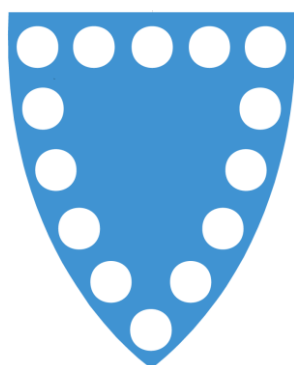




Boligpolitikk i Randaberg



Randaberg
kommune



Randaberg kommune

BOLIGPOLITISK HANDLINGSPLAN FOR RANDABERG

2009-2015

1	FORORD	4
1.1	UTVALGETS SAMMENSETNING OG MANDAT	4
1.2	OPPSUMMERING	4
2	INNLEDNING	6
2.1	STATLIGE FØRINGER.	6
2.2	ROLLEFORDELING.	6
3	BOLIGBYGGING I RANDABERG KOMMUNE	8
3.1	BOLIGMASSEN.	8
3.2	BOLIGBYGGING.	8
3.3	BOLIGAREALER.	9
3.4	BEFOLKNINGSUTVIKLING OG BOLIGBEHOV.	10
3.5	OVERORDNETE FØRINGER	11
4	BOLIGPOLITISKE VIRKEMIDLER	12
4.1	HUSBANKENS BOLIGPOLITISKE ROLLE	12
4.2	KOMMUNENS BOLIGPOLITISKE ROLLE.	14
4.3	KOMMUNENS UMLEIEBOLIGER.	15
	<i>Tildeling av kommunale utleieboliger</i>	17
4.4	FINANSIERINGS- OG STØTTEORDNINGER.	17
	<i>Startlån</i>	17
	<i>Etableringstilskudd</i>	18
	<i>Tilskudd for tilpasning av bolig</i>	18
	<i>Bostøtte</i>	18
5	UTFORDRINGER I BOLIGPOLITIKKEN	19
5.1	UNGE.	19
5.2	PERSONER MED NEDSATT FUNKSJONSEVNE	20
	<i>Mennesker med psykiske lidelser.</i>	22
	<i>Personer med fysisk funksjonshemming</i>	23
	<i>Personer med utviklingshemming</i>	23
	<i>Eldre</i>	24
	<i>Samlet behov i planperioden for personer med nedsatt funksjonsevne</i>	25
	<i>Boligbehov – innspill fra landbruk</i>	26
5.3	SOSIALT OG ØKONOMISK VANSKELIGSTILTE.	26
	<i>Bostedsløse - strategi for å forebygge og bekjempe bostedsløshet.</i>	27
	<i>Boligbehov blant rusmiddelmissbrukere.</i>	28
	<i>Utleieboliger for øvrig vanskeligstilte.</i>	29
5.4	FLYKTNINGER.	29
6	UTBYGGINGSSTRATEGI	31
6.1	KOMMUNENS FREMTIDIGE ROLLE.	31
6.2	SOSIALT BOLIGBYGGINGSPROGRAM	32
	<i>Tilrettelagte boliger - anbefalinger</i>	32
	<i>Boliger for vanskeligstilte - anbefalinger</i>	34
	<i>Boliger til flyktninger – anbefalinger</i>	35
7	BOLIGPOLITISK HANDLINGSPROGRAM 2005-2015.	36
7.1	BOLIGBYGGINGSPROGRAM.	36
7.2	ØKONOMI	36

FORORD

1.1 Utvalgets sammensetning og mandat

Prosjektgruppen har vært følgende: Torild Lende Fjermestad, Bjørn Inge Hetland, Svein Olav Kristensen, Leif Soland og Kel Tighe.

Høsten 2009: Anne Grødem, Kristoffer Tran og Jan-Kåre Ruud

Planen ble sendt til høring til:

Eldrerådet

Lokallaget for Mental Helse

Randaberg Revmatiker og MS-gruppe

I tillegg ble planen lagt ut til offentlig høring.

Planen ble gjennomgått og revurdert høsten 2009, og lagt fram til ny politisk behandling. Godkjent i kommunestyret 12.11.2009.

1.2 Oppsummering

Randaberg kommune har lagt til grunn den såkalte *velferdsmodellen* i sin boligpolitiske strategi, med aktiv bruk av virkemidler for å styre boligmarkedet og styrke svake grupper. Kommuneplanen 2007-2020 legger opp til 70 nye boliger per år.

Antall eldre antas å få betydelig vekst i Randaberg frem mot år 2020. SSB sine prognoser for innbyggere på 80 år og over, tilsier en vekst på ca. 170 personer.

Norsk boligmodell går ut på at flest mulig skal eie egen bolig. For å nå dette målet er Husbanken et viktig instrument for sentrale myndigheter.

Kommunen har ansvaret for arealplanlegging, tilrettelegging, for utbygging og fornyelse. Kommunen har også ansvaret for å medvirke til å skaffe boliger for personer som ikke selv klarer å ivareta sine interesser på boligmarkedet. Herunder kommer også boliger med særlig tilpasning til de som trenger det på grunn av alder og funksjonshemming eller annet. I 2008 disponerte kommunen 175 boenheter til dette formålet.

Kommunen har gjort bruk av de fleste Husbank-ordningene for sine innbyggere, f.eks. bostøtte, startlån og tilpasningstilskudd.

Unge førstegangsetablerende er en gruppe som sentrale myndigheter har spesielt fokus på. Denne gruppen mangler ofte nødvendig egenkapital, i tillegg til å ha lav inntekt som igjen slår negativt ut på det ordinære lånemarkedet.

