet og effektiv bruk av statlige virkemidler. Ansatte i kommunen må ha god kjennskap til alle virkemidlene for å kunne gi råd og veiledning og henvise til rett instans. Informasjon må være lett tilgjengelig for både innbyggere og ansatte, både i papirform og på nett. Det arbeides videre med dette i administrasjonen.

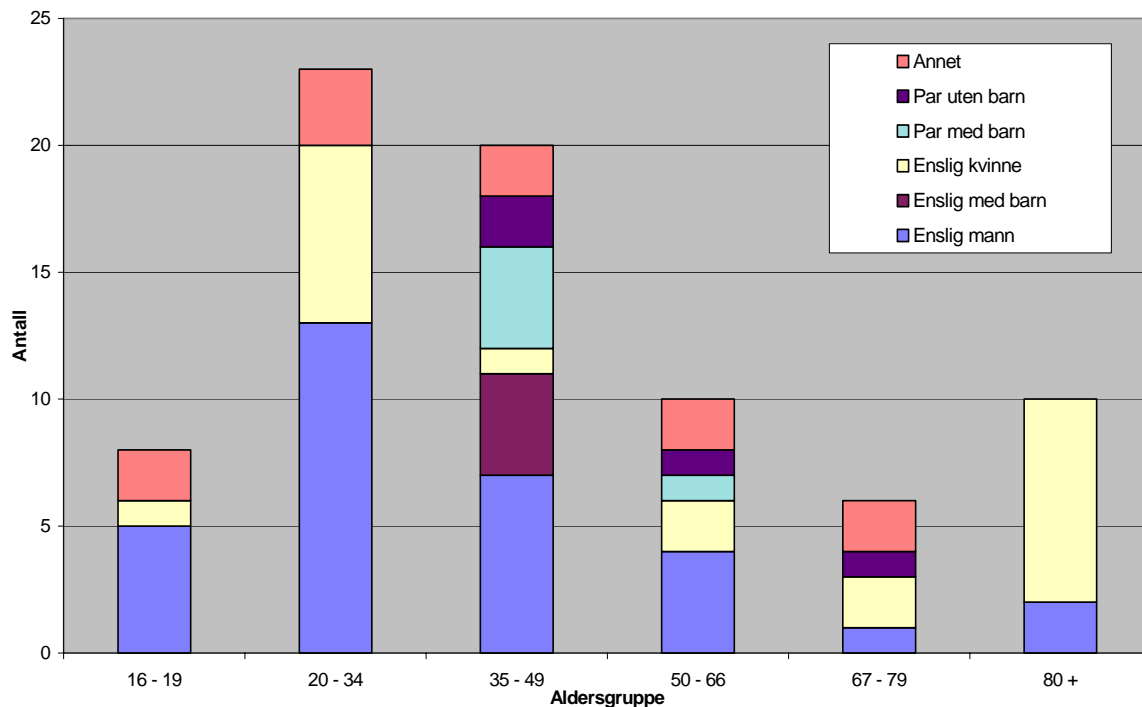
5 Utfordringer i boligsosialt arbeid

5.1 Kartlegging av boligbehov i Gjesdal kommune

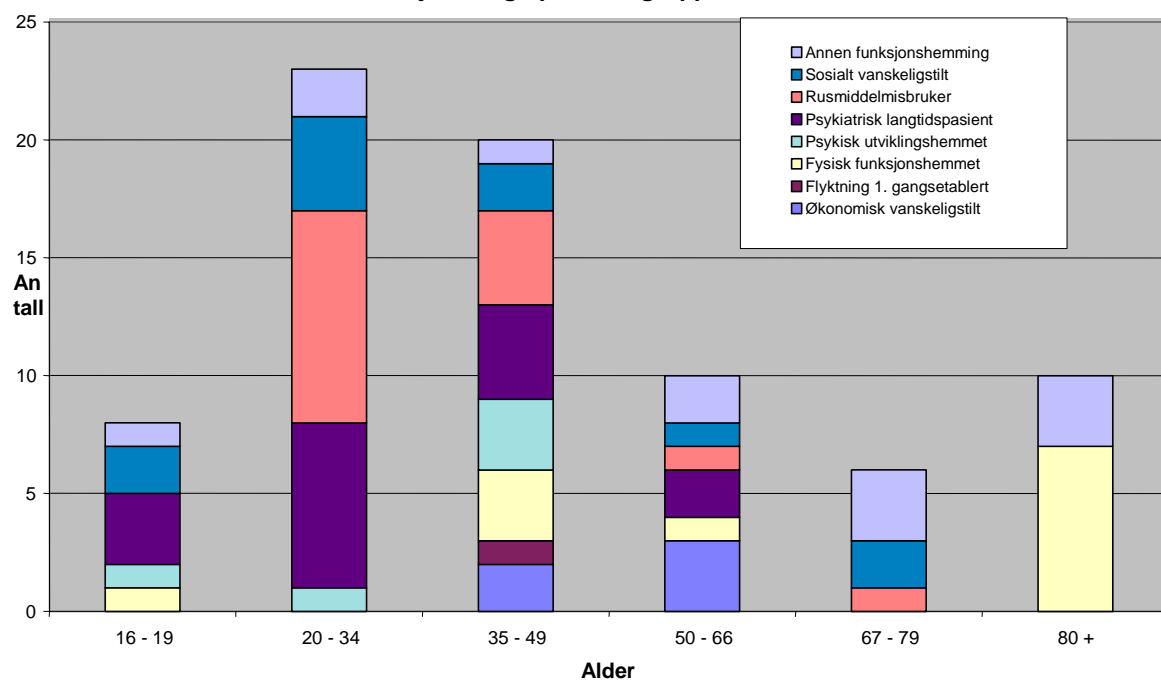
Kartleggingsmetoden har vært at ansatte i aktuelle tjenesteområder har registrert utfra sin kjennskap brukere i Gjesdal kommune som vurderes som vanskeligstilte på boligmarkedet. Brukerne selv er ikke blitt kontaktet i denne forbindelse. Metoden er utarbeidet av Oslo kommune og bearbeidet av Husbanken og Byggforsk.

I løpet av mai registrerte tjenesteområdene Omsorg og Ressurssenter alle sine brukere som ble vurdert til å være vanskeligstilte på boligmarkedet. Følgende ble kartlagt: Hvem er de? Hvordan bor de? Hvilket behov har de? Samlet ble 77 personer registrert. Det vises til vedlegg 1: statistikker. I tillegg skal befolkningsframskriving og lokal kjennskap til nå-situasjon legges til grunn for handlingsplanen.

Vanskeligstilte husstander pr alder



Kjennetegn pr aldersgruppe



5.2 Unge

