

Boligsosial handlingsplan



Fauske kommune



Sulitjelma Boligfond



A/L Indre Salten
Boligbyggelag



”Sjønstå Gård”

”Alle trenger en bolig” Fauske kommune 2006

Boligsosial Handlingsplan 2006
Fauske kommune

”Alle trenger en bolig”

1. FORORD	5
1.1 Hva er en boligsosial handlingsplan	5
1.2 Målgruppe	5
2. INNLEDNING	5
2.1 Hvorfor lage en boligsosial handlingsplan	5
2.2 Bakgrunn	5
2.3 Overordnet mål i norsk boligpolitikk	5
2.4 Kommunens boligpolitiske ansvar – lovgrunnlag	5
3 ORGANISERING AV PLANARBEIDET	6
3.1 Prosjektleder	6
3.2 Styringsgruppen	6
3.3 Prosjektgruppen	6
3.4 Prosjektgruppens mandat	6
3.5 Overordnet målsetting	7
3.6 Delmålsettinger	7
4 BOLIGPOLITIKKEN – ROLLEDELING OG ORGANISERING I KOMMUNEN	7
4.1 Staten	7
4.2 Kommunene	7
4.3 Private aktører/boligsamvirke/boligbyggelag mv.	7
5 OM FAUSKE KOMMUNE	7
5.1 Størrelse mv.	7
5.2 Demografi	8
5.3 Næringsliv	8
6 BOLIGSITUASJONEN I DAG	9
6.1 Kommunale boliger	9
6.2 Boligfond	9
6.3 Boligbyggelag	9
6.4 Typer boliger	10
6.5 Husleienivået	11
6.6 Etterspørsel etter kommunale boliger/søknadsprosedyre	11
6.7 Den kommunale boligmassen	11
7 KARTLEGGING AV BOLIGBEHOVET	11
7.1 Metode	11
7.2 Indikatorer på vanskeligstilt	11
7.3 Følgende avdelinger har gjennomført en kartlegging av vanskeligstilte.	12
7.4 Hva har vi oppnådd med kartleggingen	12
7.5 Svakheter med metoden	12
7.6 Fordeler med metoden	12
7.7 Kort oppsummering	13
7.8 Funnene	13
7.8.1 Forholdet mellom målgruppe og alder	13
7.8.2 Anbefalt tiltakstype i forhold til målgruppe	13
7.8.3 Boligstatus ved nåværende boplass	14
7.8.4 Målgruppe og husstandens sammensetning	15
7.8.5 Målgruppe og viktigste inntektskilde	15
7.8.6 Disposisjonsform og boligstatus.	15
7.8.7 Målgruppe i forhold til detaljert boligstatus	16
7.8.8 Målgruppe og disposisjonsform av bolig	16
7.8.9 Kommunale bostøttmottakere fordelt etter mottakers boform	17
7.9 Markedsundersøkelse av etterspørsel av boliger i Fauske sentrum	17
7.9.1 Kjønnfordeling	18
7.9.2 De mest populære områdene i Fauske sentrum	18
7.9.3 Kjønn i forhold til popularitet	19
7.9.4 ISBBLs analyse av boligmangel	19
7.10 Kommentarer til resultatene	19

”Alle trenger en bolig”

7.11	Situasjonen for målgrupper og sluttkommentar	20
8	KOMMUNEPLAN for Fauske 2001—2012 – Den strategisk del og Arealdelen	22
8.1	Byggeklare/tilgjengelige tomter	22
8.2	Planlagte boligfelt	23
8.3	Planlagte boliger i privat regi	23
9	HUSBANKEN/KOMMUNENS VIRKEMIDLER	23
9.1	Grunnlån	23
9.2	Startlån	23
9.3	Boligtilskudd	24
9.3.1	Etablering i egen bolig	24
9.3.2	Utbedring/tilpasning av bolig	24
9.3.3	Refinansiering	24
9.3.4	Krav om tilbakebetaling	25
9.4	Tilskudd til oppføring eller kjøp av utleieboliger	25
9.5	Fremskaffelse av kommunale utleieboliger	25
9.6	Kompetansetilskudd	25
9.7	Bostøtte	25
9.8	Kommunens bruk av virkemidlene	26
10	MÅL, HOVEDUTFORDRINGER OG TILTAK	28
10.1	Mål	28
10.2	Enhet sosial	29
10.2.1	Personer med rusproblem	29
10.2.2	Personer med psykiske lidelser	29
10.2.3	Barn- og ungdom under 18 år	30
10.2.4	Andre sosialt vanskeligstilte	30
10.3	Enheter pleie/omsorg	30
10.4	Enhet miljø- og habilitering	30
10.5	Flyktningetjenesten	31
11	ANDRE BOLIGPOLITISKE TILTAK	31
11.1	Hvilken rolle skal kommunen ha i utvikling av gode bomiljøer?	31
11.2	Utrede hvordan sikre et forsvarlig vedlikehold av kommunale boliger	32
11.3	Utrede kommunens og den enkelte brukers rolle/ansvar i forhold til bolig	33
11.4	Utrede driftsform for kommunale boliger og eventuelt hvilken tilknytningsform som skal legges til grunn for kommunal boligmasse	33
11.5	Kriterier for kommunale boliger	34
11.6	Hvordan sikre oppfølging av Boligsosial handlingsplan?	34
12	PRIORITERING AV FORESLÅTTE TILTAK	34
12.1	Enhet sosial	34
12.2	Enheter pleie/omsorg	35
12.3	Enhet miljø- og habilitering	35
12.4	Flyktningetjenesten	35
12.5	Prioritering av foreslåtte tiltak	36
13	KONKLUSJON/AVSLUTNING	38

Tabeller og diagrammer.

Diagram 1.	Befolkningsprognose	side 8.
Tabell 1.	Fordeling over Fauskes yrkesaktive	side 9.
Tabell 2.	Fordeling av boenheter	side 9.
Tabell 3.	Fordeling institusjonsplasser	side 10.
Diagram 2.	Geografisk fordeling personer over 67 år	side 10.
Tabell 4	Målgruppe og fordeling på alder	side 13.
Tabell 5.	Kartlegging av målgruppe og anbefalt tiltakstype	side 13.
Tabell 6.	Kartlegging av boligstatus og nåværende boligsituasjon	side 14
Diagram 3.	Målgruppe og husstandens sammensetning	side 15
Tabell 7.	Kartlegging av målgruppe og viktigste inntektskilde	side 15
Tabell 8.	Kartlegging av disposisjonsform og detaljert boligstatus	side 15
Tabell 9.	Kartlegging av målgruppe og detaljert boligstatus	side 16
Tabell 10.	Kartlegging av målgruppe og disposisjonsform	side 16
Tabell 11.	Bostøttemottakere fordelt etter mottakers boform	side 17
Tabell 12.	Utvalgets fordeling av kjønn	side 18
Tabell 13.	Det mest populære området i Fauske sentrum	side 18
Diagram 4.	Det mest populære området i Fauske sentrum	side 18
Tabell 14.	Kjønn i forhold til område	side 19
Diagram 5.	Kjønn i forhold til område	side 19
Tabell 15.	Bruk av startlån	side 27
Tabell 16.	Bruk av bostøtte	side 27

1. FORORD

1.1 Hva er en boligsosial handlingsplan

- En boligsosial handlingsplan tar for seg boliger og boligtiltak for personer som har vanskeligheter med å skaffe seg eller beholde en tilfredsstillende bolig på egen hånd
- Disse personene har ofte lav eller ingen inntekt og mangel på egenkapital.
- En stor del av disse har også fysiske, psykiske og sosiale funksjonshemminger som gjør at de har behov for tilrettelagte boliger, både hva gjelder fysisk utforming og faglig oppfølging.

1.2 Målgruppe

Følgende husstandstyper er definert som målgruppe:

- Økonomisk vanskeligstilte
- Sosialt vanskeligstilte
- Bevegelsehemmede / fysisk funksjonshemmede
- 1. gangs etablerte flyktninger
- 2. gangs etablerte flyktninger
- Personer med psykisk utviklingshemming
- Personer med psykisk lidelse
- Personer med rusproblemer

2. INNLEDNING

2.1 Hvorfor lage en boligsosial handlingsplan

- Fordi en del grupper i befolkningen ikke klarer å skaffe seg tilfredsstillende bolig i det åpne markedet.
- Fordi boligprisene har steget mye og gjort etablering vanskeligere for mange grupper.
- Fordi mangel på tilfredsstillende bolig rammer hardt de det gjelder, blant annet barn.
- Fordi mangel på tilfredsstillende bolig slår bena under mange menneskers forsøk på rehabilitering.
- Fordi mangel på en tilfredsstillende bolig medfører dyre og dårlige innlosjerings-løsninger.
- Fordi staten satser tungt på å bedre boligsituasjonen for unge og vanskeligstilte på boligmarkedet og har tilrettelagt gode finansieringsordninger gjennom Husbanken.

2.2 Bakgrunn

I St.meld. nr. 49 (1997-98) ”Om boligetablering for unge og vanskeligstilte”, som Stortinget har sluttet seg til, jfr. Inst. S.nr. 100 (1998-1999), oppfordres kommunene til å utarbeide lokale handlingsplaner for boligetablering for bedre å kunne ivareta sine behov. Oppfordringen følges opp i St.meld. nr. 50 (1998-99) ”Utjamningsmeldinga”.

Slike planer bør ha et særlig fokus på grupper som har etableringsproblemer, men planene må også se etableringsproblemer i sammenheng med generelle utviklingstrekk både i og utenfor boligsektoren. Planarbeidet er enstemmig vedtatt i kommunestyresak 182/04.

2.3 Overordnet mål i norsk boligpolitikk

Overordnet mål i norsk boligpolitikk er at alle skal kunne disponere en god bolig i et godt bomiljø. En god bolig er vesentlig for å ha gode levekår. I tillegg til at boligen representerer en viktig levekårskomponent, påvirker valg av bolig andre viktige levekårskomponenter som mulighet til arbeid og fritidsaktiviteter, samt sosiale relasjoner.

2.4 Kommunens boligpolitiske ansvar - lovgrunnlag

Fauske kommune har et boligpolitisk ansvar knyttet til det å skaffe boliger til de som ikke klarer dette selv.

"Alle trenger en bolig"

Kommunens ansvar for vanskeligstilte på boligmarkedet er regulert i Lov om sosiale tjenester mv. Det er spesielt to bestemmelser som regulerer dette ansvaret.

- § 3-4: Boliger til vanskeligstilte – "Sosialtjenesten skal medvirke til å skaffe boliger til personer som ikke selv kan ivareta sine interesser på boligmarkedet, herunder boliger med særlig tilpassing, og med hjelpe- og vernetiltak for den som trenger det på grunn av alder, funksjonshemming eller av andre årsaker."

Det er likevel ingen forutsetning at kommunen skal eie og leie ut en boligmasse til disse gruppene. Kommunen kan for eksempel oppfylle sitt medvirkningsansvar ved å reservere tomter for boliger til vanskeligstilte eller stille vilkår ved salg av kommunale tomter til enkeltpersoner eller borettslag.

- §4-5: Midlertidig husvære – "Sosialtjenesten er forpliktet til å finne midlertidig husvære for dem som ikke klarer det selv".

Under denne paragrafen pålegges sosialtjenesten en plikt til å finne et midlertidig husvære for dem som ikke klarer dette selv. Bestemmelsen er ment å omfatte de som av ulike årsaker har et akutt behov for "tak over hodet".

Videre er kommunens ansvar nærmere beskrevet i Lov om helsetjenester i kommunene, med forskjellige rundskriv.

Kommunens boligpolitiske ansvar omfatter derfor i utgangspunktet alle som kommer i en situasjon der de selv ikke evner å skaffe seg et akseptabelt og verdig boforhold.

3. ORGANISERING AV PLANARBEIDET.

Planarbeidet er organisert som et prosjekt eid av Fauske kommune gjennom et samarbeid med Indre Salten Boligbyggelag, Husbanken og Sulitjelma boligfond.

3.1 Prosjektleder

ISBBL ved disponent Helge Torbergsen. Prosjektansvarlig har vært Tom Vidar Karlsen

3.2 Styringsgruppen

Styringsgruppen har bestått av:

- Leder Wiggo Lauritzen, Rådmann i Fauske kommune
- Ove Gunnar Fagerli, Ass.Rådmann i Fauske kommune
- Jørgen Kampli, Kommunalsjef
- Tom Vidar Karlsen – Prosjektleder (ISBBL)

3.3 Prosjektgruppen

Prosjektgruppen har bestått av:

- Bjørn-Thore Jensen, enhetsleder Sosial
- Janne Bjørnbakk, enhetsleder Bygg/Eiendom
- Ing-Mari Nilsen, Boligkontoret
- Ottar Skjellhaug, Sulitjelma Boligfond
- Tom Vidar Karlsen – Prosjektleder (ISBBL)

3.4 Prosjektgruppens mandat.

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.
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 boligoppdragene.
7. Lage en samlet plan for framskaffelse av boliger og behov for booppfølging til vanskeligstilte på boligmarkedet. Dette innebærer bla. å vurdere muligheter for

”Alle trenger en bolig”

ombygging, kjøp, salg og endret disponering av den kommunale boligmassen og foreslå evt. nybygg.

8. Legge til grunn et langtidsperspektiv, tilrettelegge planen for rullering og ansvarsplassere oppfølgingen av planen.
9. Vurdere utarbeidelse av planen i sammenheng med andre kommunale planer som kommuneplan/eldreplan/psykiatriplan/økonomi.
10. Vurdere hvilke tiltak kommunen kan iverksette for å stimulere til utbedring av private og kommunale boliger for å høyne boligstandard og tilrettelegge for hjemmebasert omsorg, blant annet ved booppfølging.
11. Vurdere tilgjengeligheten 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.

3.5 Overordnet målsetting

Den overordnede målsetting er å lage en samlet plan for kommunens arbeid for at vanskeligstilte skal kunne etablere seg og bli boende i en bolig.

3.6 Delmålsettinger:

- skaffe kommunen en bedre innsikt i boligbehovet slik at det kan drives en mer aktiv tilrettelegging av tomteareal og videre å tilpasse kommunens egne boliger til behovet,
- finne det mest mulig riktige behov for boliger i kommunen,
- danne grunnlag for en mer aktiv kommunal innsats i en sosial boligreising,
- skaffe oversikt over finansielle muligheter og eventuelle samarbeidspartnere i boligbyggingen,
- finne en mest mulig hensiktsmessig bruk av eksisterende kommunal boligmasse,
- finne en best mulig og fleksibel organisering i forhold til boligtildeling.

Den boligsosiale handlingsplanen skal forankres i kommuneplanen og boligbyggeprogrammet. Planen skal godkjennes av kommunestyret.

4. BOLIGPOLITIKKEN – ROLLEDELING OG ORGANISERING I KOMMUNEN

4.1 Staten

- Setter opp de sentrale målene og trekker opp hovedretningslinjene i bolig-politikken.
- Vedtar lover og retningslinjer.
- Tilbyr gunstige finansierings- og tilskuddsordninger gjennom husbanken.
- Stimulerer til forskning og informasjon.