Randaberg har bygget særskilte ungdomsboliger for denne gruppen. Boligene ble ferdigstilt i 2003. Ved sist ledig bolig var det 11 søkere.

Regjeringen har videre som et hovedmål å øke antall boliger for personer med nedsatt funksjonsevne. Det vil si at boligtilbudet må økes for personer med psykiske lidelser, fysisk funksjonshemming , utviklingshemming og eldre.

For de sosialt og økonomisk vanskeligstilte har kommunen et klart ansvar for å bidra med boliger. Bostedsløse er en gruppe sentrale myndigheter har satset sterkt på og det er opprettet eget prosjekt bostedsløse i de fem største byene i Norge, blant annet i Stavanger.

Flyktninger vil ha behov for bolig ved etablering og ansvaret hviler på kommunen.

Det er utarbeidet forslag til boligbyggingsprogram for kommunen.



Figur 1 Fra salgsbrosjyren til ungdomsboliger i Randaberg

INNLEDNING

2.1 Statlige føringer.

Hovedmålet for norsk boligpolitikk er at alle skal kunne disponere en god bolig i et godt bomiljø (St. meld. Nr. 28).

Delmål:

- God boligdekning og et godt fungerende bolig- og byggemarked.
- God boligfordeling.
- Gode boliger, god byggkvalitet og godt bomiljø.
- Botrygghet.
- En funksjonell og rettferdig organisering av eie- og leieforhold.

2.2 Rollefordeling.

Kommunene i Norge har svært ulike modeller i forhold til boligpolitiske strategier. Man kan gjerne dele disse inn i:

1. Kommuner som gjør bruk av en markedsmodell. Denne griper lite inn i de markedsskapte betingelser for folks evne til å skaffe seg en bolig. Slike markedsstyrte kommuner inntar en passiv posisjon både innen boligbygging og boligsosialt arbeide.
2. Kommuner som nytter velferdmodellen, gjør aktivt og utstrakt bruk av virkemidler for å styre boligmarkedets betingelser, både når det gjelder utbygging og boligsosialt arbeid. De legger aktivt opp til å styrke svakere gruppers posisjon i boligmarkedet.
3. Kommuner som gjør bruk av en blandingsmodell. Griper til en viss grad inn i boligmarkedet, enten når det gjelder utbygging eller boligsosialt arbeid, for å styrke svakstilte gruppers posisjon på boligmarkedet.

Hvordan kommunen påvirker boligtilbud og boliggetterspørsel dreier seg i hovedsak om boligsosiale virkemidler og om utbyggingsmessige virkemidler.

Boforhold kan beskrives ved å sette boligtilbudet i kommunen i relasjon til befolkningens alder, familiesammensetning, inntektsnivå og andre egenskaper.

Randaberg har historisk organisert sin boligbygging etter velferdsmodellen. Kommunen har ervervet nye byggeområder, tilrettelagt disse og med utbygging i hovedsak som selvbygger-virksomhet. Det legges nå opp til at også private aktører kan gjøre dette, men da i et nært samarbeid med kommunen.

I de senere år er andre boligsosiale elementer kommet til slik, for eksempel ungdomsboliger og boliger rettet mot særskilte grupper.

Randaberg er lokalisert i et område med stor etterspørsel etter boliger. Usikkerhet knyttet til etterspørselen og risiko rundt kommunalt erverv av tomtegrunn har ikke vært tema. Det er også lite som tyder på kortsiktige endringer i forhold til dette.

I kommuneplanen for Randaberg 2007-2020, vedtatt av kommunestyret 06.12.07, heter det:

Slik vil vi ha det:

Etablere boligområder på en slik måte at de ivaretar miljøkrav, ulike innbyggerbehov og fremmer trivsel, mangfold og sikkerhet.

Slik gjør vi det:

- Gjennomføre levekårsundersøkelser i de største boområdene
- Gjennomføre boligbygging i samsvar med Plan for langsiktig byutvikling for Jæren (3,5 boenheter pr. dekar.)
- Planlegge boligområder med lavenergiboliger og krav til alternative energibærere
- Ivareta boligbyggingstakten med en årlig gjennomsnittlig befolkningsvekst på 1,2 prosent
- Sørge for at boligbygging er i samsvar med kommunens Boligpolitiske handlingsplan
- Balansere boligbyggingen på en slik måte at den utnytter elevkapasiteten på skolene optimalt
- Planlegge nye boligarealer slik at de ikke kommer i konflikt med langsiktig grense for landbruk



Figur 2 Fra Sentrum Vest, kommunens nyeste utbyggingsområde

BOLIGBYGGING I RANDABERG KOMMUNE

3.1 Boligmassen.

I siste folke- og folketelling 2001, var det 3 185 boliger i Randaberg. Om man legger til for ferdige boliger i perioden 2001-2009, vil tallet per januar 2009 være 3 662.

I 2005 var 83% av bygningsmassen frittliggende eneboliger, 10% er rekkehus mens leiligheter i blokk kun utgjør 7%.

22% av boligene er leide boliger.

Boliger fordelt på størrelse (tall i prosent).

BRA mindre enn 80m ²	17
BRA 80-120 m ²	23
BRA 120-200 m ²	36
BRA 200-250 m ²	14
BRA over 250 m ²	10

I gjennomsnitt bor det 2,8 personer per bolig i Randaberg. Størrelsen på boliger har i perioden 1973 til i dag økt fra ca.88 m² til ca.115 m².