Gjesdal kommune har pr. 01.01.05 1903 innbyggere mellom 16 og 30 år. I 2009 vil aldersgruppa være anslått til 2202. Boligprisene i kommunen og regionen gjør at unge mennesker i tidlig fase på arbeidsmarkedet med lav lønn og egenkapital, kan ha behov for særskilte boligpolitiske tiltak.

5.3 Mennesker med langvarige psykiske lidelser

I kartleggingen ble det registrert 16 personer med langvarige psykiske lidelser. Den største gruppen var i alderen 20-35 år. 5 personer er registrert med behov for bolig, de øvrige med behov for forskjellig grad av tjenester, (tabellvedlegg s.2).

5.4 Personer med rusmiddelproblemer

Kartleggingen viste 15 personer i denne gruppa, over halvparten i aldersgruppen 20-35 år. 12 av dem er registrert til å ha behov for bolig. Dette er en svært ustabil brukergruppe og antallet vil variere sterkt. I handlingsplanen forslår vi å bygge eller kjøpe 4 nye boenheter for denne brukergruppen.

5.5 Personer med psykisk utviklingshemning

Det ble registrert 5 personer i denne gruppa unger kartleggingen, 3 av dem bor hos foresatte og blir registrert med behov for egen bolig. Ingen under 16 år er registrert. På bakgrunn av kartlegging og lokalkunnskap viser det seg at 6 brukere har behov for bolig med noe ulikt hjelpebehov. Dette er en målgruppe som i hovedsak kan eie sine egne boliger.