4.2 Kommunene

- Legger til rette for lokale løsninger gjennom tilrettelegging av tomter og arealplanlegging.
- Legger til rette for bygging av nye boliger og utvikling, samt fornyelse av boliger og boligområder.
- Har ansvar for å hjelpe med boliger til personer som ikke selv kan make dette.

4.3 Private aktører/boligsamvirker/boligbyggelag mv.

- Står for prosjektering og oppføring av nye boliger.
- Forvalter, vedlikeholder og utbedrer store deler av boligmassen.
- Samarbeider med kommunene for å nå målsettingen om bygging av for eksempel omsorgsboliger og utleieboliger til ungdom.

5. OM FAUSKE KOMMUNE

5.1 Størrelse mv.

Fauske kommune er både en by og landkommune. Fauske kommune strekker seg over 1208 km².

”Alle trenger en bolig”

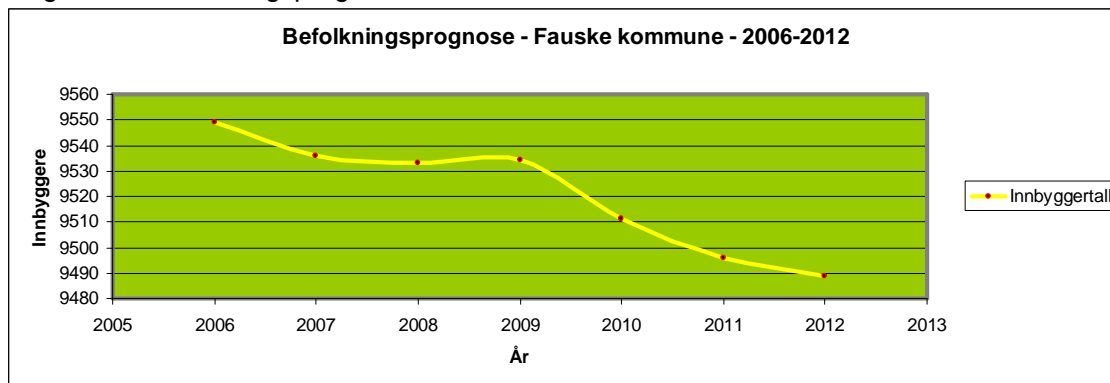
Bysenteret Fauske framstår som et velutviklet handels- og servicesenter for Indre Salten. Utenfor Salten er Fauskenavnet uløselig knyttet til den unike marmorsteinen som finnes her, og som er benyttet til utsmykning av mange monumentalbygg over hele verden. Byvåpenet symboliserer at Fauske er et viktig kommunikasjons-knutepunkt for vegtrafikken og for reisende med Nordlandsbanen som omstigningssted for Nord-Norgebussene. Fauske kommune består av mer enn bysenteret. I Sulitjelma kan du oppleve fjell og breer både sommer og vinter. Her kan du også bli med på gruvetur i Nord-Norges eneste besøksgruve, som også er tilrettelagt for funksjonshemmede. Det er store og flotte grotteforekomster i kommunen som er svært populære.

I Valnesfjord, som er kjent for å være en landbruksbygd, kan du oppleve en flott natur. Her er det utbygde stier også for funksjonshemmede, disse finnes i tilknytning til Valnesfjord Helsesportssenter.

5.2 Demografi

Befolkningen i Fauske er pr. 01.01.06. på 9562 innbyggere. Tallet er en svak oppgang fra året før, men fortsatt lavere enn det som var gjennom det meste av 80- og 90-tallet.

Diagram 1. Befolkningsprognose¹



Prognosen viser at befolkningstallet er rimelig stabilt de neste åra og med en svak nedgang sist i perioden. Det er grunn til å påpeke at slike prognoser er svært usikre og at kommunen har som mål å stabilisere og øke antall innbyggere.

5.3 Næringsliv

Fauskes moderne historie er basert på gruvedrift, landbruk, kraftproduksjon og handel/service. I 1991 ble gruvedriften i Sulitjelma nedlagt. Dette fikk negative ringvirkninger for sysselsetting og demografi. Det er imidlertid grunn til optimisme da det nå legges opp til ny gruvedrift i Sulitjelma. Fauske kommune er en kraftkommune med eierskap i Nord Norges nest største kraftselskap, Salten Kraft Samband, og som største eier i Fauske Lysverk.

I tillegg er Fauske kjent som en landbrukskommune med en rekke arbeidsplasser. Landbruksplanen viser at denne næringen i kommunen er i vekst. Fauske er et handelssentrum og handels- og servicenæringen er meget godt utbygd.

Det er også her grunn til å tro på vekst og utbygging.

Mange positive utviklingstrekk innen alle nevnte næringer kan bety vekst og utbygging og dermed flere sysselsatte, både innen eksisterende bedrifter og gjennom nye. Dette vil igjen kunne føre til økt press på boligmarkedet.

¹ Tall hentet fra SSB juni 2006

"Alle trenger en bolig"

Tabell 1. Fordeling over Fauskes yrkesaktive.

Fordeling over Fauskes yrkesaktive	Ant.
Jord/skogbruk, fiske	154
Sekundærnæringer	880
Tjenesteytende næringer	1537
Off. administrasjon og forsvar og sosialforsikring	356
Undervisning	406
Helse- og sosialtjenester	930
Andre sosiale og personlige tjenester	145
Uoppgitt	30

6. BOLIGSITUASJONEN I DAG

6.1 Kommunale boliger

Fauske kommune disponerer for tiden 119 gjennomgangsboliger. Flere av beboerne har bodd her i mange år uten kontrakter. Beboerne har sannsynligvis en relativt stabil inntekt/trygd.

Søkermasse

Det er betydelig større søkermasse enn det man kan gi av tilbud. Etter at boligkontoret overtok den totale tekniske forvaltningen i kommunen er det behandlet 54 søknader. Bare 11 av disse har fått et tilbud, 12 ligger til behandling mens 31 har fått avslag. Dette styrker teorien om at det er et stort behov for flere boliger i kommunen.

Tabell 2. Fordeling av kommunale boenheter (N=119). Tall i parentes er prosent.

Type bolig:	Disponeres av:					
	Bolig- kontoret	Sosial- kontoret	Enhet P/U	Pleie/omsorg	Flyktninge- kontoret	Lege- kontoret
Selveide	3	15	14	12	11	2
Andel ISBBL	34	0	0	9	19	0
Sum	37 (32)	15 (12)	14 (11)	21 (18)	30 (25)	2 (2)
Totalt	119					

6.2 Boligfond

I Fauske kommune finnes det et boligfond, Sulitjelma boligfond, som ble etablert i forbindelse med gruvedriften for å sikre husvære til pensjonister som måtte flytte fra Sulitjelma. I dag har fondet en annen funksjon. Særlig har man fokus på å sikre unge og eldre personer bosted. Sulitjelma boligfond spiller dermed en sosial rolle i sitt virke. Fondet disponerer 82 boenheter. Fondet forvalter kun 2-roms leiligheter.

6.3 Boligbyggelag

Indre Salten boligbyggelag ble etablert i 1990 og er en videreføring av Fauske boligbyggelag av 1952. Boligbyggelaget forvalter 762 leiligheter og totalt 55 borettslag, hvorav 6 er i annen kommune². I tillegg er det en stiftelse tilknyttet ISBBL, som er Fauske eldresenter (Brembohuset). Boligbyggelaget har gjennom flere samarbeidsprosjekter med Fauske kommune realisert flere sosiale boligprosjekter. Dette gjelder omsorgsboliger, PU/boliger og omsorgsboliger for psykiatri som er under oppføring. I disse prosjektene er det kommunen selv som har en eksklusiv tildelingsrett. ISBBL har dermed spilt en viktig rolle for utviklingen av boligpolitikken i Fauske og er på samme måte som Sulitjelma boligfond sosialt engasjert i sin drift.

²4 borettslag i Saltdal og 1 borettslag og 12 omsorgsboliger i Sørfold kommune

6.4 Typer boliger

Omsorgsboliger for psykiatri A/L Erikstadtunet BRL

Det bygges nå 7 boliger for psykiatri på Erikstad. Disse skal ferdigstilles våren 2007. Leilighetene blir bemannet, men omfanget er ikke avklart. Prosjektet er et samarbeid mellom Fauske kommune og ISBBL.

Omsorgsboliger

Kommunen har de siste år bygget 58 omsorgsboliger. Disse er lokalisert i Helsetunet, Radioskogen og på Straumsnes i Valnesfjord. Disse boligene er meget populære. Byggingen av disse boligene har vært et samarbeidsprosjekt mellom Fauske kommune og ISBBL. Det er foreløpig ingen konkrete planer om bygging av flere slike boliger, men det har vært diskutert politisk en eventuell bygging av slike boliger i Sulitjelma.

Buveien borettslag

I tillegg er det bygget en samlokalisert boløsning for brukere innen P/U-tjenesten. Beboerne av leilighetene er andelseiere.. Bygget består av 8 leiligheter samt fellesareal og bemanning. Det er et stort behov for denne type boliger og etterspørselen øker. Dette bygget er også et samarbeidsprosjekt mellom Fauske kommune og ISBBL.

Institusjonsplasser

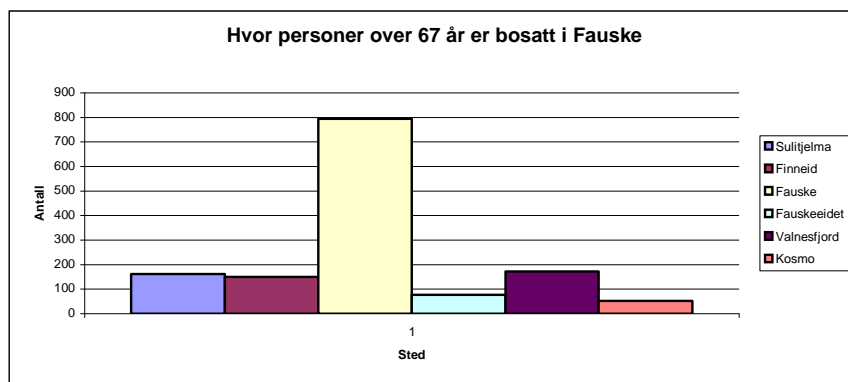
Fauske kommune har 107 institusjonsplasser.

Tabell 3. Fordeling institusjonsplasser³

Institusjon:	Antall plasser
Sagatun	11
Bygdeheimen Røvika	26
Sykehjemmet	70
Sum	107

Det skal snart legges fram en pleie- og omsorgsplan. Denne er under utarbeidelse. Det hersker likevel ingen tvil om at behovet for flere institusjonsplasser er stort og voksende. I tillegg er presset på hjemmetjeneste stadig voksende. Her har kommunen store utfordringer.

Diagram 2. Geografisk fordeling personer over 67 år⁴



I tabellen over ser vi at 57% (793 personer) av de eldre i kommunen er bosatt på Fauske. Det er grunn til å tro at dette tallet vil vokse ytterligere når en ser dagens flyttetrender innad i kommunen.

³ Rehabiliteringssenteret er tatt med i totaltallet

⁴ Tall hentet fra kommuneplan 2001-2012

6.5 Husleienivået

Omsorgsboliger for psykiatri A/L Erikstadtunet BRL

Den nøyaktige husleien er ikke fastlagt. Derimot tyder det meste på at leien blir på ca. 4500 kroner i måneden netto etter bostøtte. Det er realistisk at beboerne får tildelt bostøtte.

Andelsleiligheter⁵

Her varierer nivået naturligvis mye. Husleien for en 2 roms leilighet i sentrum på ca 45 m² er for eksempel på 2312 kroner pr. 01.01.2006. De fleste 2 roms leiligheter utleid i kommunal regi ligger gjennomsnittlig på ca 3500 kroner. De største leilighetene varierer i pris fra 5000 kroner og oppover pr måned. Bl.a er leilighetene i Røsslyngveien både store og kostbare. Her ligger husleien på i underkant av 8000 kroner.

Selveide kommunale leiligheter

De billigste og minste leilighetene leies ut fra kr. 1444 pr. måned. Gjennomsnittlig pris for en 2 roms leilighet er ca 2500 kroner.

6.6 Etterspørsel etter kommunale boliger/søknadsprosedyre

Det er pr. tiden ca. 45 reelle søkere som står på venteliste til boligene. Søkermengden er altså stor. Det har lenge vært umulig å tildele nok boliger for å redusere køen. Det ser heller ikke ut som om situasjonen vil forbedres i overskuelig framtid. Flere av husstandene som søker kommunal bolig har et nødvendig behov for bolig. Det er størst etterspørsel etter boliger i sentrum.

6.7 Den kommunale boligmassen

Eksisterende boligmasse på kommunale gjennomgangsboliger er 119 boliger/leiligheter bestående av selveide og andelsleiligheter. Det opereres med øremerkede boliger innenfor det ulike tjenesteapparatet i kommunen samt boligkontoret. Kartleggingen vil si noe om hva vi har behov for, type boliger, hvor mange boliger, husstandsgruppe osv. I dag har vi flere husstandsgrupper som bebor våre boliger, men som ikke nødvendigvis trenger å bo i en kommunal bolig. De bør heller eie sin egen bolig. Men da det har vært vanskelig å skaffe rett type bolig for deler av denne gruppen har mange blitt værende i kommunale boliger. Dette har ført til at vi ikke har fått frigjort boliger til nye søkere og ikke minst til de mest vanskeligstilte søkerne som har et stort behov for bolig.

For å se på hva som kan nyttiggjøres og beholdes av eksisterende boligmasse må boligporteføljen gjennomgås med bakgrunn i de funn som fremkommer av kartleggingen. Salg av boliger må vurderes etter at den totale gjennomgangen er gjennomført. Kanskje uegnede boliger kan selges og inntektene av salget benyttes i forhold til behov for øremerkede boliger til de mest vanskeligstilte.

7. KARTLEGGING AV BOLIGBEHOVET

7.1 Metode

Fauske kommune har benyttet Husbankens opplegg for å kartlegge boligbehovet for vanskeligstilte, herunder dataprogramvaren BoKart som kommunen har lisens på. Dette opplegget går ut på at aktuelle avdelinger/driftsenheter i kommunen kartlegger på kartleggings skjema utarbeidet av Husbanken de husstander som disse har vært i kontakt med og som på kartleggingstidspunktet faller inn under definisjonen av vanskeligstilte. I tillegg har boligkontoret og sosialkontorets registre blitt registrert i bokart. Videre har ISBBL gjennomført en markedsundersøkelse sommeren 2005 hvor 120 respondenter ble spurt om boligbehov i sentrum av Fauske. Disse resultatene er også lagt inn i planen.