Totalt utgjør husholdninger som består av en eller to personer 47%. Dette er noe lavere enn landsgjennomsnittet som er på ca.60%. Omkring 20% av husholdningene består av personer på 67 år og eldre. 37% av disse bor alene.



Figur 3 Boligmassen i Randaberg har tradisjonelt vært eneboliger

3.2 Boligbygging.

Kommunen har lange tradisjoner på bruk av selvbyggerkonseptet i sin boligbygging.

Krav til høyere tetthet og behovet for andre boformer og størrelser gjør at en betydelig del av boligproduksjonen vil måtte skje med andre utbyggingsformer i de kommende år.

Aktuelle utbyggingsformer vil være rekkehus/konsentrert småhusbebyggelse, samt leiligheter organisert som borettslag eller selveier (sameie).

Borettslagene eies av beboerne og utgjør således egne juridiske enheter. Andelseierne velger selv sine styrer som driver borettslaget, assistert av et boligbyggelag i nødvendig grad.

Utbygging av selveierboliger vil skje i privat regi. Eierformen organiseres som sameier/eierseksjoner.

De enkelte prosjektene tildeles gjennom forutgående åpen/lukket konkurranse hvor hovedkriteriene for utvelgelse vil være pris, løsning og arkitektonisk form. Tomtepris og øvrige rammer fastsettes av kommunen.

Kommunen må til enhver tid sørge for at forhold som skolekapasitet og infrastruktur er vurdert og ivarettatt når de enkelte utbyggingsområdene vedtas. Dette kan medføre at kommunen må være fleksibel når det gjelder behov for endringer i forhold til vedtatt rekkefølge for langsiktige utbyggingsplaner.

Kommuneplanen har som mål:

Det skal legges opp til en befolkningsvekst i planperioden på rundt 1,2 prosent per år, noe som representerer et boligbehov på totalt omtrent 950 boliger – eller cirka 70 boliger per år. Det er i dagens plan en arealreserve som tilsvarer omtrent 600 boliger. Vi må avsette nye arealer på til sammen cirka 100 dekar i nytt planforslag.

3.3 Boligarealer.

I gjeldene kommuneplan er hovedutbyggingsområdene knyttet til Randaberg sentrum og Vestre Goa med et mindre innslag av nye boliger på Grødem.

Arealreserven per oktober 2009 er (antall boliger):

Område	Størrelse daa.	Antall boliger
Vestre Goa	97	300 - 350
Nedre Grødem	44	130 - 150
Øvre Grødem	17	50
Fjellheim (eks. omr.)		30
Sentrum, Valahaug	30	50 – 60
Sentrum, Odnaberg	180	540 - 630
Samlet		1100 - 1270

:: Tallene bygger på vedtatte reguleringsplaner + utnyttelse av nye planlagte områder med 3,5 boliger per daa bruttoareal.

I perioden 2000-2007 var det en vedtatt utbyggingstakt på ca. 60 boliger per år. For perioden 2007-2008 ble denne økt til 70. Ferdigstilte boliger i perioden 2000-2008 er 59,3 per år.

3.4 Befolkningsutvikling og boligbehov.

	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Fødte	136	139	131	141	114	116	118	132	124	132
Døde	35	57	37	39	44	43	43	42	52	43
Fødselsoverskudd	101	82	94	102	70	73	75	90	72	89
Innflytting	550	521	590	595	516	464	602	580	617	676
Utflytting	619	613	567	579	508	510	467	473	568	523
Netto innflytting	-69	-92	23	16	8	-46	135	107	49	153
Befolkningsvekst i året	32	-10	117	118	78	27	210	197	121	245
Innbyggere per 31.12	8 773	8 763	8 880	8 998	9 076	9 099	9 304	9 501	9 622	9 867

Kommentarer til figur over:

Befolkningsveksten har de siste årene økt kraftig etter 2005. Befolkningsveksten er sammensatt av naturlig tilvekst (fødselsoverskudd) og netto innflytting.

Naturlig tilvekst har vært 121, til 245 personer per år fra 2005 til 2008. Randaberg ligger i en region med store årlige flyttestrømmer. Befolkningsveksten svinger mest i takt med netto innflytting. I år med lav netto innflytting er befolkningsveksten også lav.

Det er nødvendig å bygge boliger selv uten netto innflytting. De ”første” boliger som bygges et år benyttes til å huse kommunens egen befolkningsvekst (= fødselsoverskuddet), som da består av flere og/eller større familier. Når boligbyggingen går ut over et visst nivå, muliggjør dette netto innflytting. Dette nivået kan estimeres. I Randaberg ligger det på om lag 40 boliger årlig.

Når boligbyggingen øker med én bolig, øker netto innflytting med ca 2,4 personer.

Tidlig på 1980-tallet var det stort innflyttingsoverskudd blant 20- til 29-åringene og 30- til 39-åringene. Etter hvert har innflyttingen blant 20- til 29-åringene snudd til netto utflytting, mens en finner størst netto innflytting blant 30- til 39-åringene og blant de yngste. 40- og 50-åringer flytter i stor grad ut av Randaberg.

Samtidig vet vi fra fødselsstatistikken at kvinnens alder ved fødsel har steget med ca 2 år i gjennomsnitt, fra midt i 80-årene til midt i 90-årene i Randaberg. Utflyttingen av aldersgruppene under 30 år har tiltatt. Dersom det ikke blir en betydelig tilbakeflytting, vil fødselstallene fortsette å synke svakt i Randaberg siden antall kvinner som ut fra alder kan forventes å føde, vil avta i tida framover.