5.5.1 Funksjonshemmede barn/barnebolig

I utgangspunktet var det ikke hensikten å registrere barn under 16 år i denne kartleggingen, men ut fra det kjennskap vi har til brukerne av avlastningsboligen, kan det nå se ut som om vi vil få behov for å etablere barnebolig for et barn i nær framtid. Barnebolig er beregnet på barn med et så store omsorgs- og tilsynsbehov at foreldrene ikke makter å ha omsorgen for dem alene. Barnet bor dermed i egen bolig utenfor foreldrehjemmet og får sine behov dekket av andre omsorgspersoner enn foreldrene. En barnebolig kan samlokaliseres med en ny avlastningsbolig, med felles personalressurser. Avlastningsboligen er planlagt bygd i 2008.

5.6 Fysisk funksjonshemning og annen funksjonshemning

I kartleggingen ble det registrert 5 fysisk funksjonshemmede under 66 år og 7 over 80 år som har behov for tilrettelagte leiligheter/nye boliger. Ingen av gjennomgangsboligene i kommunen kan brukes av rullestolbrukere, men hjemmetjenesten/ fysio- og ergoterapitjenesten kan bistå i forhold til tilrettelegging av egen bolig.

På bakgrunn av kartlegging og lokalkunnskap er det behov for samlokaliserte boliger til 6 personer med ulik funksjonshemming. Dette er en målgruppe som i hovedsak kan eie sine egne boliger. Det vil trolig bli en økning av personer med funksjonshemninger fordi kommunen er i utvikling. Innbyggertallet vil øke, flere vil overleve ervervet skade, sykdommer og andre progredierende lidelser. Bygging av avlastningsbolig, foreslått utbygging eller endring i boligmassen gir økt fleksibilitet til å ivareta denne brukergruppen.

5.6.1 Eldre

Gjesdal kommune har pr. 01.01.05 255 innbyggere over 80 år. Fremskrevet til 2020 vil denne gruppen være stabil.

De fleste eldre bor i egen bolig med evt. hjelp fra hjemmetjenesten, men økt levealder fører til at noen eldre vil få behov for en boform som ivaretar økt omsorgsbehov, ulike tilpasninger i egen bolig eller en tilrettelagt bolig.

I følge normtall fra Stortingsmelding 50(96+97) vil 25 % av denne gruppen ha behov for heldøgnsstilbud, og av disse vil 70% ha demenssykdom.

Solås bo- og rehabiliteringssenter har 7 plasser tilrettelagt spesielt for demente, og Ålgård bo- og aktivitetssenter har 16 omsorgsboliger i bofelleskap for demente. Dette medfører at kun 23 demente kan tilbys et heldøgnsstilbud, og i forhold til anbefalt norm er dette for lite og skaper press på Solås bo- og rehabiliteringssenter.

Ålgård bo- og aktivitetssenter har 14 omsorgsboliger for pleietrengende og 4 omsorgsboliger for yngre funksjonshemmede med omfattende omsorgsbehov.

To av omsorgsleilighetene blir i dag disponert til avlastning i påvente av ny avlastningsbolig.

I første del av planperioden og frem mot 2020 er det en underdekning i forhold til normtallene for 80+ på 6 plasser/boliger. Erfaringer det siste året viser stort press på sykehjemsplassene, bl.a. grunnet mer aggressiv utskivingspolitikk fra sykehusene, nye yngre brukergrupper med behov for terminalpleie, omfattende medisinsk oppfølging/behandling og pleie. Flere av dagens brukerne av sykehjemmet kunne fått ivare tatt sitt behov for nødvendig helsehjelp på et lavere omsorgsnivå, men egnet boform er ikke tilgjengelig.

Søkerne til bolig med heldøgns pleie- og omsorgstilbud antas å bli yngre grunnet utviklingen av medisinsk behandling. Samfunnet er i endring og pårørende har mindre kapasitet enn tidligere til å bidra i omsorgsarbeid med påfølgende trykk på omsorgs- og boligbehov.

Antall eldre over 80 år(framskrevet), og behov for boliger i planperioden:

	2005	2010	2015	2020	Merknader
Befolkning over 80 år	255	224	233	254	
25% med heldøgns omsorgstilbud	64	56	58	64	
70% av beboere i heldøgnsstilbud som forventes å ha demens	45	39	40	45	
Antall plasser i sykehjem	30	30	30	30	
Omsorgsboliger i bofelleskap	16	16	28	28	
Omsorgsbolig	12	14	14	14	I tillegg 4 omsorgsboliger tilrettelagt for yngre funksjonshemmede

På bakgrunn av disse opplysningene er det et antatt behov for 12-16 boliger tilrettelagt for fleksibel bruk for eldre, demente eller funksjonshemmede. For å ivareta fleksibilitet anbefales det at kommunen eier disse boligene.