7.2 Indikatorer på vanskeligstilt.

For at en husstand skal anees som vanskeligstilt på boligmarkedet er det tre indikatorer som er avgjørende:

⁵ Beboerne eier hver sin andel

”Alle trenger en bolig”

1. At en bor svært dårlig. Det innebærer at en ikke har bolig eller snart vil miste bolig. Det kan også være at boligen er uegnet.
2. At egne muligheter for å skaffe bolig er små. Dette innebærer at inntekt og formue er for lav til å etablere seg, og/eller at en har spesielle behov som gjør etablering vanskelig. Slike problemer kan være diskriminering.
3. At egne muligheter vil være vedvarende små, og/eller at det er barn eller en funksjonshemmet i husstanden.

7.3 Følgende avdelinger har gjennomført en kartlegging av vanskeligstilte.

- Servicekontoret / Boligkontoret
- Enhet sosial:
- Sosialtjenesten,
- Barneverntjenesten,
- Psykisk helsetjeneste.
- Miljø- og habiliteringsenheten
- Pleie- og omsorgsenhetene
- Flyktningskontoret

7.4 Hva har vi oppnådd med kartleggingen

Det vi håper å ha oppnådd med kartleggingen er:

- Å få et tallmateriale som synliggjør vanskeligstiltes boligbehov.
- At tallmaterialet får oss til å sette fokus på lokale problemstillinger.
- Stimulering til diskusjon og større bevissthet rundt boligtiltak for vanskeligstilte grupper.
- Sammenlignbare tall på tvers av kommunegrensene.
- En viss oversikt over boligmarkedet i Fauske

7.5 Svakheter med metoden

- Mulighet for den enkelte kartlegger til individuell definering av hvem som er vanskeligstilt.
- Mulighet for ulik vektlegging av viktigheten av å gjennomføre kartleggingen på det enkelte tjenestested.
- Prioritering innenfor det enkelte tjenestested av begrensede ressurser kan virke inn på bruken av tid til denne type kartlegging.
- Opplysninger som registreres, registreres på bakgrunn av opplysninger tjenestestedet har om husstandene. Opplysningene kan derfor være mangelfulle og det kan forekomme mørketall.
- Kartleggingen foregår i en tidsbegrenset periode, mens boligsituasjonen for kommunens innbyggere stadig er i endring både til det bedre og til det verre.
- Det er et begrenset utvalgt antall instanser som er blitt bedt om å kartlegge. Er det noen instanser som burde fått anledning til å kartlegge som ikke er tatt med? Hvor mange av Fauskes befolkning ville oppgitt at de er vanskeligstilt i forhold til boligbehov, dersom en spurte disse direkte?
- Det er det enkelte tjenestested som har registrert anbefalt boligløsning. Det er ikke sikkert dette samsvarer helt med kartlagt brukers ønsker.
- Oppfatninger om hva som er den ideelle boligløsning for brukeren vil også variere mellom ulike faggrupper.

7.6 Fordeler med metoden.

En slik kartleggingsmetode/undersøkelse er forholdsvis lite ressurskrevende og er mulig å gjennomføre med kommunens egne ressurser.

Ved ikke å gå direkte ut til brukerne forhindrer en at det skapes forventninger som kommunen ikke vil være i stand til å innfri.

Bokart er et nyttig redskap hvis det stadig oppdateres og brukes gjennomgående. Det vil kunne gi en god oversikt over det til enhver tid gjeldende boligbehov med fokus på vanskeligstilte i kommunen.

"Alle trenger en bolig"

7.7 Kort oppsummering.

Som en kort oppsummering kan vi si at den kartlegging som er forestått gir oss en del indikasjoner på hvordan situasjonen for vanskeligstilte er i forhold til deres boligsituasjon her og nå.

Kartleggingsresultatet er derfor et godt utgangspunkt for synliggjøring og det å få satt fokus på vanskeligstiltes boligbehov. I tillegg viser kartleggingen at det er et behov for flere leiligheter i sentrum av Fauske jfr. markedsundersøkelse sommeren 2005.

7.8 Funnene

Her går vi igjennom de funn som er gjort gjennom kartleggingen og analysen av de data som er samlet inn. Frekvenstabeller, diagram og kommentarer vil gi oversikt over de klareste tendensene blant respondentene i undersøkelsen.

7.8.1 Forholdet mellom målgruppe og alder

Tabell 4: Målgruppe og fordeling på alder (N=141)

	Alder					Sum:	%
	0 - 24	25 - 39	40 - 59	60 - 74	75 +		
Flyktn. 1. gangsetabl.	3	9	1	1	0	14	10
Flyktn. 2. gangsetabl.	0	0	0	0	0	0	0
Funksjonshemmet	1	0	2	0	0	3	2
Utviklingshemmet	6	3	2	0	0	11	8
Psykisk lidelse	1	13	17	1	0	32	23
Rusavhengige	3	7	11	2	0	23	16
Sosialt vanskeligstilt	1	5	3	1	3	13	9
Annen funk.hemming	0	2	0	1	0	3	2
Økonomisk vanskeligstilt	2	7	18	6	9	42	30
Sum	17	46	54	12	12	141	
%	12	33	38	9	9		

Kommentarer:

- 69 % tilhører gruppene økonomisk vanskeligstilte, personer med psykiske lidelser og personer med rusproblem.
- 38 % av de registrerte tilhører aldergruppen.40 – 59 år.
- 71 % av de kartlagte tilhører aldergruppen 25-59 år.
- Resultatet som framkommer samsvarer i stor grad med tendenser en ser over hele landet.

7.8.2 Anbefalt tiltakstype i forhold til målgruppen.

Tabell 5. Målgruppe og anbefalt tiltakstype (N= 141)

	Sum	%	% av N
Kan bo i nåværende bolig			
Tilpasning av bolig	2	2	1,4
Kontraktsfornyelse	54	52	38,3
Økonomisk hjelp	9	9	6,4
Personlig hjelp	18	17	12,8
Praktisk bistand	13	13	9,2
Boveiledning	7	7	5,0
Sum - Nåværende bolig	103	100	
Trenger annen bolig			
Ord. bolig u/oppfølg.	19	29	13,5
Ord. bolig m/oppfølg.	18	27	12,8
Samlok. bolig u/oppf.	1	2	0,7
Samlok. bolig m/oppf.	28	42	19,9
Sum - Annen bolig	66	100	100

"Alle trenger en bolig"

Kommentarer:

- 64,7 % av kartlagte husstander har behov for oppfølging i større eller mindre grad.
- 27,8 % av disse trenger oppfølging, men kan bebo nåværende bolig.
- 32,7 % trenger annen bolig med behov for oppfølging.
- 19,9 % (28 husstander) har behov for å flytte til en samlokalisert enhet med dag/kveldsbemanning eller døgnbemanning, mens 12,8 % (18 husstander) har behov for annen bolig, men vil kunne klare seg med oppfølging i ordinær bolig.
- 38,3 % av kartlagte husstander har behov for kontraktsfornyelse.

7.8.3 Boligstatus ved nåværende bosituasjon

Tabell 6. Kartlegging av boligstatus og nåværende boligsituasjon (N=140)

	Uten bolig	Kan miste bolig	Uegnet bolig	Sum	%
Pensjonat, hospits og lignende	8	0	0	8	6
Midlertidig hos familie	5	0	0	5	4
Midlertidig opphold på institusjon	0	0	0	0	0
Utendørs	0	0	0	0	0
For høye utgifter	0	12	0	12	8
For lav inntekt	0	15	0	15	11
Manglende økonomisk styring	0	3	0	3	2
Usikker leiekontrakt	0	44	0	44	30
Husordensproblemer	0	2	0	2	1
Vesentlige mangler	0	0	4	4	3
Helsefarlig bomiljø	0	0	0	0	0
For liten bolig	0	0	3	3	2
Manglende tilpasning	0	0	5	5	4
Uegnet bomiljø	0	0	9	9	7
Bor varig familie/foresatte	0	0	5	5	4
Manglende tjenestetilpasning	0	0	25	25	18
Sum	13	76	51	140	
%	9	54	37		

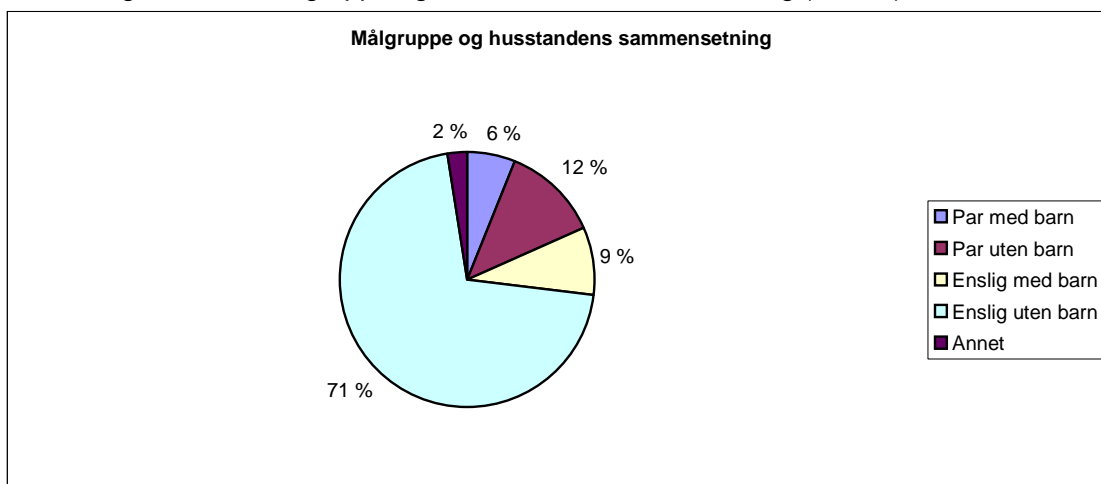
Kommentarer:

I denne tabellen framkommer det i hvilken situasjon de som har problemer på boligmarkedet er i.

- 54 % av de som er kartlagt kan risikere å stå uten bolig i nær framtid.
- 58 % av de som står i fare for å miste boligen har en usikker leiekontrakt.
- For 35 % av de som kan miste boligen er årsaken knyttet til økonomi; "for lav inntekt" og "for høye utgifter".
- 9 % av de kartlagte er uten et selvstendig boalternativ.
- 37 % bor i uegnet bolig.
- For 50 % av de som bor i uegnet bolig er årsaken manglende tjenestetilpasning i forhold til den enkeltes behov.
- Blant de som i dag er uten bolig, bor litt over halvparten på pensjonat, campinghytte eller lignende (8 av 13).

7.8.4. Målgruppe og husstandens sammensetning

Diagram 3. Målgruppe og husstandens sammensetning (N=141)



Kommentarer:

- 80 % av husstandene er enslige
- 71 % av husstandene er enslige uten barn.
- 9 % er enslige med barn.
- 18 % av husstandene er par, hvorav 6 % har barn, mens 12 % ikke har barn.

7.8.5. Målgruppe og viktigste inntektskilde

Tabell 7. Kartlegging av målgruppe og viktigste inntektskilde. (N=141)

	Arbeids- inntekt	Varige trygdeytelser	Tidsbegr. trygdeytelser	Rehab.- penger	Sosialhjelp	Introduksjons stønad	Ingen inntekt	Sum
Antall	8	39	9	2	70	12	0	140
%	6	28	6	1	50	9	0	100

Kommentarer:

- 50 % av husstandene er mottakere av økonomisk sosial hjelp.
- 35 % eller vel 1/3 mottar varige og tidsbegrensede trygdeytelser.
- 6 % har arbeidsinntekt som viktigste inntektskilde.

7.8.6. Disposisjonsform og boligstatus.

Tabell 8. Kartlegging av disposisjonsform og detaljert boligstatus (N=141)

	Selveier	Borettslag	Leier privat	Leier kommunalt	Sum	%
Høye utgifter	0	0	5	7	12	9
Lav inntekt	1	0	0	14	15	12
Manglende styring	0	0	1	2	3	2
Usikker leiekontrakt	0	0	8	36	44	35
Husordensproblemer	0	0	0	2	2	2
Vesentlige mangler	0	0	1	3	4	3
Helsefarlig bomiljø	0	0	0	0	0	0
For liten bolig	0	0	1	2	3	2
Manglende tilpasning	0	1	1	3	5	4
Uegnet bomiljø	1	1	6	1	9	7
Hos foreldre	1	1	3	0	5	4
Manglende tjenestetilpasning	0	7	11	7	25	20
Sum	3	10	37	77	127	
%	2	8	29	61		

"Alle trenger en bolig"

Kommentarer:

- 61 % av de som omfattes av undersøkelsen leier kommunal bolig, som pr. definisjon skal være midlertidige boliger og et mellomstopp før beboerne får egen eller privat leid bolig.
- 29 % leier privat. Usikker leiekontrakt er et sentralt kjennetegn ved de som bor i kommunale leiligheter og står i fare for å miste boligen. Det er igjen viktig å presisere at de kommunale boligene er definert som midlertidige slik at leiekontraktene dermed også er definert som usikre. Lav inntekt og høye utgifter er utfordringer for mange. At så mange har usikre kontrakter er nok et tegn på et betydelig press i boligmarkedet. Det er også et betydelig problem for mange at boligen ikke er tilpasset det behov man har for tjenester. 20 % mangler bolig som er tjenestetilpasset.

7.8.7. Målgruppe i forhold til detaljert boligstatus

Tabell 9. Kartlegging av målgruppe og detaljert boligstatus (N=141)

	Flyktning1. gangsetabl.	Flyktning 2. Gangsetabl.	Funksjons hemmet	Utviklings hemmet	Psykiatri	Rus	Sosialt vanskelig	Annen funk.h..	Økonomi vanskelig	Sum	%
Pensjonat, hospits o.l	0	0	0	0	2	2	2	0	2	8	6
Midlertidig hos familie	1	0	0	0	0	0	0	0	4	5	3
Midlertidig på institusjon	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Utendørs	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
For høye utgifter	3	0	0	0	1	3	2	0	3	12	9
For lav inntekt	1	0	0	0	2	0	0	0	12	15	12
Manglende økonomisk styring	0	0	0	0	0	2	0	0	1	3	2
Usikker leiekontrakt	7	0	1	1	6	5	6	1	17	44	32
Husordensproblemer	0	0	0	0	0	1	0	0	1	2	1
Vesentlige mangler	0	0	0	2	1	1	0	0	0	4	3
Helsefarlig bomiljø	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
For liten bolig	2	0	0	0	1	0	0	0	0	3	2
Manglende tilpasning	0	0	2	0	2	0	0	1	0	5	3
Uegnet bomiljø	0	0	0	2	5	1	1	0	0	9	6
Bor varig familie/foresatte	0	0	0	3	2	0	0	0	0	5	3
Manglende tjenestetilpasning	0	0	0	3	10	8	2	1	1	25	18
Sum	14	0	3	11	32	23	13	3	41	140	
%	10	0	2	8	23	16	9	2	30		

Kommentarer:

- 32 % av målgruppen har en usikker leiekontrakt. 77 % av disse tilhører gruppene rus, psykiatri, sosialt vanskeligstilt og økonomisk vanskeligstilt.
- 18 % av målgruppen har manglende tjenestetilpasning. 72 % av disse tilhører gruppene rus og psykiatri.
- 6 % av målgruppen bor i campinghytte, pensjonat og lignende.
- Ingen bor utendørs.