Antall eldre vil vokse sterkt i Randaberg. For eksempel vil antallet over 80 år øke fra 173 i år 2000 til mellom 300 og 350 i år 2020. Selv om folketallet i Randaberg til dels har stagnert de siste årene, har antall eldre vokst mer enn prognosene (figur 2, neste side).

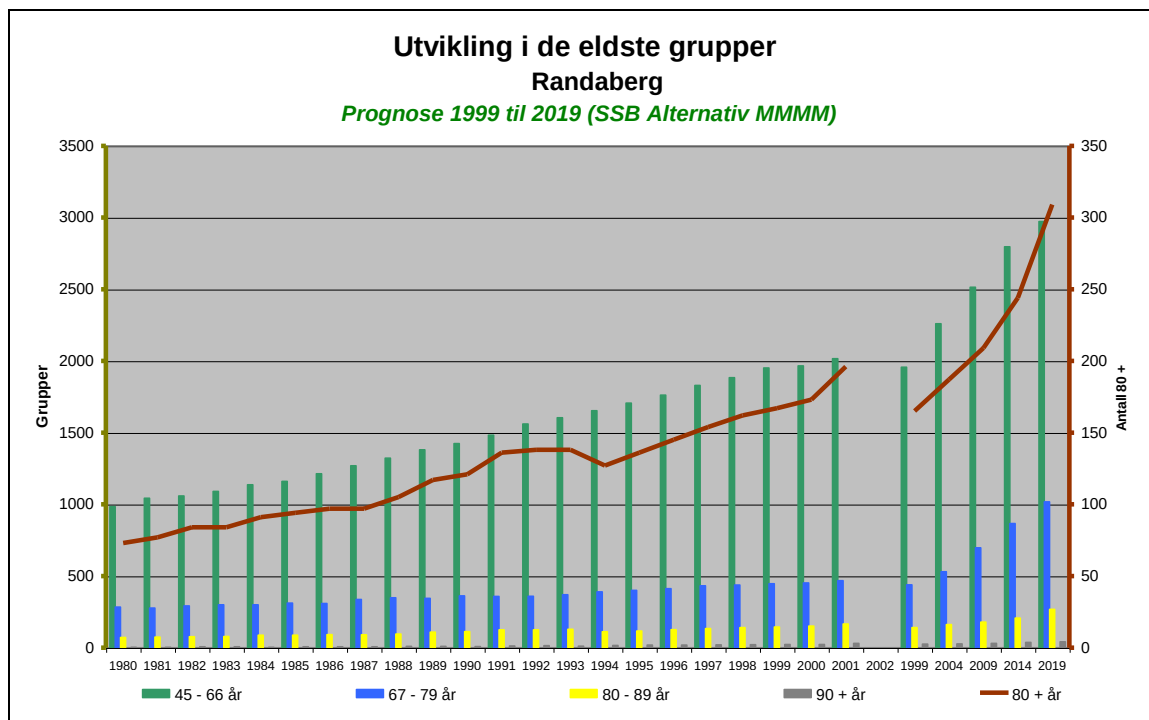


Fig.2

3.5 Overordnede føringer

”Fylkesdelplan for langsiktig byutvikling på Jæren”, forutsetter at ny utbygging styrker opp under hovedruter for kollektivtrafikken. I Randaberg vil dette si en utvikling i en akse øst for Mekjarvikveien og mellom Torvmyrveien/Harestadveien.

Spredt boligbygging.

Spredt boligbygging omfatter fortetting innen regulerte eksisterende boligområder, boligbygging i transformasjonsområder samt boliger knyttet til gårdsbruk innen LNF-områder. Fortetting innen regulerte eksisterende boligområder samt boligbygging i transformasjonsområder er en ønsket utvikling, men krever god tilpasning i forhold til tilstøtende bebyggelse.

Det er et generelt forbud mot bygging av boliger i LNF-områder som ikke er knyttet til stedbunden næring.

I tråd med Landbruksdepartementets rundskriv M-4/2003 skal det foretas en mer nyansert vurdering av behovet for kårboliger enn tidligere.

BOLIGPOLITISKE VIRKEMIDLER

Den norske boligmodellen går ut på at flest mulig skal eie sin egen bolig. Noen har færre ressurser enn majoriteten av befolkningen, og vil trenge hjelp til å etablere seg i boligmarkedet (St.meld.nr. 23).

4.1 Husbankens boligpolitiske rolle

Husbanken er statens sentrale organ for gjennomføring av boligpolitikken.



Figur 4 Husbanken har vært aktiv i boligpolitikken siden 1946

Hovedmål for Husbanken i 2009:

Hovedmål 1: Et godt fungerende boligmarked

Statens viktigste virkemidler for å tilrettelegge for et velfungerende boligmarked er lover og regler, organisering, kunnskap og kommunikasjon

Et godt fungerende boligmarked

I arbeidet med å tilrettelegge for et godt fungerende boligmarked er Husbanken en viktig kunnskapsleverandør. Gjennom statistikk og analyser som gir god oversikt over hvordan boligmarkedet fungerer og utvikler seg, bidrar Husbanken til grunnlaget for politikkutvikling og målretting av de boligpolitiske virkemidlene. God kompetanse på det boligsosiale feltet og god kunnskap om lovgivning på det boligfaglige området er spesielt viktig.

Supplering av markedene

Mange steder i distriktene er private banker tilbakeholdende med å gi lån til finansiering av boliginvesteringer på grunn av lav panteverdi og høy kredittrisiko. I disse områdene skal Husbanken bidra med rådgivning og finansiering (grunnlån). I låneforvaltningen skal Husbanken spesielt legge vekt på kvaliteter som universell utforming og miljø.