5.7 Sosialt og økonomisk vanskeligstilte

Det er registrert 5 personer i denne kategorien ved registreringen. De er i aldersgruppen 35 –66 år. De bor sammen med foresatte eller leier privat.

Av 20 kommunale utleieboliger/leiligheter benyttes 11 til leietakere i denne målgruppen. 4 er i Oltedal og de øvrige i Ålgård. To leiligheter er i Sandnes Boligbyggelag.

En av de største utfordringene kommunen har, er å sikre personer med dårlig boevne, rusmisbruk og andre sosiale problemer bolig og tilstrekkelig oppfølging og hjelp i boligen. Enkelte har også psykiske problemer og dermed ekstra behov for oppfølging. Kartleggingen viste spesielt mange i aldersgruppen 20-34 år i denne kategorien.

Det vil i tiden framover være behov for en større sirkulasjon i boligene for vanskeligstilte. Noen hus bør selges, fordi de er gamle og trenger større utbedringer. For å imøtekomme et voksende behov vil det være nødvendig å kjøpe nye boliger til denne gruppen, tilvarende 1-3 pr år.

5.8 Innvandrere og flyktninger

Det ble registrert 1 husstand i denne kategorien, de leier kortvarig og har behov for annen bolig.

Kommunen har de siste årene bosatt 10 til 20 flyktninger pr år.

9 kommunale utleieboliger/leiligheter i Ålgård benyttes av flyktninger. De øvrige flyktningene leier privat eller har kjøpt/bygd egen bolig. Det er behov for 1-2 ny bolig/leilighet årlig avhengig av til enhver tid gjeldende vedtak om bosetting. Det forutsettes da frigjøring av flyktningeboliger etter hvert som tidligere bosatte flyktninger etablerer seg på egen hånd.

6 Utbyggingsstrategi

6.1 Eie eller leie

Sosialtjenesteloven pålegger kommunene å medvirke til å skaffe boliger til personer som selv ikke kan ivareta sine interesser på boligmarkedet. Det betyr imidlertid ikke at kommunen har plikt til å eie boliger for alle formål. Som nevnt i denne planene finnes det virkemidler for å muliggjøre kjøp av bolig som alternativ til å leie kommunal bolig. Slike virkemidler må benyttes så langt som mulig.

”De fleste anbefales å eie egen bolig, også vanskeligstilte, når boligetableringen forventes å være av lengre varighet. Eierboligen gir beboerne større rettssikkerhet, større valgfrihet og er i de fleste tilfeller også den økonomisk mest lønnsomme. Eier drar fordel av prisstigningen på boligen, og eierformen er gunstig skattlagt. For kortere botid anbefales leie, da flyttekostnadene til megler og til staten er større en eierbolig” (St.meld 23 (2003-2004) Om boligpolitikken s 53)

Gjesdal kommune vil gjennom sin boligpolitikk medvirke til at vanskeligstilte gis mulighet til å eie egen bolig. Dette er i tråd med sentrale politiske føringer, og ikke minst i tråd med brukerinteresser. Egen selveid bolig medfører personlig frihet og uavhengighet, skaper likeverd overfor medborgere i

lokalsamfunnet og stimulerer til å ta ansvar for eget liv og økonomi. Derfor vil vi så langt mulig medvirke til selveid bolig slik som

- selveierleilighet, enten enkeltstående eller i bofellesskap
- andelsleiligheter i boligbyggelag
- boliger bygget av kommunen og som selges til beboere med tilstrekkelig boevne. En kan gjerne ved disse boligene ha klausul om gjenkjøpsrett for kommunen ved salg.

På denne bakgrunn skal meldte boligbehov i hovedsak søkes løst gjennom at den boligtrengende får hjelp til å erverve bolig.

På den annen side vil det alltid oppstå behov der løsningen må være at kommunene tilbyr leiebolig. Derfor må Gjesdal kommune til enhver tid disponere et begrenset antall aktuelle boliger for utleie.