7.8.8. Målgruppe og disposisjonsform av bolig

Tabell 10. Kartlegging av målgruppe og disposisjonsform (N=141)

	Eier - selveier	Eier - br.lag	Leier privat	Leier komm.	Sum	%
Flyktn. 1. etabl	0	0	2	11	13	10
Flyktn. 2. etabl.	0	0	0	0	0	0
Funksjonshemmet	0	0	2	1	3	2
Utviklingshemmet	0	0	8	3	11	9
Psykiatri	1	7	9	13	30	23
Rus	0	1	5	15	21	16
Sosialt vanskeligstilt	1	1	6	3	11	9
Annen funk.hemming	0	0	0	3	3	2
Økonomisk vanskeligstilt	1	1	5	29	36	29
Sum	3	10	37	78	128	
%	2	8	29	61		

”Alle trenger en bolig”

Kommentarer:

- 10 % er eiere av sin bolig mens 90 % er leietakere.
- 2 % er eier eller selveier.
- 8 % eier gjennom borettslag.
- 61 % av de som er kartlagt og som står i fare for å miste egen bolig, mangler bolig eller har behov for annen bolig, leier kommunal bolig i dag. Mye av årsaken til det er at kommunen er et siste sikkerhetsnett på boligmarkedet og derfor hjelper et betydelig antall personer med å få bolig.
- 29 % leier privat.
- 36 % av de som leier kommunal bolig tilhører gruppene rus og psykiatri.
- 37 % av de som leier kommunal bolig tilhører gruppen økonomisk vanskeligstilt.

7.8.9. Kommunens bostøttemottakere fordelt etter mottakers boform

Tabell 11. Bostøttemottakere fordelt etter mottakers boform

	Antall husstander med bostøtte	Eier egen bolig			Leier bolig		
		Eie i alt	Selveid bolig	Borettslag	Leier i alt	Leier av kommunen	Leier privat
1997	302	174	70	104	128	80	48
1998	293	176	69	107	117	71	46
1999	318	172	61	111	146	80	66
2000	318	191	57	134	127	63	64
2001	317	190	53	137	127	77	50
2002	299	173	43	130	126	73	53
2003	324	185	44	141	139	81	58
2004	304	171	40	131	133	75	56

Kilde: Husbanken

Eide boliger

Her ser vi at de som mottar bostøtte bor flest i eide boliger. Av disse bor 43 % i borettslag og 13 % i selveide boliger (eneboliger). Boligkontoret rapporterer at det blant de som har selveide boliger stort sett er enslige pensjonister. Beboerne i borettslag som mottar bostøtte består stort sett av barnefamilier, enslige, uføretrygdede og personer på attføring/rehabilitering.

Leide boliger

25 % bor i kommunale leiligheter og 19 % i andre leiligheter. I de kommunale boligene bor flere økonomisk vanskeligstilte og sosialt vanskeligstilte, flykninger på introduksjonsprogram og personer på attføring/rehabilitering. Av de 19 % som bor i andre enn kommunale leide boliger er det stort sett barnefamilier og en del uføretrygdede.

7.9. Markedsundersøkelse av etterspørsel av boliger i Fauske sentrum

Det ble sommeren 2005 gjennomført en markedsundersøkelse i regi av prosjektet for å finne ut hvor i sentrum folk ønsket å bo og hvor stort omfang denne interessen utgjør. Funnene var svært interessante. Vi vil her gå igjennom hovedfunnene.

I alt deltok 157 personer i undersøkelsen. Respondentene ble tilfeldig valgt ut.

Undersøkelsen ivaretar krav til validitet og reliabilitet. Resultatene fra en survey undersøkelse må likevel tolkes med sunn skepsis. Feil i undersøkelser kan inndeles i forskjellige typer som innsamlings- og bearbeidingsfeil, utvalgsskjevhet og frafall. I tillegg er alle utvalsundersøkelser beheftet med en viss usikkerhet.

Det er viktig å presisere at denne undersøkelsen kun gjelder boligpreferanser i sentrum. Den sier ingenting om preferanser i forholdet distrikt versus sentrum eller mellom de tre kommunesentrene; Fauske, Valnesfjord og Sulitjelma.

7.9.1 Kjønnsfordeling

Tabell 12: Utvalgets fordeling av kjønn.

	Antall	Prosent	Gjennomsnitt Norge
Menn	76	48,4	49,9
Kvinner	81	51,6	50,1
Totalt	157	100	100

Som det framkommer i tabellen over er fordelingen kjønnene i mellom forholdsvis lik med en liten overvekt kvinner. Dette er også stort sett i samsvar med landsgjennomsnittet.

7.9.2. De mest populære områdene i Fauske sentrum

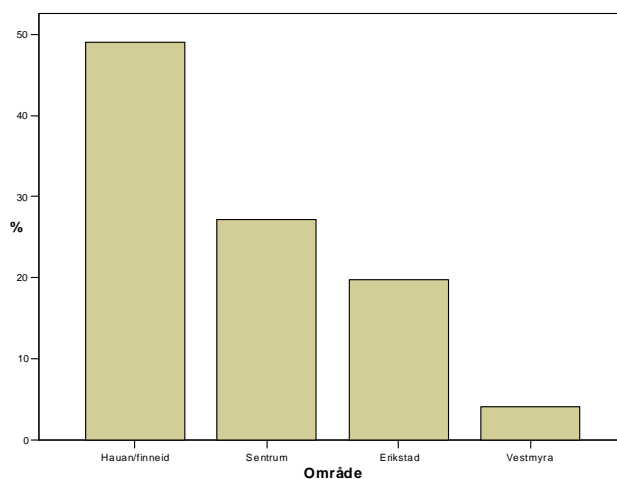
”I hvilket område ville du foretrekke å kjøpe leilighet?”

Tabell 13: Det mest populære området i Fauske sentrum

	Antall	Prosent	Reell prosent	Kumulativ Prosent
Hauan/ Finneid	72	45,9	49,0	49,0
Sentrum	40	25,5	27,2	76,2
Erikstad	29	18,5	19,7	95,9
Vestmyra	6	3,8	4,1	100,0
Total	147	93,6	100,0	
Missing System	10	6,4		
Total	157	100,0		

Her ser vi at området Hauan/Finneid er svært populært. I tillegg er det å bo i sentrum av Fauske noe mange respondenter ønsker. Erikstad kommer godt ut mens Vestmyra er minst populær. Funnene er interessante og gir en klar pekepinne på hvor nye boliger bør settes opp.

Diagram 4: Det mest populære området i Fauske sentrum



Her taler tallene for seg selv med Hauan/Finneid som en klar vinner. Erikstad populær men ikke like godt likt som Hauan/Finneid og sentrum. Under 5 % foretrekker Vestmyra.

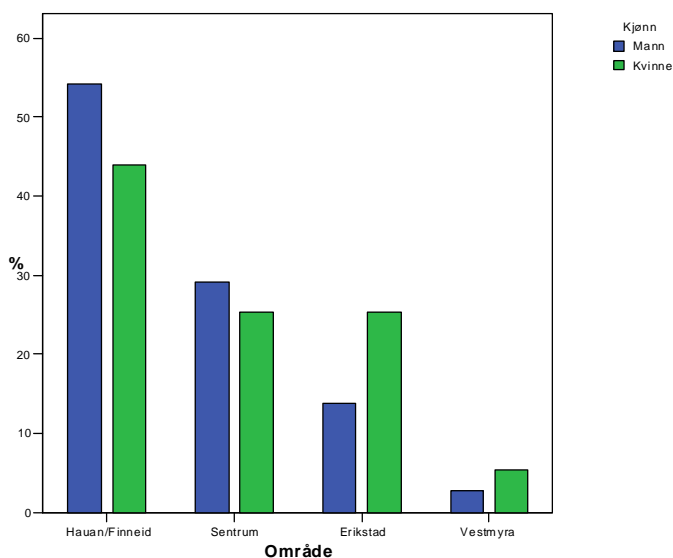
7.9.3. Kjønn i forhold til popularitet

”I hvilket område ville du foretrekke å kjøpe leilighet?”

Tabell 14: Kjønn i forhold til område

		Område				Total
		Hauan/finneid	Sentrum	Erikstad	Vestmyra	
Kjønn	Mann	39	21	10	2	72
	Kvinne	33	19	19	4	75
Total		72	40	29	6	147

Diagram 5: Kjønn i forhold til område



Her ser vi at Hauan/Finneid er det mest populære området blant begge kjønn, men at menn er noe mer begeistret for Hauan/Finneid enn kvinner. Sentrum er det nest mest populære området. Erikstad skårer høyt hos kvinner som mener dette området er like bra som sentrum, mens Erikstad for menn er mindre attraktivt. Vestmyra er minst populært.

7.9.4. ISBBLs analyse av boligmangel

ISBBLs apparat har over flere år fulgt boligmarkedet i Fauske kommune nært. De siste åra har prisene steget betydelig og etterspørselen etter leiligheter har økt sterkt. Flere analyser utført av ISBBL viser klart at det er et stort behov for betydelig flere leiligheter, da særlig i Fauske sentrum. Det anslås at det pr 01.01.2006 mangler ca 100 leiligheter i sentrum av Fauske. Selv om en del byggeprosjekter er i gang er dette ikke på langt nær nok til å imøtekomme etterspørselen.

Forklarringsvariabler til denne situasjonen er blant annet at det de siste år har blitt bygd få hus/leiligheter; at befolkningstallet gikk opp i 2005; flyttetrender og at flere bor hver for seg.

7.10 Kommentarer til resultatene

Når det gjelder alderssammensetningen blant de som har problemer på boligmarkedet⁶ er det i all hovedsak personer mellom 25 – 59 år som er registrert. Dette samsvarer med trender ellers i samfunnet. Flere av de ungdommene som ikke flytter ut for videregående utdanning, bor lengre hjemme hos foreldre. De fleste over 60 år har få problemer med å skaffe seg bolig. Det er også stor overvekt av enslige uten barn. En viktig variabel som forklaring på problemer med egen boligsituasjon, er økonomisk soliditet hos den enkelte. Økonomi er da også den klart viktigste forklaringen statistisk sett. 50 % av de som har

⁶ Problemer er definert som de som mangler bolig (i), de som har en uegnet bolig (ii) og de som kan miste sin bolig (iii)

”Alle trenger en bolig”

problemer på boligmarkedet kategoriseres som personer med økonomiske problemer og at nettopp det er årsaken til problemer med boligsituasjonen jfr. diagram 1. Personer med sosialhjelp som hovedinntektskilde utgjør 50 % av de registrerte mens 28 % har varige trygdeytelser som viktigste inntektskilde.

Et viktig funn er at 76 personer av 314 registrerte står i fare for å miste sin bolig. Dette er et høgt tall og det er svært alvorlig når så få boalternativer er å oppdrive. Kommunens leiligheter er midlertidige og mange står i kø for å tildeles slike leiligheter. Selv om kommunens boliger er midlertidige, finnes det leietakere som har hatt kommunale boliger i flere år. Dette styrker teorien om et betydelig press på boligmarkedet. Det er 8 personer som er registrert som bor på hospits eller pensjonat og lignende. For disse personene er det et uholdbar situasjon. En del personer bor også midlertidig hos familie i påvente av et boalternativ.

Når vi ser på hva slags tiltak som bør settes i verk for disse personene er det også interessante funn. De mange som står uten kontrakt eller har en usikker kontrakt vil fortsatt i stor grad være prisgitt kommunens velvilje. Denne situasjonen vil ikke forbedres før flere boenheter realiseres eller frigjøres. For de som trenger en samlokalisert løsning med og uten oppfølging er det for enkelte en løsning i sikte. Omsorgsboliger for psykiatri på Erikstad med oppfølging ferdigstilles våren 2007. Her vil 7 beboere få tildelt leilighet. Dette vil bidra noe til å lette på trykket. For øvrig er det få nye prosjekter i sikte som kan avhjelpe situasjonen for personer som trenger en samlokalisert løsning med eller uten oppfølging.

Markedsundersøkelsen fra 2005 viser at Hauan/Finneid, Sentrum og Erikstad er de mest foretrukne boligområder i Fauske sentrum. Det skulle derfor ligge godt til rette for utbygging av Finneidla som et stort boligfelt. Hele 50 % av de spurte ønsket å bosette seg i dette området hvis/når de skulle skifte bolig. Det er kjønnsforskjeller i boligpreferanse, blant annet ønsker flere kvinner enn menn å bosette seg på Erikstad, mens flere menn enn kvinner foretrekker Hauan/Finneid og sentrum. Dette kan være et interessant funn i den videre utbyggingen av boliger i kommunen.

7.11 Situasjonen for målgrupper og sluttcommentar

Personer med psykiske lidelser

Boevnen er generelt lav. Det samme er ofte standarden på boligen.

Mange bor i private leieforhold med huseiere som ikke legger seg mye opp i hva som skjer i huset – på godt og vondt.

Det eksisterer ofte en viss kontakt mellom utleier og kommunen som bidrar til å forebygge utkastelse eller andre konflikter.

Personer med rusproblem

Slik det fremgår av kartleggingen, anser vi at det er denne gruppen vi har de største utfordringene med å finne gode løsninger for. Gruppen er svært sammensatt og behovene varierer mye. Gjennom det daglige arbeidet med å bistå målgruppen med å skaffe/tilrettelegge botilbud, møter vi mange utfordringer som det er svært viktig å ta på alvor hvis vi skal lykkes i arbeidet med å skape gode botilbud for gruppen.

For det første har vi lang erfaring med at svært få vil ha personer med rusproblem boene i sitt nærmiljø, den såkalte NIMBY-problematikken⁷. Mange personer med rusproblem har en atferd som oppfattes av omgivelsene som både forstyrrende og fryktskapende. Dette må vi selvsagt ha forståelse for, men samtidig må vi ta innover oss at også personer med rusproblem trenger et sted å bo og at de ikke vil bo usentralt og på steder som ingen andre kunne tenke seg å bo. Gjennom psykiatri satsningen i kommunen ser vi at det er fullt mulig å integrere et bofellesskap for personer med omfattende psykiske lidelser i et godt etablert nærmiljø sentrumsnært. Bemanningen som er tiltenkt omsorgsboligene for psykiatri er med på å dempe motstanden mot prosjektet. Dette er helt klart veien å gå også når det gjelder

⁷ NIMBY, engelsk begrep og forkortelse for Not In My Back Yard

”Alle trenger en bolig”

botilbud for personer med et omfattende rusproblem, og dertil omfattende bistandsbehov fra det offentlige. Tar en de mest krevende inn i slike botiltak, vil det også skape en bedre situasjon for de som har mindre omfattende rusproblemer, gjennom at de ikke til stadighet blir oppsøkt fra andre i miljøet. Dette vil bety at disse kan bo i frittstående leiligheter uten at andre i nærmiljøet lider overlast.