Hovedmål 2: Boliger til vanskeligstilte på boligmarkedet

Husbankens fremste oppgave er bidra i arbeidet med å forebygge og avskaffe bostedsløshet. Husbanken skal gjennom sin virksomhet sette kommunene og deres samarbeidspartnere best mulig i stand til å gjennomføre en helhetlig og lokalt tilpasset politikk for å sikre boliger til vanskeligstilte på boligmarkedet. Bostedsløse, flyktninger, personer med nedsatt funksjonsevne og personer med svak økonomi er hovedmålgruppene for arbeidet.

Viktige forutsetninger for dette arbeidet er:

- God boligsosial kompetanse i kommunene.
- Godt samspill mellom økonomiske, juridiske og kompetansehevende virkemidler.
- Godt samarbeid med andre velferdsaktører som for eksempel IMDI, NAV, Kriminalomsorgen, Bufdir, interesseorganisasjoner m.fl.

Husbankens låne- og tilskuddsordninger skal hver for seg eller i kombinasjon gi landets kommuner et godt grunnlag for å tilby brukertilpassede boligløsninger til vanskeligstilte. Husbanken skal utarbeide årlige analyser av boligsituasjonen for vanskeligstilte grupper, og hvordan Husbankens økonomiske virkemidler, kompetansebyggende tiltak og samarbeid med andre aktører bidrar til å løse de boligsosiale utfordringene kommunene står overfor.

Husbanken har de siste årene bistått mange av landets kommuner med utarbeidelse av boligsosiale handlingsplaner, som sikrer en helhetlig og planmessig tilnærming til lokale boligsosiale utfordringer. Til bruk i den individuelle oppfølgingen av vanskeligstilte på boligmarkedet har Husbanken utviklet Bokart, et elektronisk register over hvem som er vanskeligstilte og hvilke tiltak som er gjennomført for den enkelte. Bokart gir bedre grunnlag for kommunal planlegging, og øker kunnskapen på tvers av ulike tjenestesteder i kommunen. Husbanken gir støtte til kommuner som ønsker å kjøpe Bokart.

Hovedmål 3: God og effektiv byggeprosess

Husbanken har en aktiv rolle i arbeidet med å oppnå en mer effektiv byggeprosess. I dette arbeidet står erfaringsoverføring, informasjonsvirksomhet, veiledning og kunnskapsutvikling sentralt.

Husbanken skal konkret framheve byggeprosjekter som på en kostnadseffektiv måte implementerer god boligkvalitet, og generelt bidra til å formidle erfaringer og kunnskap som innhentes gjennom Byggekostnadsprogrammets prosjekter

Hovedmål 4: Flere miljøvennlige og universelt utformede boliger og bygninger på attraktive steder.

Boliger og bygninger skal integrere bærekraftige kvaliteter som miljøvennlige løsninger og universell utforming.

Mål 4.1 Øke antall miljøvennlige boliger og bygg

Utgangspunktet for Husbankens arbeid med miljøspørsmål er Kommunal- og regionaldepartementets (KRD) Miljøhandlingsplan

Sentrale mål for arbeidet med miljø og energi er redusert energibruk og redusert bruk av miljøfarlige stoffer i bygningsmassen, samt redusert mengde byggavfall og økt gjenbruk av byggematerialer. Miljøkvaliteter er et av de sentrale tildelingskriteriene for Husbankens grunnlån. Støtte til kompetanseutvikling og informasjonsformidling om miljøvennlige løsninger til aktørene i bolig- og byggsektoren er også viktige virkemidler

Mål 4.2 Øke antallet universelt utformede boliger, bygg og uteområder

Boliger og bygninger skal i størst mulig grad kunne benyttes av alle uten spesiell

tilrettelegging eller spesialløsninger, uavhengig av personers eventuelle funksjonsnedsettelse. Husbanken skal stimulere til at antallet boliger, bygninger og boområder som utformes etter prinsippet om universell utforming økes. Universell utforming er et av kriteriene som kan gi finansiering av boligprosjekter gjennom Husbankens grunnlån

Sammen med Statens bygningstekniske etat (BE) gjennomfører Husbanken et stort informasjonsprogram om universell utforming. Sentrale elementer i programmet er informasjons-, kunnskapsoverførings- og kompetansehevingstiltak overfor sentrale aktører i byggenæringen, kommuner, utdanningsinstitusjoner og forbrukere generelt

Mål 4.3 Flere steder med god byggeskikk og godt bomiljø

Husbanken skal være et nasjonalt kompetansesenter for god byggeskikk. Sammen med Riksantikvaren og Norsk Form arrangerer Husbanken et opplæringsprogram i byggeskikk for kommuner, fylker og byggebransje.

Et annet viktig virkemiddel i byggeskikkarbeidet er synliggjøring av gode eksempler til inspirasjon og etterfølgelse. Sentralt her står Statens Byggeskikkpris, som deles ut årlig til "byggverk og bygde omgivelser som gjennom utførelse, materialbruk utforming og samspill med sted og miljø kan bidra til å heve, fornye og utvikle den almene byggeskikk".

Husbanken er også engasjert i prosjekter knyttet til områdesatsing med spesielt fokus på boligsosiale problemstillinger knyttet til levekår, segregering, behov for fysisk opprusting o.a.

Hovedmål 5: Effektiv og brukerorientert forvaltning

Husbanken er en åpen og brukerorientert etat, og legger stor vekt på god service og kommunikasjon med enkeltpersoner, kommuner, byggebransje og boligbyggelag.