6.2 Lokalisering av boliger

Som pekt på under punkt 4.2 er det en klar tendens til at de grupper boligtrengende som planen omfatter søker til sentrumsnære områder. Redusert funksjonsnivå som krever lett adgang til servicefunksjoner gjør dette forståelig. ” *Utforming, tilrettelegging og lokalisering av bustadane må vidare planleggjast på ein slik måte at dei skaper tryggleik for bebruarane. Det må takast omsyn til trivsel og vere høve til eit mest mogeleg normalt daglegliv, i nærleiken av kommunikasjonar, sentrum med aktivitetar og butikkar.*” (St.meld. 28 (1999 – 2000) Innhold og kvalitet i omsorgstenestene, s 44)

Kommunen, som ansvarlig for arealplanlegging, må ta høyde for dette når boligplaner utarbeides slik at det gis rom for boliger til de aktuelle målgruppene. Derfor må det rutinemessige etterspørres når planarbeid startes.

For enkelte brukergrupper vil det være behov for døgnbaserte omsorgstjenester uten at dette skjer i institusjon. En sentral lokalisering av slike boliger vil ha driftsmessige fordeler.

6.3 Spredte boliger eller senter/bofellesskap

Det vil måtte tas hensyn til hvilke målgruppe som trenger bolig når en skal avgjøre om det skal planlegges enkeltstående boliger eller senter/bofellesskap. Av faglige grunner vil en argumentere for at boliger for personer med rusproblemer ikke bør samlokaliseres. For personer med psykiske lidelser gjelder samme forhold. Personellmessig vil det være en fordel med samlokalisering, men personer med store problemer knyttet til rus og psykiatri har ofte en uheldig innvirkning på hverandre. På den annen side vil boliger for eldre med behov for noe helse- og omsorgstjenester, - også for personer med aldersdemens, kunne profitere på samlokalisering. Når det gjelder personer med psykisk utviklingshemming er det delte oppfatninger, men et mindre antall boliger samlokalisert har mange fordeler.

6.4 Standard på boliger

Alle boliger som bygges for nevnte målgrupper må bygges med tanke på universell utforming. Det innebærer at ”så langt det er mulig skal produkter, bygninger og uteområder som er i alminnelig bruk, utformes slik at de kan brukes av alle, uten spesiell tilrettelegging.” (St. meld 23 (2003-2004) Om boligpolitikken, s 61) Størrelse og konkret utforming kan likevel innenfor disse rammer tilpasses enkeltbrukeres behov.

7 Brukerperspektiv

Brukerforum for psykiatri hadde foreløpig plan til gjennomgang 31.08.05 med følgende uttalelse: *”Forumet stiller seg særlig positive til at det i punkt 6.5 siste avsnitt, hvor det står ”sikre rusmiddelbrukere bolig med tilstrekkelig oppfølging og hjelp”. Forumet henstiller til kommunen om ikke å plassere for mange brukere i samme bofellesskap, da dette kan ha negative innvirkninger på både bruker og nærmiljø. Videre ønsker ikke Forumet at personer med dobbelt diagnoser plasseres sammen med andre”.*

Forumet ber om å få endelig plan til uttale før denne legges fram til politisk behandling.

Følgende brukerorganisasjoner oversendes/presenteres utkast til boligsosial plan med tanke på innspill:

Råd for funksjonshemmede

Seniorrådet

Brukerforum psykisk helse

8 Boligsosialt handlingsprogram

Intern organisering

Underveis i arbeidet med boligsosial plan har behovet for samordnet og samkjørt boligpolitikk og boligforvaltning blitt tydeliggjort. Rådmannens ledergruppe vil arbeide videre med dette, og vurdere om det skal organiseres et boligkontor.

Det er kartlagt boligbehov for følgende grupper:

- Økonomisk vanskeligstilte - økonomi er hovedgrunn til problemene
- Fysisk funksjonshemmede - personer som må ha fysiske tilretteleggelse for å kunne fungere i bolig
- 1. gangsetablerte flyktninger - de kommunen tar imot til etablering
- 2. gangsetablerte flyktninger - de som flytter på eget initiativ
- Personer med psykisk utviklingshemning
- Personer med psykiatriske sykdommer - langtidspasienter med diagnose eller kontakt med behandlingsapparatet i 2 år eller mer
- Rusmisbrukere - som er i kontakt med behandlingsapparatet eller har erkjent et rusproblem
- Sosialt vanskeligstilte - kan være personer som diskrimineres p.g.a. adferd eller utseende
- Andre funksjonshemninger - kan være demente, autister og andre som ikke naturlig hører til ovennevnte kategorier

Dette sammen med lokalkunnskap utfra hvert enkelt arbeidsområde og oversikt over befolkningsutviklingen i Gjesdal kommune ligger til grunn for tiltakene som er satt opp. Tiltakene er satt opp i uprioritert rekkefølge og vil innarbeides i kommunens økonomiplaner framover.