Slik situasjonen er i dag har vi til dels store vedlikeholdsutgifter på de boligene vi leier ut til personer med rusproblem. Slitasjen og ødeleggelsene i disse boenhetene er store, og med de ressursene vi disponerer har vi små muligheter til å forhindre dette. Mer differensierte botiltak, samt mer ressurser/omprioritering av ressurser til oppfølging av den enkelte bruker vil kunne redusere skadeverk i boligene.

Totalt viser det seg at 25 personer trenger oppfølging i større eller mindre grad, enten i dagens bolig eller i annen bolig. Dett fremkommer klart frem av alle analyser som er gjort i senere år at personer med rusproblem ikke bør ha større leiligheter enn inntil 35m2, og gjerne bør det være spesialbygde og mer robuste boliger for nettopp å begrense skadeverket, jfr ”Alta-prosjektet”.

Personer med rusproblem er generelt en gruppe med lav eller ingen selvstendig betalingssevne. Dette er viktig å erkjenne når en skal investere i boliger til denne gruppen. Realismen i å etablere selvfinansierende botiltak for denne gruppe blir svært lav, sammenlignet med botiltak for andre grupper. Husleie blir ofte en ytelse som belastes både kommune og stat, sosialhjelpen og bostøtten.

Kort oppsummert kan vi si at vi har utfordringer knyttet til at;

- vi har stor underdekning i forhold til behovet for boliger til personer med rusproblem
- toleransen for å integrere personer med rusproblem i nærmiljøet er svært lav ute i befolkningen
- kommunen har ikke avsatt areal for etablering av boliger for personer med rusproblem, som tar hensyn til brukernes behov for nærhet til tjenester, aktiviteter med mer som alle andre legger vekt på
- vi mangler heldøgns bemannede botiltak for personer med rusproblem
- personer med rusproblem har generelt svak betalingssevne og kommunen må påregne å ha utgifter i arbeidet med å skape tilfredstillende botiltak for denne gruppen

Økonomiske vanskeligstilte

Kartleggingen som ble foretatt fra sosialavdelingens sin side med hensyn til personer hvor økonomien er hovedårsaken til boligproblemet, mener vi er et riktig tall. Selv om personer mottar sosialhjelp helt eller delvis, er ikke problemet nødvendigvis knyttet direkte til bolig eller mangel på bolig. De har et økonomisk problem hvor årsaken til dette er knyttet til mange forhold.

Sosialt vanskeligstilte/ personer med rusproblem

Denne gruppen gir oss den største utfordringen i forhold til å finne gode boligløsninger. Løsningene må være differensierte og her gjelder det både å ha tilbud knyttet til omsorgsboliger, ordinære boliger, boliger med noe bistand samt boligtilbud til personer som er akutt bostedsløs. Dette er i stor grad personer som er helt eller delvis avhengig av en oppfølgingstjeneste.

Flyktninger.

Selv om flyktningstjenesten greier å skaffe boliger på det private leiemarkedet, er det ikke slik at boligforvaltningen ikke kan gjøres bedre. Utfordringen for mange flyktninger er høye utgifter tilknyttet leilighetene i Røsslyngveien. Det er i de senere år blitt tildelt boliger mer spredt enn tidligere for våre flyktninger.

Sluttkommentar.

Generelle betraktninger:

Situasjonen på boligmarkedet varierer avhengig av type målgruppe. De økonomisk vanskeligstilte og rusmiddelbrukere skiller seg klart negativt ut på boligmarkedet og mange har store problemer. Det å gi hensiktsmessige botilbud med personalbistand (herunder samlokalisert botilbud med oppfølging) til rusmisbrukere er imidlertid en stor oppgave der kommunen åpenbart har en lang vei å gå

Et annet forhold er at systemet rundt gruppen Flyktninger og Eldre synes å være kvalitativt meget godt utviklet, da disse kun er meget beskjedent representert i tallmaterialet.

Med andre ord dersom vi forutsetter at tallmaterialet er representativt synes det som om både eldre og flyktninger har et tilfredsstillende tilbud, mens gruppen ”Personer med rusproblem” bør få et atskillig bedre tilbud.

Selv om mye utbygging av omsorgsboliger har funnet sted i kommunen og gitt god behovsdekning på en del områder er der fortsatt behov for mindre leilighetsbygg (4 leiligheter og oppover) der det er personalrom og muligheter for å gi en individuelt tilpasset bistand, enkelte steder også døgnbasert.

Dette er noen av de funnene som er gjort gjennom kartleggingen. I det videre er det ønskelig at impliserte kommunale instanser vurderer opplysningene over og reflekterer rundt resultatet og evt. om det er andre spørsmål kartleggingen kan gi svar på. I forhold til videre prosess for å få den Boligsosiale handlingsplanen på plass vil det være hensiktsmessig først å ha et møte med impliserte avdelinger mv. Deretter må en vurdere den videre organisering rundt arbeidet med å få på plass en aktiv og virksom plan.

8 KOMMUNEPLAN FOR FAUSKE 2001 – 2012 –Den strategiske del og arealdelen

Et overordnet mål er, og har vært, at det skal finnes tilgjengelige boliger til en riktig pris for alle grupper av boligsøkende. Dette betyr mer konkret en videreføring av tilrettelegging for:

- Bygging av boliger for eldre og grupper med særskilte behov. Her vil kommunen i utgangspunktet være både tilrettelegger og aktør, da utbygging stort sett vil skje i regi av kommunen eller kommunal stiftelse/borettslag.
- En viss tilgang på nye eneboligtomter. Mangel på byggeklare tomter som virker bremsende for boligbyggingen bidrar til å drive opp kostnadene. Fauske kommune er i en positiv situasjon med mange ledige tomtearealer og store tomteprosjekter under oppstilling.
- En økning av boligandelen i sentrale områder (fortetting).

8.1 Byggeklare/tilgjengelige tomter

I Fauske er det for tiden relativt god tilgang på sentralt beliggende kommunale eneboligtomter. Dette gjelder både tomter for enkelthus (LNF B tomter) og andre prosjekter. Plan/næring har følgende oversikt over ledige tomter:

- Straumsnes/Furnes 140 tomter (private og 20 kommunale tomter)
- Hageneshaugen 12 tomter (private)
- Finneidlia 1 og 2 ca 60 tomter (20 kommunale og resten private)
- Nedre Hauan – ungdomsboliger (ikke ferdig regulert pr. 01.06.06)
- Fauske østre mellom jernbane og E6 fra sentrum til Finneid

Det viser seg at potensielle husbyggere er kresne i sine tomtevalg. Etterspørselen etter tomter konsentrerer seg ofte om spesielle attraktive og/eller sentrale felt. Dette resulterer i at

”Alle trenger en bolig”

andre byggefelt tar lengre tid å fylle opp enn først antatt, i tillegg til at det for tiden er forholdsvis god tilgang i markedet på bruktboliger i etablerte boligfelt.

8.2 Planlagte boligfelt

Det satses nå stort på å utvikle Finneidlia til et stort og flott boligfelt. Det bygges vei med gang- og sykkelvei mellom Hauan og Finneid i kommunal regi. Det forventes forholdsvis stor etterspørsel etter disse tomtene.

Private aktører er også i gang med planlegging og bygging av nye boligfelt. Blant annet er Hageneshaugen under opparbeidelse. Interessen for disse tomtene har vært stor og igangsetting av prosjektet kan være nært forestående.

8.3 Planlagte boliger i i privat regi

Det er en rekke byggeprosjekter i Fauske kommune for tiden. Plan/næring oppgir følgende prosjekter som pr 01.06.06 er registrert:

- Stranda – Tareveien, eneboliger
- Kleiva, 12 leiligheter
- Focussenteret, 24 leiligheter
- Gamle Finneid skole, leiligheter
- Fauske Perrongen borettslag, 12 leiligheter
- Varslet oppstart tidligere flyktingemottak, leiligheter

9 HUSBANKEN/KOMMUNENS VIRKEMIDLER

Husbanken forvalter en rekke boligpolitiske virkemidler rettet mot ulike målgrupper og formål. Nedenfor er de ulike virkemidlene beskrevet.

9.1 Grunnlån

Den 1. juli 2006 ble Husbankens oppføringslån og utbedringslån slått sammen til et nytt grunnlån. Grunnlånet skal fremme god boligkvalitet i ny og eksisterende bebyggelse. Lånet skal bidra til botrygghet, spesielt for vanskeligstilte og husstander i etableringsfasen. Det skal også sikre nødvendig boligbygging i distriktene. For å oppnå husbanklån må boliger oppfylle kvalitetskriterier knyttet til universell utforming, miljø og byggeskikk. Boliger med god tilgjengelighet kan brukes i alle livssituasjoner, og miljøvennlige løsninger kan gi reduserte driftskostnader. Husbanken gi lån til inntil 80 % av prosjektkostnaden eller salgspris. Når det gjelder boliger for grupper som har problemer med å etablere seg på boligmarkedet, vil Husbanken avveie kvalitetskrav mot kostnader.

9.2 Startlån

Startlån fra kommunene kan være løsningen for de som har problemer med å etablere seg på boligmarkedet. Startlån kan da bidra til at husstander med boligetableringsproblemer skal få mulighet til å etablere seg og bli boende i nøkterne og gode boliger. Personer som ikke får lån fra private banker eller som mangler egenkapital, som for eksempel unge i etableringsfasen, barnefamilier, enslige forsørgere, funksjonshemmede, flyktinger, personer med oppholdstillatelse på humanitært grunnlag kan da søke om startlån. Boligen det gis lån til skal være nøktern, egnet og rimelig i forhold til antall beboere og lokalt prisnivå.

Det er opp til den enkelte kommune å vurdere om startlån innvilges og hvor stort lånet blir. Lånets størrelse vil også være avhengig av betalingsevne og eventuell annen gjeld. Lånsøker må kunne klare å betjene løpende bo- og livsoppholdsutgifter over tid. Det kan være en fordel at søker har noe oppsparte midler.

Ordningen reguleres av Husbankens forskrift og retningslinjer for startlån. Kommunene kan selv utarbeide retningslinjer for hvordan ordningen med startlån skal praktiseres, forutsatt at disse ivaretar formålet med ordningen.

”Alle trenger en bolig”

Hva gis startlån til?

- Topp- eller fullfinansiering ved kjøp av bolig
- Refinansiering slik at husstanden kan bli boende i nåværende bolig
- Toppfinansiering ved bygging av ny bolig
- Utbedring av bolig

Startlån kan gis til kommuner, selskaper, stiftelser og lignende til kjøp av utleieboliger. Kommunen kan låne opp til 100% av kjøpesummen pluss omkostninger. Startlån til utleieboliger kan gis med opp til 50 års løpetid

9.3 Boligtilskudd

9.3.1 Etablering i egen bolig

Man kan skaffe seg egen bolig på flere måter. Man kan kjøpe ny eller brukt bolig (selveier eller i borettslag og lignende) eller eventuelt bygge en ny. Nybygging blir ofte for dyrt. Her bør man så tidlig som mulig tar kontakt med en saksbehandler i kommunen. Kommunens saksbehandler vil kunne hjelpe til med å finne fram til de muligheter som finnes. Dette gjelder i forhold til å finne egnet bolig og til å gi informasjon om finansieringsmuligheter og støtteordninger (for eksempel bostøtte). Saksbehandler vil foreta en vurdering av søkerens økonomi, slik at man også etter boligkjøpet sitter igjen med tilstrekkelige midler til livsopphold. Deretter kan man, eventuelt i samarbeid med saksbehandler i kommunen, finne fram til en egnet bolig. Man bør ikke inngå noen bindende kontrakt om kjøp eller utbedring før kommunen har godkjent boligen for tilskudd og/eller lån.

Boligtilskudd til etablering i egen bolig er strengt behovsprøvd i forhold til økonomisk situasjon. Bare de aller mest vanskeligstilte kan regne med å få boligtilskudd

Hvor mye tilskudd som blir gitt, avhenger av boligbehov, husstandens økonomi og muligheter for andre offentlige støtteordninger, som for eksempel bostøtte.

For å søke boligtilskudd til etablering bruker man et søknadsskjema (HB 8.S.1). Søknaden sendes til kommunen. Kommunen kan også hjelpe til med utfylling av søknaden.

9.3.2 Utbedring/tilpasning av bolig

Å utbedre en bolig innebærer å gi bygningen en høyere standard enn tidligere, for eksempel etterisolering eller andre former for enøk-tiltak. Å tilpasse en bolig innebærer å gjøre den bedre egnet til å ivareta spesielle behov, for eksempel funksjonshemming. Tilskuddet kan dekke godkjente utbedringskostnader på inntil kr 40.000,-. I særskilte tilfeller kan det gis høyere tilskudd. Her kan man kontakte kommunen eller Husbankens regionkontor for nærmere veiledning.

9.3.3 Refinansiering

Dersom man på grunn av betalingsproblemer har vanskeligheter med å beholde boligen, kan kommunen gi økonomisk veiledning. En løsning kan være å søke om startlån og/eller boligtilskudd til refinansiering av boliggjeld og eventuelt annen gjeld. Dette er særlig aktuelt der boligen er godt tilpasset et spesielt behov og hvor kommunen ut fra en helhetsvurdering mener at den beste løsningen er at personen(e) får fortsette å bo i boligen.

Det forutsettes at refinansieringen, eventuelt sammen med andre tiltak, bidrar til en varig løsning av de økonomiske problemene i forhold til bolig.

Boligtilskudd til refinansiering er behovsprøvd i forhold til økonomisk situasjon.

For å søke boligtilskudd til refinansiering bruker man søknadsskjema (HB 8.S.1). Søknad sendes til kommunen. Man kan også her få faglig hjelp til planlegging av egen bolig. Dersom man har behov for spesialtilpasning av boligen sin, for eksempel på grunn av funksjonshemming, kan en søke Husbankens regionkontor om tilskudd til profesjonell prosjekteringshjelp utført for eksempel av arkitekt.

Tilskudd til prosjektering kan dekke utgifter på inntil kr 12.000,-. I spesielle tilfeller kan det gis høyere tilskudd.

For å søke prosjekteringshjelp brukes søknadsskjema HB 8.S.05. Søknaden sendes Husbanken. Her kan man kontakte kommunen eller Husbankens regionkontor for nærmere veiledning.

9.3.4 Krav om tilbakebetaling

Bevilget boligtilskudd på over kr 40.000,- kan kreves helt eller delvis tilbakebetalt dersom boligen disponeres i strid med forutsetningene som lå til grunn ved utbetaling av tilskuddet.

9.4 Tilskudd til oppføring eller kjøp av utleieboliger

Både kommuner og andre juridiske personer kan søke om tilskudd til oppføring eller kjøp av utleieboliger til husstander med svak økonomi.

Boligtiltak for bostedsløse er høyest prioritert blant søknadene. Videre er Ungbo-prosjekter og andre boligtiltak for unge og vanskeligstilte hvor det tilknyttes sosialfaglige tjenester, høyt prioritert. Det samme gjelder boliger til etablering av flyktninger. Driften skal være på ikke-kommersiell basis, og vanligvis forutsettes det at kommunen deltar i driften gjennom styrerepresentasjon når andre enn kommunen skal eie boligene. Regelverket for tildeling av boligene skal godkjennes av Husbanken.