I løsningen av driftsoppgaver legges det vekt på utvikling av kostnadseffektive tidsmessige teknologiske løsninger. Husbanken tilbyr sine lånekunder en god og sikker nettbankløsning. Det legges også vekt på å utvikle gode saksbehandlingsverktøy for kommunesektoren i forbindelse med låne- og støtteordninger som kommunene håndterer.

Husbankens kommunikasjon brukere og samarbeidspartnere er omfattende. Kanaler som fagdager, kurs, kommunesamlinger og regionale kontaktforum og nettverkssamlinger brukes i stor grad over hele landet. Det jobbes kontinuerlig med å bedre kunnskapen om brukernes behov gjennom brukerundersøkelser og andre former for dialog.

Husbanken jobber for å legge til rette for at også personer med nedsatt funksjonsevne skal ha tilgang til interaktive løsninger på internett (gjelder særlig svaksynte).

4.2 Kommunens boligpolitiske rolle.

Kommunen har ansvaret for flere sentrale oppgaver innen boligpolitikken som arealplanlegging, tilrettelegging for utbygging og fornyelse. Kommuneplan, arealplan, boligplan og utbyggingsavtaler legger rammer og omfang for boligbyggingen.

Videre har kommunen hovedansvaret for å hjelpe til med boliger for vanskeligstilte grupper.

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

I tillegg har kommunen også en sentral rolle som forvalter og administrator av statlige virkemidler som nevnt under pkt. ”Finansiering og støtteordninger”.

Det nevnes også at kommunen er en betydelig aktør på boligmarkedet i forbindelse med utleie av egne boliger og ved innleie med videre framleie på det private boligmarkedet.

4.3 Kommunens utleieboliger.

Randaberg kommune har 150 egne boenheter og disponerer i tillegg 25 boenheter som fremleies (per 01.09.09).

Boligtype	Egne	Framleie	Sum
Tilrettelagte boliger Vardheim/Ryggjatun mm	48	2	50
Bofellesskap eldre	27		27
Bofellesskap psykiatri	7	6	13
Bofellesskap utviklingshem.	21		21
Øvrig vanskeligstilte	36	11	47
Flyktningeformål	11	6	17
Sum	150	25	175

I tillegg kommer ferdigstilling av nytt bofellesskap, psykiatri sommeren 2010 (8 boenheter). Totalt antall egne boliger øker da til 158.



Figur 5 Utleieboliger brukes også til kulturformål, her Torsethuset som Husflidslaget benytter

Framleieboliger benyttes for å utligne perioder hvor behovet er større enn tilbudet.

Siden 2005 har andel framleieboliger for kommunal utleie sunket fra 37 til 25 enheter. En viktig årsak er at det har skjedd en betydelig økning i husleienivået i det private markedet. Videre er framleieboliger som ikke er byggegodkjent, faset ut. Kommunen har derfor fått redusert antall boliger til utleie selv om det er tilført nye egne boliger. Dette medfører igjen økt press på eksisterende kommunale utleieboliger.

Randaberg kommune har ikke klart å øke boligtilbudet til mennesker med rusproblemer i takt med behovet. Disse blir enten bosatt på hospits i Stavanger eller forsøkt bosatt i kommunale leiligheter med tilknyttet miljøarbeidertjeneste.

Tildeling av kommunale utleieboliger

Kommunale utleieboliger omfatter tilrettelagte boliger, bofellesskap, flyktningeboliger og boliger for øvrige vanskeligstilte.

Tab.: Antall vedtak om tildeling av boliger fordeler seg slik:

År	Tilrettelagte boliger	Øvrig vanskeligstilte	Sum
2006	25	13	38
2007	22	17	39
2008	14	16	30

Tab.: Antall søknader om bolig fordeler seg slik:

År	Tilrettelagte boliger	Øvrig vanskeligstilte	Sum
2006	24	35	59
2007	27	58	85
2008	21	43	64

Husleieavtaler opprettes med tidsbegrensning på 3 år. For tilrettelagte boliger m.v. videreføres avtalene etter leietakers behov. Tidsbegrensningen samsvarer med husleielovens minstekrav. Dette sikrer kontroll med omløpshastigheten på kommunale utleieboliger, særlig for boliger til ”øvrig vanskeligstilte”. For øvrige leieforhold vil tidsbegrensningen gi kommunen mulighet til å kunne flytte beboere i samsvar med endret behov og gi mulighet til å utnytte bemannede boliger mer effektivt.

Husleienivået for kommunale utleieboliger skal tangere nedre del av markedet for tilsvarende bolig i samme størrelse og stand. Målet er at det ikke skal være noe skjult subsidiering via husleie. Dersom beboer har vanskelig økonomi skal bostøtteordningen gi nødvendig tilskudd til å sikre vedkommende bolig.

Leienivået per 01.05.09 ligger på mellom kr 4 450,- til kr 8 000,- per leilighet avhengig av størrelse, alder og standard. Leienivået reguleres hvert 3. år, jf. husleieloven.

4.4 Finansierings- og støtteordninger.

Kommunen har tilgjengelig Husbankens ordninger som er følgende:

Startlån

Ordningen ble innført i 2003 og erstattet kommunens etableringslån og Husbankens kjøpslån til brukt bolig.

Lånet gis vanskeligstilte husstander som funksjonshemmede, flyktninger og unge førstegangs-etablerere. Primært ytes det toplån etter at annen bank har gitt grunnfinansiering innen 60-80 % av kjøpe- eller oppføringskostnader. Det vises til eget regelverk vedtatt av kommunestyret 27.02.2003.