Handlingsprogrammet skisserer grovt en plan for fremtidig boligbehov for enkelte utsatte brukergrupper som ikke har en tilfredsstillende bosituasjon i planperioden. Planen tar ikke stilling til omdisponering og salg av boliger. Hvert byggeprosjekt vil bli lagt fram til politisk behandling med økonomisk kalkyle for både bygging/kjøp og drift.

Intensjonen med boligsosial plan er å gi en oversikt over behov, forsøke å samordne boligpolitikken og angi retning. Behovene i kommunen kan selvsagt endre seg i planperioden.

Handlingsprogram/ Beskrivelse av boligbehov i Gjesdal kommune:

	Målgruppe	Ansvar	Gjennomføringsperiode	Strategi
1	4 boenheter for personer med alvorlig psykisk lidelse og/eller rus	Ressursenterleder	2007 - 09	Omdisp trygdebolig
2	4 boenheter for personer med alvorlig psykisk lidelse	Ressurssenterleder	2009 - 2012	Kommunen bygger/kjøper separat, 2x2
3	1 omsorgsbolig på Klokkargarden	Ressurssenterleder	2007	Kjøre plass
4	2 Boenheter til personer med fysisk funksjonshemming	Ressurssenterleder/ Omsorgsjef	2007	Kommunen kjøper 1, 1 privat eie
5	Bygge barnebolig som en del av avlastningsboligen	Ressurssenterleder	2008	Bygge avlastn.bolig
6	6 boenheter til personer med psykisk utviklingshemming	Omsorgsjef	2008 - 2010	Privat eie
7	6 boenheter for personer med ulik funksjonshemming	Omsorgsjef	2011 - 2013	Privat eie
8	Boliger for 12 – 16 demente/eldre med funksjonshemming	Omsorgsjef	2010	Kommunen bygger
9	Fornyning av kommunale gjennomgangsboliger ved salg av eldre hus og kjøp av nye, 1- 3 årlig	Ressurssenterleder	2007-2016	Kommunen kjøper/bygger eller leier
10	Aktiv bruk av Husbankens virkemidler	Ledere og sakbehandlere	2007 - 2016	Informasjon
11	Sikre optimal bruk av kommunale boliger ved felles tildelingsutvalg	Omsorgsjef Ressurssenterleder	2007	Felles tildelingsutvalg

Tidsplan for boligbehov for personer vi pr i dag vet vil trenge bolig i planperioden.

(PS: Boligbehovet kan dekkes av eksisterende boliger som blir ledige, eller nye)

Privat eie (e) eller kommunal utleie (u)

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
1 Boliger alvorlig psykisk syke (5.3)	4 u								
2. Personer med rusproblemer (5.4)			2 u			2 u			
4. Boliger for fysisk funksjonshemmede	2 (e+u)								
5. Avlastningsbolig / Barnebolig (5.5.1)		4 u							
6. Boliger for psykisk utviklingshemmede (5.5)		3 e		3 e					
7. Boliger div. funksjonshemninger (5.6)					3 e		3 e		
8. Boliger for demente (5.6.1)		6 u			5 u			5 u	
9. Kommunale gjennomgangsboliger (5.7)	2 u	2 u	2 u	2 u	2 u	2 u	2u	2 u	2 u
Sum eie	1	3	0	2	3	0	3	0	0
Sum utleie	7	12	4	3	7	4	2	7	2
Sum boliger	8	15	4	5	10	4	5	7	2

Nummerering i tabellen svarer til Handlingsplanen/ Beskrivelse av boligbehov i Gjesdal kommune.
(Tiltak 3: Tatt ut ettersom det allerede er løsning for dette: - En omsorgsbolig på Klokkergården (utleie))

Tall i parentes refererer til tekst i utredningen.