9.5 Fremskaffelse av kommunale utleieboliger

Kommunen kan framskaffe kommunale utleieboliger ved å kjøpe, leie, bygge og bygge om. Det kan også være aktuelt å omdisponere kommunale boliger.

Som beslutningsgrunnlag bør kommunen skaffe seg en oversikt over potensiale for boligframskaffelse og en vurdering av hva som er mest hensiktsmessig i forhold til kartlagte behov og plantall for boligframskaffelse. I tillegg til boligtype og kvalitet, må det tas hensyn til egnet lokalisering for grupper med spesielle behov. Behov vil imidlertid endre seg over tid og kommunene må også legge vekt på å få en fleksibel boligmasse. Kommunens kartlegging viser at mange har behov for ordinær bolig, noe som tilsier at disse ofte kan framskaffes ved kjøp/ leie, mens behovet for samlokaliserte boliger og bofellesskap i større grad forutsetter utvikling av egne prosjekter.

Husbanken har i det følgende tatt for seg ulike metoder for boligframskaffelse som vil omfatte:

- kommunen kjøper boliger
- kommunen leier boliger
- kommunen bygger/ bygger om boliger
- kommunen samarbeider med private

9.6 Kompetansetilskudd

Formål:

Tilskuddet skal bidra til å heve kompetansen på det bolig- og bygningspolitiske området. Tilskuddsmidlene skal fordeles ut fra prioriteringer gitt av departementet.

Tilskuddsordningen skal:

- bidra til god planlegging og gjennomføring av boligpolitikk i kommunene
- bidra til kunnskapsutvikling innenfor boligsosialt arbeid og boligkvaliteter (miljø/energi)
- bidra til universell utforming og byggeskikk
- bidra til kunnskapsutvikling om boligmarkedet og offentlig boligpolitikk.
- bidra til formidling av kunnskap, gode eksempler, planleggingsverktøy mv. til aktørene på boligmarkedet.

9.7 Bostøtte

Bostøtte er en statlig økonomisk støtteordning som administreres av Husbanken og kommunene. Bostøtte kan du søke om dersom husstanden din har lave inntekter og høye bostøttegifter.

Nytt i regelverket for 2006:

- Nyere likningsopplysninger benyttes ved at fjorårets likning skal kunne legges til grunn ved utregningen av bostøtte, men tidligst fra og med 2.termin.

”Alle trenger en bolig”

- Kravet om at boligen må være på over 40 kvm fjernes for mottakere med atferds- eller rehabiliteringspenger, yrkesskadeerstatning, grunn- eller hjelpestønad, midlertidig uførepensjon og langvarig sosialhjelp som eneste inntektskilde.
- Boutgiftstaket heves med kr 10.000 pr år for alle mottakere i storbyene Oslo, Bergen, Stavanger, Trondheim, Tromsø, Drammen, Fredrikstad og Kristiansand.

Elektronisk søknad om bostøtte

Fra og med i år kan alle søke bostøtte elektronisk via internett. Dette kan gjøres ved å gå inn på internettadressen: <http://www.altinn.no/>. Altinn er et nettsted der alle borgere skal få muligheten til å finne, fylle ut og levere skjemaer til offentlige etater.

Formålet med ordningen er å bidra til at eldre, uføre og barnefamilier med svak økonomi skal kunne anskaffe eller bli boende i en god og hensiktsmessig bolig, samt bidra til å utjevne inntektsforskjeller mellom pensjonistgrupper som følger av forskjeller i boutgiftene. For å kunne motta bostøtte, stilles det krav til både husstanden og boligen. Bostøtten blir behovsprøvd ut fra forholdet mellom boutgiftene og husstandens samlede inntekt. I tillegg må minst ett husstandsmedlem være under 18 år, over 65 år, trygdet eller leve kun av sosial støtte. Søknadsbehandlingen foregår manuelt på søknadsskjema. Fra og 2005 kan det også søkes elektronisk via Altinn.

9.8 KOMMUNENS BRUK AV VIRKEMIDLENE

Låne- og tilskuddsøknader behandles av boligkontoret. Vedtak kan med hjemmel i forvaltningsloven påklages.

Fauske kommune har i en årrekke benyttet seg av Husbankens virkemidler.

Bruken av disse virkemidlene er personrettede:

- Startlån
- Boligtilskudd til tilpasning og etablering
- Bostøtte

Tidligere hadde vi to ordninger etableringslån og kjøpslån til kjøp av boliger. Disse ordningene ble fra 01.01.03 slått sammen til en ordning; Startlån.

Startlån i Fauske kommune er regulert gjennom Husbankens retningslinjer samt retningslinjer for tildeling av startlån vedtatt i kommunestyre 15. mai 2003.

Startlånet gis primært til toppfinansiering, men kan for enkelte grupper gis som fullfinansiering. I særlige tilfeller gis det fullfinansiering i kombinasjon med lån og tilskudd. Det gis lån i hovedsak til kjøp av bolig, men det kan også gis lån i forbindelse med oppføring av bolig. Det gis også en del lån til utbedringer/tilpasninger av bolig. Dette personrettede virkemidlet er knyttet til det å *kunne bli boende* i boligen.

Det søkes midler i Husbanken hvert år til videreutlån fra kommunen. Opptak av midlene godkjennes av kommunestyret.

Boligtilskudd tildeles av husbanken hvert år som beregner hvor mye vi skal få i tilskudd med utgangspunkt i to faktorer. Kommunens forbruk av startlån, folketallet og alderssammensetning. De kommuner som videreformidler mye startlån får dermed mye boligtilskudd til fordeling. Tilskuddet forvaltes med bakgrunn i Husbankens retningslinjer. Det er ikke utarbeidet egne retningslinjer i kommunen.

Boligtilskudd gis til tilpasninger/utbedringer knyttet til det å bli boende i boligen. Dette tilskuddet gis primært i kombinasjon med startlån til utbedring.

Boligtilskudd til kjøp av bolig er strengt behovsprøvd og gis primært til husstander med en varig situasjon og svak økonomi slik at disse skal kunne etablere seg i en nøktern og egnet bolig. Det er et svært viktig virkemiddel for kommunen.

"Alle trenger en bolig"

Bostøtten er en forvaltning som kommunen gjør i samarbeid med Husbanken. Hvor staten har avgjørelsesmyndighet, mens det primært er kommunen som saksbehandler ordningen. I tillegg ivaretar vi nødvendig veiledning til søkerne og forvalter søknadsprosessen. Klagesaker fremmes til kommunen som saksbehandler disse før de oversendes Husbanken for avgjørelse.

Låneporteføljen: Det eksisterer ved utgangen av 2005 om lag 282 låne- og tilskuddskunder med samlet portefølje på ca 30 mill. Ved samme tidspunkt er det utestående ca. 2.2 mill. Dette utgjør ca. 7,3 % av låneporteføljen. Dette tallet kan synes noe høyt. Dette har sammenheng med at lånekunder er husstander med lave inntekter. I tillegg er det mange "gamle" saker i porteføljen som det i dag jobbes med.

Avsetning til tapsfond: Kommunen har anledning til å avsette inntil 20 % av tildelte tilskudd til tapsfond. Tapsfondet kan brukes til eventuelle tap gitt etter 1996. Fauske kommune har ikke bokført tap på utlån som er gitt etter 1996. Tapsfondet er følgelig øket år for år og utgjør for 2005 på ca. 700 000 (kilde; statistikk fra Husbanken)

Husbankens virkemidler som kommunen kan bruke har i liten grad vært benyttet, f.eks til utleieboliger. Husbankens virkemidler har vært brukt i ulike prosjekter som sykehjem, prosjekter i samarbeid med ISBBL, bl.a PU-boligene etc.

Tabell over bruken av virkemidlene i forhold til de største kommunene i Nordland

Tabell 15: Bruk av Startlån:

Kommune	2003		2004	
	Totalt beløp I hele tusen	Pr. innbygger	Totalt beløp I hele tusen	Pr. innbygger
Bodø	20.254	456	26.738	602
Narvik	650	35	5.110	276
Vefsn	1.780	131	4.670	346
Rana	11.978	473	16.588	655
Fauske	3.011	315	3.864	404
Vestvågøy	14.034	1.303	12.742	1.183
Sortland	3.008	315	2.628	275

Tabell 16: Bruk av bostøtte:

Kommune	2003		2004	
	Sum Bostøtte	Pr. innbygger	Sum Bostøtte	Pr. innbygger
Bodø	18.794.770	446	17.285.912	404
Narvik	7.368.086	399	6.727.968	363
Vefsn	6.263.489	466	5.679.816	422
Rana	11.933.946	471	11.044.854	436
Fauske	5.638545	592	5.049.182	525
Vestvågøy	6.375.619	593	5.985.159	554
Sortland	7.362.719	777	6.893.043	725

Kilde: Statistikk fra Husbanken

Når en ser på bruken av startlån i Fauske kommune burde den ha vært større, men i de siste årene har prisene på boliger i Fauske vært relativt høye. Dette har medført at flere

”Alle trenger en bolig”

grupper, bl.a de økonomisk vanskeligstilte, ikke har hatt muligheter å kunne nyttiggjøre seg virkemidlene for å kunne komme seg inn på boligmarkedet.

I de tilfeller at prisen har vært lav har det stort sett dreid seg om gamle og nedslitte boliger som til slutt blir for dyr i forhold til nødvendig oppgradering.

En boligsosial boligpolitikk -/boligsosial handlingsplan bør se nærmere på denne problemstillingen da det ut fra kartleggingen klart fremkommer at det er behov for boliger.

Bruken av bostøtte kan tyde på at dette virkemiddelet i stor grad blir brukt. Men vår erfaring er at det er flere husstandstyper som har denne rettigheten, men som ikke nyttiggjør seg ordningen.

10. MÅL, HOVEDUTFORDRINGER OG TILTAK

I det følgende presenteres forslag til mål for boligpolitikken i Fauske, aktuelle hovedutfordringer og tiltak som er utledet på bakgrunn av kartleggingsresultatet. Først presenteres konkrete behov knyttet opp mot den enkelte målgruppe hva gjelder bolig. Dernest presenteres aktuelle tiltak som er avdekket som et resultat av prosessen i arbeidet med å få på plass en Boligsosial handlingsplan.

10.1 Mål

Det er et langsiktig og overordnet mål at:

- Innbyggerne i Fauske skal kunne bo trygt og godt. Boligen skal være egnet med en tilfredsstillende standard uavhengig av økonomiske, fysiske, helsemessige og sosiale forutsetninger.

Overordnet mål deles i flere delmål under kategoriene boligutvikling, kommunale utleieboliger og oppfølging i bolig:

Boligutvikling

- Bidra til tilstrekkelig boligproduksjon slik at flest mulig kommer seg inn i boligmarkedet.
- Bidra til at boligbyggingen tilpasses boligbehovet.
- Legge til rette for ei variert boligsammensetning og integrering av ulike brukergrupper i boligområdene.
- Bidra til at boligene er tilgjengelig for alle.

Kommunale utleieboliger

- Sørge for at den kommunale boligmassen er stor nok til å gi et dekkende behov til de av sine innbyggere som ikke selv kan ivareta sine interesser på boligmarkedet.
- Gjennomgå eksisterende boligmasse, endring av boligmassen, nytenking mht til ombygging, kjøp og salg og evt. nybygg.

Oppfølging i bolig

- Legge til rette for at de som ikke klarer seg selv i egen bolig får tilstrekkelig hjelp til å mestre dagliglivet og bli boende i egen bolig. Vedtak treffes i medhold av sosialtjenestelovens § 4-2.

10.2 Enhet Sosial

10.2.1 Personer med rusproblem

Behov:

Dette er en meget differensiert gruppe med ulikt ståsted og ulike behov. For det første har vi en gruppe som ruser seg på alkohol, en gruppe som ruser seg på andre narkotiske midler, vi har blandingsmisbrukere som både ruser seg på alkohol og andre narkotiske stoffer. Noen av de som ruser seg har også en psykisk lidelse, mens andre kun har en ”rusmisbruksdiagnose”. Vi har noen som er motivert for og ønsker å komme seg ut av rustilværelsen mens for andre er dette en uaktuell problemstilling. Noen bor hjemme hos foreldre, noen i kommunale boliger, noen leier privat, mens noen er uten fast bopel. De fleste har økonomisk sosialhjelp som eneste inntektskilde, noen få er uføretrygdet eller er i arbeid. Noen er i stand til å bo alene i et ordinært boligområde uten noen form for oppfølging, en del kan klare dette med ulik grad av oppfølging. Andre igjen vil ikke kunne bo uten heldøgnskontinuerlig oppfølging.

Men en ting har de alle til felles; de trenger et individuelt tilpasset botilbud.

Ut fra vårt kjennskap til gruppen og hvilket tilbud som eksisterer i dag, ser vi helt klart noen behov som kommunen i liten eller ingen grad er i stand til å dekke pr. dags dato.

Tiltak:

- Etablere et døgnbemannet vernet hybelhus med inntil 8 hybler til personer som er i et aktivt rusmisbruk.
- Etablere en akutt- og ”avrusningsenhet”. Avrusningsenheten kan gjerne etableres som et interkommunalt tilbud. Døgnbemannet.
- Boliger for rusmisbrukere som er tatt inn i behandling i forhold til LAR (legemiddelassistert rehabilitering) - m/oppfølging
- Midlertidige boliger tilpasset rusmisbrukere som er ferdig behandlet og før de får egne, permanente boliger. Trenger oppfølging.
- Etablere ett døgnbemannet bofellesskap for kvinnelige rusmisbrukere, med inntil 5 leiligheter.
- Etablere 15 enkeltstående nye botilbud til rusmisbrukere
- Boliger for "slitne" alkoholikere med et omsorgstilbud, evt. i et samarbeid med ideelle organisasjoner (f.eks. kirkens bymisjon).

10.2.2 Personer med psykiske lidelser.

Behov:

Også denne gruppen er svært uensartet med ulike behov. Det en generelt kan si er at boevnen er lav. Stort sett har denne gruppen behov for oppfølging av miljøtjeneste og pleie- og omsorgstjenesten. Behovet for oppfølging varierer og må vurderes individuelt fra person til person. Omfang av oppfølging vil variere fra en gang i uken til heldøgnskontinuerlig oppfølging. De aller fleste er uføretrygdet og har en økonomi som i utgangspunktet gjør disse selvhjulpne. De fyller også alle vilkår i forhold til Husbankens ulike ordninger inkl. bostøtte. Imidlertid har flere av disse behov for tett økonomisk oppfølging, da deres evne til disponering av penger er begrenset. Flere av disse har disposisjonsavtale med sosialtjenesten.