År	Antall søknader	Antall avslag	Antall utbetalt	Utlån i kr
2003	14	8	5	1,59 mill.
2004	27	5	5	3,61 mill.
2005	25	7	5	1,759 mill.
2006	29	3	3	0,44 mill.
2007	13	2	4	1,628 mill.
2008	13	1	7	3,297 mill.

Startlån har øvre inntekstgrenser for tildeling. Dette er videreført fra tidligere etableringslån og var begrunnet med at søker som har god inntekt bør kunne skaffe seg finansiering selv. Ved behandling av søknaden vektlegges søkers betalingsevne samt mulighet for å klare en renteøkning. Det er en klar vekst i antall utbetalinger, denne utviklingen antas å fortsette.

Etableringstilskudd

Etableringstilskudd er sterkt behovsprøvd. Målgruppen for etableringstilskudd er økonomisk vanskeligstilte, hovedsakelig barnefamilier og flyktninger.

Tilskudd for tilpasning av bolig

Tilskuddet gis med inntil kr 40 000 per søknad til tilpasning av bolig for funksjonshemmede. Ved større ombygginger kan det gis inntil 20% av byggekostnader. Randaberg kommune har relativt få saker om tilpasning per år. Ordningen er behovsprøvd. Kommunen etablerte i 2007 et eget faglig utvalg for tilpassing av boliger.

Bostøtte

Kommunen behandler søknadene. Vedtak fattes av Husbanken. Ordningen er behovsprøvd og gjelder normalt for husstander med personer over 18 år. Personer med lav årsinntekt, lave trygdeordninger og sosialhjelp kan søke bostøtte.

En minstepensjonist med trygd på kr 113 000 per år i 2009, og med husleie på kr 6 400 per måned, vil kunne motta ca kr 3 000 i bostøtte per måned.

Oversikt over saker og bostøttebeløp viser følgende for Randaberg:

	Husstand m/bostøtte 31.12.	Antall saker totalt 31.12.	Sum bostøtte	Gjennomsnitt per husstand per måned
2002	130	151	2 280 422	1 462
2003	138	161	2 563 475	1 548
2004	146	180	2 793 156	1 594
2005	160	208	2 750 060	1 259
2006	190	226	3 547 447	1 771
2007	184	231	2 791 770	1 491
2008	197	236	3 525 826	1 861

Husbanken har endret ordningen fra 01.07.2009 slik at 50 000 flere husstander kan bli med i ordningen.

UTFORDRINGER I BOLIGPOLITIKKEN

5.1 Unge.

Mange unge opplever det vanskelig å komme seg inn på boligmarkedet. Årsakene er til dels høye boligpriser, lite utvalg av rimelige førstegangsboliger kombinert med lave inntekter og liten eller ingen egenkapital.

Randaberg kommune har som tiltak for denne gruppen bygget 12 ungdomboliger i 2003. Innskuddet var ved oppstart kr 100 000 og husleie kr 4 500 per måned, pluss pålagt sparing med kr 1 000 per måned. Målgruppen er personer mellom 18 og 32 år. Tilbudet er gunstig for de som ikke makter å kjøpe seg inn på det ordinære boligmarkedet. Ulempen med ordningen er at disse beboerne ikke får ta del i eventuelle pris-oppganger i boligmarkedet.

Stavanger boligbyggelag som administrerer boligene, har uttalt at alt tyder på at disse boligene har svart til forventningene. Samtlige boliger var tildelt ved ferdigstillelse. Etter det er 3 leiligheter omsatt med følgende resultat:

April 04	3 søkere
November 04	3 søkere
Januar 05	11 søkere

Det er ikke bygget boliger etter 2005.

For å avhjelpe finansiering har Husbanken definert førstegangsetablerere inn som vanskeligstilte i Startlånsordningen. Det vil si at denne målgruppen vil kunne søke startlån for toppfinansiering etter grunnlån på 60 - 80%.

1. januar 2009 var 2 603 personer i aldersgruppen mellom 20 og 39 år bosatt i Randaberg. Befolkningsframskrivning 2005-2015 for aldersgruppen 19 – 35 år anslås slik iflg. SSB:

2005	2007	2009	2011	2013	2015
2 042	1 992	2 029	2 069	2 130	2 231

Dvs. en vekst på 189 personer, eller 9,3% for 10 års-perioden.

Ut fra dagens befolkningsvekst kan det se ut til at befolkningen vil øke mer enn forventet

Som nevnt foran i pkt ”Boligmassen” har Randaberg hatt en klar overvekt av eneboliger. Dagens 1.gangsetablerere har imidlertid i liten grad anledning til å kjøpe eller bygge boliger i denne prisklassen. Dersom Randaberg skal beholde en større del av ungdommene, bør en legge til rette for rimelige, nøkterne boliger som gjør det mulig for denne gruppen å komme seg inn på boligmarkedet.

En annen effekt av et slikt tilbud er at behovet for kommunale utleieboliger antas å reduseres for eksempel for enslige eller aleneforeldre.

Kommunen bør derfor legge til rette for enkle, rimelige boliger; enten som ungdomsboliger, som boligbyggelag med en fordeling av innskudd og felleskostnader, eller som nøkterne selveierleiligheter både i størrelse og materialvalg.

Hvor stort behovet reelt er i planperioden er usikkert, men anslås til 30 boliger for perioden 2005-2015.

Kommunen bør sette av nødvendige tomter til formålet.