En ”ny” gruppe med omfattende behov for oppfølging er ungdom som har vært i barneverntiltak og som et resultat av at de har vært utsatt for omsorgssvikt, har utviklet rus- og/eller psykiske problem. Når de fyller 18 – 20 år flytter de ut av fosterhjemmet eller barneverninstitusjonen. De mangler ofte et nettverk og overlates til seg selv. Når de først er flyttet for seg selv er de ofte vanskelig å komme i posisjon til. Som ett tiltak for å sikre at de kan få den nødvendige oppfølgingen, er å kunne tilby dem et alternativ botilbud i kommunal regi med nødvendige oppfølgings-ressurser.

Tiltak:

- Det bygges nå 7 omsorgsboliger for psykiatri. Ressurser til oppfølging må tilføres for å sikre en god oppfølging av beboerne.
- Bofellesskap/vernet botilbud for personer med psykiske lidelser med heldøgn bemanning
- Etablere 15 enkeltstående nye botilbud til personer med psykiske lidelser inkl. miljøtjeneste til nødvendig oppfølging.

”Alle trenger en bolig”

- Etablere et bofellesskap gjennomgangsenheter, med heldøgn bemanning for 2-3 ungdommer som kommer fra et barneverntiltak og som har et rus- og/eller psykisk problem.

10.2.3 Barn- og ungdom under 18 år.

Noen få barn- og ungdommer har vært utsatt for omsorgssvikt, har flere diagnoser, både psykiatrisk diagnose, diagnose psykisk utviklingshemming samt store sosiale tilpasningsvansker. De kan ikke nyttiggjøre seg et tilbud i de statlige barnevern-institusjonene, da de har behov for et tilbud utenfor et problembelastet ungdomsmiljø som barneverninstitusjonene består av. I forhold til disse må kommunen ha en stor grad av fleksibilitet i forhold til boløsning. Dette da disse vil kunne ha behov for et boalternativ med forsterket oppfølging, gjerne utenfor sentrumsnære boområder.

10.2.4 Andre sosialt vanskeligstilte.

Behov:

I denne gruppen inngår blant andre en stor del av de arbeidsledige både med og uten familie, som har eller etter hvert får behov for økonomisk sosialhjelp, enten som eneste inntektskilde eller som supplerende av arbeidsledighetstrygd. Videre finns der en del eldre med minstepensjon, personer på attføring eller rehabiliteringsstønning, som pga. lav inntekt og til dels høye boliggifter, har det vanskelig. En ny gruppe som har vokst svært de siste årene er ungdom som dropper ut av skolen og som ikke kommer seg i arbeid. I tillegg til vansker med å skaffe seg arbeid pga. et stramt arbeidsmarked så fyller ikke denne gruppen vilkårene verken for arbeidsledighetstrygd eller statlig bostøtte mv. Disse gruppene har behov for boliger med rimelige boliggifter.

Tiltak:

- Etablere rimelige boliger for ungdom
- Etablere boliger for familier m/ oppfølgingsbehov

10.3 Enheter pleie/omsorg

Behov:

Innenfor pleie/omsorg kan en oppsummere de viktigste behovene slik:

- Hovedutfordringen ligger i å få økt antall institusjonsplasser. P/O-planen vil høsten 2006 anslå behovet for institusjonsplasser fremover. Det er allerede stor mangel på plasser.
- Redusere trykket på institusjonsplasser

Tiltak:

- Flere institusjonsplasser
- Styrking av hjemmetjenesten
- Flere hender i omsorgstjenesten for å bedre kvaliteten for beboerne
- Bo- og servicesenter som er bemannet men som ikke er ordinære institusjonsplasser
- Ombygge paviljongene til avdelinger for demente

10.4 Enhet Miljø- og habilitering

Behov:

- Antall kartlagte med boligbehov – 12 stk
- De fleste av disse har behov for tilrettelagte boliger med fellesfunksjoner på grunn av daglig bistands- og oppfølgingsbehov.
- Uegnete lokaler for avlastning for flere enn 2 personer. (Sykehusveien 11)
- 12 med psykisk utviklingshemming:
 - Noen av disse etterspør et tilbud den nærmeste tiden.
 - En del av de yngste vil mest sannsynlig etterspørre et tilbud i løpet av 4-8 år.
 - Andre bor i dag sammen med familie og etterspør ikke annen boform umiddelbart, men dette kan endre seg fort ved f.eks. endring i egen eller familiens helse, alder etc.

”Alle trenger en bolig”

Tiltak:

- Bygging av samlokaliserte boliger for denne gruppen med heldøgnsbemanning. Buveien er fylt opp og vil ha liten utskiftning av beboere. Derfor trenges flere slike boliger. Slike boliger er ressursparende og bedrer kvaliteten på tjenesten.
- Det vil også bli startet planleggingsarbeid med tanke på flere boliger i et perspektiv på 5-7 år.
- Bedre egnet bolig for avlastning som er tilrettelagt funksjonshemmede og som må ha minimum 3 soverom.

10.5 Flyktingetjenesten

Behov:

Bosatte flyktinger er garantert bolig de første 5 år etter bosetting. Etter 5 år er flyktingene selv ansvarlige for å anskaffe seg bolig dersom de er økonomisk uavhengig av offentlig hjelp. For en god dels vedkommende vil situasjonen imidlertid være den at de fortsatt er avhengig av økonomisk bistand fra det offentlige da de ennå ikke er kommet ut i inntektsgivende arbeid. For disse har kommunen den samme forpliktelse som ovenfor andre sosialt trengende. De fleste innenfor sistnevnte gruppe flytter sørover før 5 år har gått, men situasjonen er i ferd med å endre seg og flere vil bli boende i kommunen utover de første 5 årene. Til nå har boligbehovet stort sett vært ivaretatt men utsiktene fremover er usikre jfr. funn under kartleggingen.

- Flere sentrumsnære leiligheter
- Flere leiligheter for enslige og små familier fra 2-3 roms

Tiltak:

- Bygging av flere og rimelige sentrumsnære leiligheter
- Redusere bruken av leilighetene i Røsslyngveien pga. høy pris

11. ANDRE BOLIGPOLITISKE TILTAK.

Under dette punktet tar vi for oss andre aktuelle tiltak som kan bidra til å bedre boligsituasjonen generelt og spesielt i forhold til gruppen vanskeligstilte på boligmarkedet. Behovene som presenteres er framkommet som et resultat av prosessen knyttet til å få på plass en Boligsosial handlingsplan. Det er både tiltak som er av en intern karakter og tiltak som betinger samarbeid med eksterne samarbeidspartnere.

Målsettingen er å sikre en mest mulig effektiv, rasjonell og hensiktsmessig boligforvaltning i Fauske kommune spesielt i forhold til de sosialt vanskeligstilte. Blant annet bør det klargjøres hvilke boligpolitiske prinsipper som skal ligge til grunn i forhold til Fauske kommunes boligpolitikk, da dette vil være avgjørende for kvaliteten på tjenestene. Det er derfor i tillegg til de øvrige tiltakene viktig å enes om boligpolitiske prinsipper og også sørge for at disse følges.

11.1 Hvilken rolle skal kommunen ha i utvikling av gode bomiljøer?

Definisjon av bomiljø: Bomiljø omfatter tiltak både mot de sosiale og fysiske sidene ved et geografisk lokalmiljø, som et borettslag/sameie, en leiegård/blokk, et kvartal og lignende.

De fysiske sidene av bomiljøet omfatter bygningsmassen og utearealer rundt og i tilknytning til denne, mens de sosiale sidene av bomiljøet omfatter relasjonene og samværet mellom menneskene i bomiljøet og det sosiale tilbudet. Det er ofte en innbyrdes sammenheng mellom effekten av sosiale og fysiske tiltak.

Bomiljøene er i dag mindre homogene enn tidligere. Det er blitt flere flerkulturelle bomiljøer, og det er et overordnet mål at vanskeligstilte skal bosettes og integreres i vanlige bomiljø. Dette stiller både kommunale og private boligforvaltere overfor store utfordringer. I en del utsatte boligområder er det behov for tiltak for at disse skal kunne fungere tilfredsstillende.

Kommunen har et særlig ansvar for å bidra til gode og stabile bomiljøer i boområder med mange kommunale leie- og låntakere. I kommunens egen boligmasse ligger ansvaret for

”Alle trenger en bolig”

fysiske bomiljøtiltak hos forvalter av boligene. Forvalters ansvar for det sosiale bomiljøet er begrenset til det som ligger i leiekontrakten og husleieloven.

Det er viktig å se bomiljøtiltak og individuell booppfølging i sammenheng.

Et godt bomiljø skal oppleves trygt å ferdes i, og skal gi en god ramme om hverdagslivet.

Det er steder der beboerne tar ansvar for felles trivsel og det er god kommunikasjon og en god tone beboerne imellom.

Generelt kan en si at en viktig forutsetning for å skape et trygt og godt sosialt bomiljø er at en legger til rette det fysiske bomiljø med felles arealer både innendørs og utenomhus.

Det er viktig å satse på bomiljøtiltak for å forbedre bomiljøene generelt i kommunen uavhengig av om de er kommunale eller private.

Et godt bomiljø må innebære/inneholde:

- Sosiale møteplasser
- Gode utemiljø
- Beboermøter og dugnader
- Godt vedlikehold av boligene
- Rask tilbakemelding til beboere ved henvendelse til kommunen
- Konflikt håndtering

Kommunen bør utarbeide retningslinjer for bomiljø hvor det framkommer hvilke tiltak det skal være tilrettelagt for ved etablering av nye boligområder i kommunen.

11.2 Utrede hvordan sikre et forsvarlig vedlikehold av kommunale boliger.

Vedlikehold av de kommunale gjennomgangsboligene utgjør ca. 12 % av brutto inntekter avsatt til vedlikehold. Dette vil normalt kunne sies å være nok midler til generelt vedlikehold. Men iht. leder for enhet bygg/eiendom så har vi over tid hatt for lite midler til større utbedringer og dermed har vi i dag et etterslep i forhold til å få oppgradert boligmassen for de kommunale gjennomgangsboliger. Det er primært oppgradering av kjøkken og bad som utgjør de store kostnadene. I tillegg har vi store kostnadene på deler av de øremerkede boligene, bl.a ”rusboligene”, som har medført at det har blitt mindre midler til de øvrige boligene.

Som nevnt tidligere i planen har vi to typer boliger i vår boligportefølje; selveide og andelsleiligheter. Vedlikeholdsansvaret er som følger; for de selveide har vi totalansvaret, mens for andelsleilighetene har vi kun ansvaret for det indre vedlikehold. Borettslagene står for det ytre vedlikeholdet.

I den nye borettslagslov er det satt større krav til vedlikehold for andelseierne. De ulike borettslagene kan også i sine vedekter pålegge ytterligere vedlikeholdsansvar. Dette kan medføre økte kostnader på vedlikeholdssiden innenfor enkelte av våre andelsleiligheter.

For å kunne sikre et forsvarlig vedlikehold av vår bygningsmasse er det vedtatt en styrking av budsjettet for 2006, slik at det kan være muligheter for å opprette et vedlikeholdsfond. Et slikt fond bør kanskje skille mellom ordinær bygningsmasse og kommunale gjennomgangsboliger/utleieboliger.

Vi ser for oss at ved store utbedringer bør vi kunne ha midler avsatt til dette formålet og ikke bruke av de ordinære avsatt midlene (12 %). Et virkemiddel kan være at ved et evt. salg av leiligheter så settes inntektene på fond. Et annet virkemiddel er å benytte seg av Husbankens midler i større grad, både på låne- og tilskuddsiden for kommunale utleieboliger, hvor boliger for vanskeligstilte normalt vil bli prioritert iht. til Husbankens retningslinjer.

”Alle trenger en bolig”

En tredje mulighet for å kunne ivareta boligmassen er å styrke oppfølgingstjenesten, spesielt for de ”tunge” brukerne. Større fokus på oppfølging i boligene vil med stor sannsynlighet medføre at vi kan begrense eller få redusert kostnadene.

En fjerde mulighet er at vi ved planlegging av nybygg bør vurdere andre alternative type boliger/løsninger, spesielt for tunge brukere. Type ”robuste” boliger er benyttet i Alta for denne gruppen. Mo i Rana er i planleggingsfasen på denne type boliger. Etter å ha tatt i bruk denne type boliger i Alta kommune har de etter flere år nesten ingen vedlikeholdskostnader på disse.

Det bør utarbeides en vedlikeholdsplan for de kommunale gjennomgangsboligene. Den bør også inneholde ulike måter å sikre oss disponibel kapital som sørger for kontinuerlig vedlikehold for kommunal boligmasse.

I dag legger Fauske i praksis til grunn et prisnipp om stor grad av subsidiering av husleie i sine boliger mellom stat og kommune. Skal det legges til grunn en kostnadsbasert husleie eller en markedsstyrt husleie? Hvilke konsekvenser vil dette få for leietakerne? En kostnadsbasert husleie bør ikke være større enn det boutgiftstaket som bostøtteordningen fastsetter for ulike husstander. En markedsstyrt husleie kan medføre at kostnadene blir mye høyere enn boutgiftstaket som er satt og dermed vil ikke leietakerne makte kostnadene til tross for subsidiering fra staten.

Hvordan husleien skal fastsettes bør utredes nærmere for å kunne se konsekvensene både for leietakerne og kostnadene for sosialbudsjettet. I tillegg bør kommunen bruke Husbankens virkemiddel for bostøtte i større grad enn det gjøres i dag. Spesielt må de interne rutinene intensiveres mer. Sterkere bruk av virkemiddelet vil kunne medføre en demping av kostnadene innenfor sosialbudsjettet.

For de som ”faller utenfor” offentlige støtteordninger er det kommunen sitt ansvar å legge forholdende mest mulig til rette for. Målet er at de kan bli mest mulig selvhjulpne. De skal primært ivaretas av sosialtjenesten med utgangspunkt i Lov om sosiale tjenester.

11.3 Utrede kommunens og den enkelte brukers rolle/ansvar i forhold til bolig.

En nasjonal undersøkelse viser at de som blir gamle om 10-30 år i langt større grad enn dagens eldre kan tenke seg å benytte seg av formuen i alderdommen. Dette indikerer at framtidige generasjoner eldre i større grad vil ta ansvar for å skaffe seg en tilpasset bolig i alderdommen. De ulike betalingsordningene ut fra boligvalg vil derfor være av betydning for den enkeltes valg. Kilde NOU 17/97

For å unngå at økt personlig ansvar for bofunksjonen berører den enkelte bruker på en uheldig måte, er ulike boligsubsidieringsordninger for personer med lav inntekt og/eller formue viktige virkemiddel for å sikre slike brukergupper et likeverdig og tilfredsstillende botilbud.

Også det å leie kommunal bolig bør baseres på at ansvaret for å bebo leilighet ligger hos den enkelte beboer. Dette har bla. med opplevelse av egenverd å gjøre.

De aller fleste vanskeligstilte vil kunne ta et slikt ansvar. For de få som ikke vil være i stand til å ha et slikt ansvar bør et institusjonslignende tilbud vurderes. Dette gjelder kanskje i særlig grad en del personer med psykiske lidelser, en del rusmisbrukere samt en del innen gruppen psykisk utviklingshemmede.

11.4 Utrede driftsform for kommunale boliger og evt. hvilken tilknytningsform som skal legges til grunn for kommunal boligmasse.

I dag forvaltes de kommunale gjennomgangsboligene/utleieboliger (119 stk) av enhet Servicetorget. Alle søknader om kommunal bolig fremmes til Boligkontoret som forestår all teknisk forvaltning. Søknader som omhandler de mest vanskeligstilte som rus, psykiatri, flyktninger osv. tildeles i samarbeid med de aktuelle enheter, bl.a sosialtjenesten. Boligene tildeles ut fra søkers økonomiske, sosiale og/eller helsemessige forhold.

”Alle trenger en bolig”

De kommunale gjennomgangsboligene/utleieboliger har Servicetorget v/Boligkontoret vedlikeholdsansvaret for i samarbeid med enhet bygg/eiendom.

I det videre boligarbeidet er det svært viktig at det utvikles et bedre samarbeid mellom de enhetene som arbeider med tjenester knyttet til boligbistand.

Omsorgsboligene har en driftsform tilknyttet borettslag hvor tildeling av boligene forvaltes av enhet for pleie og omsorg i kommunen i et tett samarbeid med ISBBL. Eldreboligene og paviljongene er selveide boliger hvor tildeling og forvaltning for øvrig gjøres ved enhet for pleie og omsorg. Enhet bygg og eiendom har vedlikeholdsansvaret.

Driftsformen og hvilken tilknytningsform som skal legges til grunn for kommunal boligmasse bør utredes nærmere. Skal det være et kommunalt foretak, skal en ”sette de ut” til en privat boligstiftelse, skal en samle all forvaltning i en enhet med egen ”boligsjef” i kommunen eller skal en videreføre dagens ordning?

11.5 Kriterier for kommunale boliger. Utrede målgrupper for de kommunale boligene.

Det bør settes ned en adhoc-gruppe som foreslår hvordan dagens boligmasse bør tas i bruk i fremtiden på bakgrunn av funnene i denne planen. Man bør ha særlig fokus på hvilke målgrupper en bør ha for de kommunale boligene og videre foreslå kriterier for tildeling av disse boligene.

11.6 Hvordan sikre oppfølging av Boligsosial handlingsplan?

Boligsosial handlingsplan er meget viktig i forhold til å sikre en planmessig og bevisst ivaretagelse av de boligsosialt vanskeligstilte i kommunen. Det å ikke ivareta denne gruppen medfører både økte utgifter for kommunen og er samfunnsøkonomisk meget kostbart. Det er derfor viktig at planen kontinuerlig rulleres og at den aktivt kobles opp mot kommunens økonomiplan.

Det er på denne bakgrunn viktig å stadfeste planens viktighet ved å sørge for:

- at det er definert hvem som har ansvar for rulling av planen,
- hvor ofte planen skal rulleres,
- på hvilken måte den skal rulleres,
- på hvilken måte den skal kobles opp mot økonomiplanen,
- bruk av bo-kart som kartleggingsverktøy for en kontinuerlig kartlegging av boligbehovet.

12. PRIORITERING AV FORESLÅTTE TILTAK

12.1 Enhet sosial

Tiltak:

Sosialtjenesten:

1. Etablere et døgnbemannet vernet hybelhus med inntil 8 hybler til personer som er i et aktivt rusmisbruk med akuttetthet og en ”avrusningsenhet”. Avrusningsenheten kan gjerne etableres som et interkommunalt tilbud.
2. Boliger for rusmisbrukere som er tatt inn i behandling i forhold til LAR (legemiddelassistert rehabilitering) - m/oppfølging
3. Midlertidige boliger tilpasset rusmisbrukere som er ferdig behandlet og før de får egne, permanente boliger. Trenger oppfølging.
4. Etablere ett døgnbemannet bofellesskap for kvinnelige rusmisbrukere, med inntil 5 leiligheter.
5. Etablere 15 enkeltstående nye botilbud til rusmisbrukere
6. Boliger for ”slitne” alkoholikere med et omsorgstilbud, evt. i et samarbeid med ideelle organisasjoner (f.eks. kirkens bymisjon).
7. Etablere rimelige boliger for ungdom
8. Etablere boliger for familier m/oppfølgingsbehov

Psykisk helsetjeneste:

1. Det bygges nå 7 omsorgsboliger for psykiatri. Ressurser til oppfølging må tilføres for å sikre en god oppfølging av beboerne.

”Alle trenger en bolig”

2. Bofellesskap/vernet botilbud for personer med psykiske lidelser med heldøgn bemanning
3. Etablere 15 enkeltstående nye botilbud til personer med psykiske lidelser inkl. miljøtjeneste til nødvendig oppfølging.
4. Etablere et bofellesskap med heldøgn bemanning for 2-3 ungdommer som kommer fra et barneverntiltak og som har et rus- og/eller psykisk problem.

12.2 Enhet pleie/omsorg

Tiltak:

1. Bo- og servicesenter som er bemannet men som ikke er ordinære institusjonsplasser
2. Ombygge paviljongene til avdelinger for demente
3. Flere hender i omsorgstjenesten for å bedre kvaliteten for beboerne

12.3 Miljø- og habilitering

Tiltak:

1. Bygging av samlokalisert bolig for denne gruppen med heldøgnsbemanning. Buveien er fylt opp og vil ha liten utskiftning av beboere. Derfor trengs flere slike boliger. Slike boliger er ressurs sparende og bedrer kvaliteten på tjenesten.
2. Det vil også bli startet planleggingsarbeid med tanke på flere boliger i et perspektiv på 5-7 år.
3. Etablere et bemannet bofellesskap for psykisk funksjonshemmede under 18 år.
4. Få bedre lokaler for oppfølging som har minst 3 soverom og som er tilpasset funksjonshemmete.

12.4 Flyktningetjenesten

Tiltak:

1. Bygging av nye 2-3 roms leiligheter eller samarbeid med andre aktører på boligmarkedet
2. Bygging av flere og rimelige sentrumsnære leiligheter
3. Redusere bruken av leilighetene i Røsslyngveien på grunn av høy pris.

12.5 PRIORITERING AV FORESLÅTTE TILTAK

Kostnadene er grove anslag og må detaljberegnes

Tall i 1000 kr

Tiltak	Prioritet	Innhold	Investeringskostnad	Driftskostnad	Realisering
<i>Personer med rusproblem</i>	1	Etablere et døgnbemannet, vernet botilbud med inntil 8 enheter til personer som er i et aktivt rusmisbruk	1000	1600	2008-2011
	2	Etablere en akutt- og avrusningsenhet. Avrusningsenheten kan gjerne organiseres interkommunalt. Døgnbemannet tilbud. Inntil 8 enheter.	9800	7000	2008-2011
	3	Boliger for rusmisbrukere som er tatt inn i behandling i forhold til LAR (legemiddelassistert rehabilitering) - m/oppfølging	0	500	2008-2011
	4	Midlertidige boliger tilpasset rusmisbrukere som er ferdig behandlet og før de får egne, permanente boliger. Trenger oppfølging.	0	500	2008-2011
	5	Etablere 15 enkeltstående nye botilbud til rusmisbrukere.	0	500	2008-2011
	6	Boliger for "slitne" alkoholikere med et omsorgstilbud, evt. i samarbeid med ideelle organisasjoner (f.eks. gjennom frivillighetssentralen).	0	500	2008-2011
	7	Etablere ett døgnbemannet bofellesskap for kvinnelige rusmisbrukere, med inntil 5 leiligheter.		4500	2008-2011
<i>Personer med psykiske lidelser</i>	1	Det bygges nå 7 omsorgsboliger for psykiatri. Ressurser til oppfølging må tilføres for å sikre en god oppfølging av beboerne.	9700	500	2007
	2	Bofellesskap/vernet botilbud for personer med psykiske lidelser med heldøgnsbemanning	0	1500	2008-2011
	3	Etablere 10 enkeltstående nye botilbud til personer med psykiske lidelser inkl. miljøtjeneste til nødvendig oppfølging	1500	4500	2008-2011
	4	Etablere et bofellesskap med heldøgn bemanning for 2-3 ungdommer som kommer fra et barneverntiltak og som har eller kan utvikle et rus- og/eller psykisk problem.	500	1500	2008-2011

”Alle trenger en bolig”

Tiltak	Prioritet	Innhold	Investeringskostnad	Driftskostnad	Realisering
Andre sosialt vanskeligstilte	1	Etablere boliger for familier m/oppfølgingsbehov	0	jfr. oppf. plan	2008-2011
	2	Etablere rimelige boliger for ungdom (Prosjekt under utarbeidelse med private aktører)	Ikke beregnet	Ikke beregnet	2007
Pleie/omsorg	1	Flere institusjonsplasser	Ikke beregnet	jfr. Pleie/oms. plan	2008-2011
	2	Styrking av hjemmetjenesten	0	jfr. Pleie/oms. plan	2008-2011
Miljø/habilitering	1	Starte planleggingsarbeid med tanke på flere boliger i et perspektiv på 5-7 år.	Ikke beregnet	Ikke beregnet	2007
	2	Bygging av samlokalisert bolig med bemanning. Buveien er fylt opp og vil ha liten utskiftning av beboere. Derfor trenges flere slike boliger. Slike boliger er ressursparende og bedrer kvaliteten på tjenesten. Kan løses gjennom samarbeid med andre aktører	9700	750	2008-2011
	3	Bygging av nye store leiligheter eller samarbeid med andre aktører på boligmarkedet	0	0	2009
Flyktingetjenesten	1	Flere rimelige sentrumsnære leiligheter gjerne i samarbeid med aktører som ISBBL og Boligfondet	0	0	2009

UTREDNINGER:

Prioritet	Innhold	Realisering
1	Utarbeide plan for oppjustering/omprioritering og styrking av oppfølgingstjenesten	Innen juni 2008
2	Utrede hvordan sikre et forsvarlig vedlikehold av kommunale boliger.	Innen juni 2008
3	Utrede kommunens og den enkelte brukers rolle/ansvar i forhold til bolig.	Innen juni 2008
4	Utrede driftsform for kommunale boliger og evt. hvilken tilknytningsform som skal legges til grunn for kommunal boligmasse.	Innen juni 2008
5	Utarbeide kriterier for kommunale boliger. Utrede målgrupper for de kommunale boligene.	Innen juni 2008
6	Utrede hvordan vi best kan nyttiggjøre oss eksisterende kommunale boligmasse og hva som trengs av evt. nye boliger / nybygg sett i forhold til foreslåtte tiltak.	Innen juni 2008
7	Utrede husleipolicy / fastsetting av husleiesatser	Innen juni 2008
8	Utarbeide kommunale retningslinjer for bomiljø hvor det framkommer hvilke tiltak det skal være tilrettelagt for ved etablering av nye boligområder.	Budsjettet årlig

- Fylkesmannen kan gå inn med tilskuddsordninger.
- Satsingsområdene er nå oppfølging.
- Interkommunalt arbeid er nybrottsarbeid, derfor er kompetansetilskudd lett å få.
- Omsorgsmeldinga signaliserer en styrking av finansieringsordningene rundt institusjonsplasser og omsorgsboliger fra 2008.
- For permanente boliger er startlånsordningen et viktig redskap.
- Kompetansetilskuddet er en tilskuddordning som støtter utviklingsarbeid, gjerne i pilotsammenheng. Særlig innenfor prosjektledersiden, for eksempel å få til samarbeid mellom de ulike instanser i kommunene for å realisere prosjekter.
- Husbanken kan være med å bidra til å finansiere investeringer. Fylkesmannen har muligheter til å bidra noe til driftskostnadene.
- Det er en del tilskuddsordninger som kommunen i dag mottar. Her bør en se disse i sammenheng med boligsosial handlingsplan for å vurdere om noe kan omprioriteres/omfordeles

Sosial- og helsedirektoratet og Husbanken har en rekke tilskuddsordninger for å forebygge og bekjempe bostedsløshet.⁸

- Miljøarbeidertjenesten. Fylkesmannen har midler til å styrke oppfølgingstjenesten. Her bør kommunen være offensiv for å kunne ta del i denne oppbyggingsfasen.
- Tilskudd til oppfølgingstjenester i boliger for bostedsløse og rusmiddelmissbrukere
- Tilskudd til ressurskrevende brukere
- Tilskudd til rusmiddeltiltak

Forslag:

- Det bør raskt søkes om tilskudd for å styrke miljøarbeidertjenesten for de som bor i eksisterende boligmasse for 2007.
- Det bør søkes om kompetansetilskudd til pilotprosjekter som for eksempel forslaget om et interkommunalt lavterskeltilbud til rusmisbrukere. Her er signalene fra Husbanken meget positive.
- Vi må bruke bostøtten mye mer offensivt. Denne ordningen vil gi flere vanskeligstilte på boligmarkedet en bedre bolig. Samtidig vil kommunen få refundert store kostnader.

13. KONKLUSJON/AVSLUTNING.

Utarbeidelsen av boligsosial handlingsplan har vært en lang og grundig prosess. Kartleggingen og analysen har gitt en rekke indikasjoner og funn som vil danne grunnlaget for boligsosiale tiltak i tiden fremover. Planen bidrar til å skaffe kommunen bedre oversikt over boligbehovet for å bedre kunne tilpasse kommunens egne boliger til behovet. Videre kan planen bidra til å videreutvikle samarbeidet på boligmarkedet mellom offentlige og andre aktører. Sulitjelma boligfond, ISBBL samt andre aktører vil spille en betydelig rolle innenfor utviklingen på boligmarkedet i årene fremover. Kommunens bruk av egen boligmasse må ta høyde for dette slik at man får en helhetlig boligpolitikk.

Denne planen viser at det er behov for både nye boliger og restaurering av eksisterende boliger. Det foreslås tiltak som er omfattende og tiltak med mindre

⁸ "På vei til egen bolig", 2006, Sosial- og helsedirektoratet.

”Alle trenger en bolig”

omfang. Tiltakene er prioritert i forhold til brukergruppene men ikke opp mot hverandre. Den prioriteringen er av politisk karakter. Rapporten har blant annet vist oss at det er et stort behov for boliger blant vanskeligstilte, nye boliger så vel som restaurering av eksisterende boliger. Videre viser tallgrunnlaget at det er en overvekt av menn som er vanskeligstilt på boligmarkedet.

Til slutt vil vi takke alle som har bidratt underveis. Det er videre viktig å understreke at denne planen må revideres grundig og kontinuerlig. Bare slik vil den kunne bli grunnlaget for boligpolitikken til Fauske kommune og bli et godt verktøy for å nå målene.

Fauske 15.11.2006

Prosjektleder ISBBL ved:
Helge Torbergsen /s/, disponent og Tom Vidar Karlsen /s/

Styringsgruppen ved:
Wiggo Lauritzen /s/, leder
Owe Gunnar Fagerli /s/
Jørgen Kampli /s/

Prosjektgruppen ved:
Bjørn-Thore Jensen /s/
Janne Bjørnbakk /s/
Ing-Mari Nilsen /s/
Ottar Skjellhaug /s/