Figur 6 Ungdomsboligene i Sentrum Vest er populære

5.2 Personer med nedsatt funksjonsevne

I følge St. meld nr 23 er et av regjeringens boligpolitiske hovedmål er å øke antall boliger som er tilgjengelige for personer med nedsatt funksjonsevne. Dette gjelder personer som er født med, eller som i relativt ung alder får en funksjonsnedsettelse, og eldre som opplever at aldringen gradvis nedsetter deres funksjons- og orienteringsevne. Økt satsing på tilgjengelighet har en kostnadsside.

Dette kan innebære at det bygges spesielt tilrettelagte boliger. Det kan også være å tilrettelegge boligen slik at den fysiske standarden står i forhold til funksjonsnivå.

Tradisjonelle bolig- og planløsninger er stort sett ikke tilpasset boligbehovene for personer med nedsatt funksjonsevne på grunn av bevegelse, syn og hørsel eller andre årsaker.

Tilpasning av bolig omfatter blant annet tilrettelegging av adkomstforhold i form av ramper eller heis, påbygg eller ombygging av bad og kjøkken, mindre tilpasninger som utvidelse av dør, fjerning av terskler, plassering av håndtak, installasjon av ledelinjer, lys og lignende. Tilpasningen kan løses bygningsmessig eller ved installasjon av hjelpemidler, eller i kombinasjon av de to.

Hvis private organisasjoner eier sosiale utleieboliger, bør det reguleres hvem som skal tildele slike boliger. Etter departementets vurdering bør kommunen selv ha denne tildelingsretten, fordi dette vil sikre at tilbudet inngår som en del av kommunens samlede bo- og tjenestetilbud til målgruppen, og at ledige boliger tildeles de som har størst behov for slik bolig. Kommunal tildeling vil også innebære at beboeren kan få statlig bostøtte dersom beboeren for øvrig kvalifiserer for dette.

Dersom kommunen legger normaliseringsmodellen til grunn, kan den vanskeligstilte motta omfattende hjelp i en utleiebolig. Etter hvert som beboeren gjør fremskritt, avtrappes hjelpen samtidig som leiligheten overdras til beboer.

Kommunen kan, ved å benytte flere strategier, disponere en fleksibel boligmasse som kan imøtekomme behov som endrer seg over tid.

I forbindelse med ny Lov om forbud mot diskriminering på bakgrunn av nedsatt funksjonsevne vil det også bli utarbeidet nye forskrifter til Bygningsloven som vil få innvirkning på utforming av nye boliger.



Figur 7 Tilrettelegging er viktig både ved offentlige og private bygg

Boligrådgivning og samfinansiering av gråsonesaker.

For å oppnå bedre helhet i boligtilrettelegging for funksjonshemmede foreslås to hovedområder styrket: Faglig bistand til å definere behov (eget utvalgt opprettet i 2007) og løsninger for tilpasning av bolig og finansiering av tilpasning. Det oppsplittede ansvaret for finansiering av tilgjengelighetstiltak mellom Rikstrygdeverket og Husbanken er uheldig.

Mennesker med psykiske lidelser.

Mange mennesker med alvorlige psykiske lidelser har en svært dårlig boligstandard. Dette er i seg selv et alvorlig hinder for at denne gruppen skal kunne bli i stand til å mestre eget liv. Antatt nødvendig dekningsgrad for spesielt tilrettelagte boliger varierte betydelig i de ulike kommunene. Trolig er behovet 3.400 nye boliger til mennesker med psykiske lidelser på landsbasis (St. meld nr 23).

Gruppeboliger kan være egnet boform til denne gruppen. Videre ser det ut til at behovet omfatter tilrettelagte botilbud med psykososial og praktisk støtte, og ikke nødvendigvis tradisjonelle, individuelle omsorgsboliger. Kjøp og utbedring av brukte boliger er også forenelig med ønsket om integrering av psykisk syke i vanlige boområder.

I budsjettproposisjonen er tilrettelagt bolig med praktisk og lett tilgjengelig hjelp framholdt som et av de viktigste tiltakene som kommunene har ansvaret for. Det er derfor nødvendig at kommunene iverksetter flere ulike tiltak for å sikre personer med alvorlige psykiske lidelser egnede boliger, for eksempel bofellesskap eller bokollektiver med den bistand som er nødvendig. Ved siden av omsorgsboligene over Opptrappingsplanen forutsettes det at kommunene gjennomfører nødvendige boligtiltak på basis av de ordinære boligpolitiske virkemidler (finansieringsstøtte fra Husbanken, boligtilskudd til kommunene og bostøtteordninger). Det forutsettes at dette er tydelig nedfelt i kommunens plan for psykisk helse. Fylkesmannen vil foreta særskilt oppfølging jf kommunens boligtiltak overfor personer med psykiske lidelser. Departementet har varslet en ny gjennomgang av behovet for boliger og tilrettelegging av bosituasjonen. De regionale helseforetakene er i eget brev særskilt bedt om å sørge for at det ikke skjer en ytterligere reduksjon i antall sykehjemsplasser før gjennomgangen over er foretatt.

Det er i dag i Randaberg kommune tilrettelagt botilbud i bofellesskap til 13 personer med psykiske vansker, alle i aldersgruppen 20 til 50 år. Det er miljøarbeidertjeneste knyttet til disse beboerne, både tjeneste gitt til den enkelte og fellesaktiviteter. Videre er det påbegynt 1 bofellesskap med heldøgnsbemanning, 8 boenheter, på Vestre Goa. Dette vil være et tilbud til de sykeste psykisk syke, bl.a. de som flytter ut fra Ryfylke DPS. Andre med psykiske vansker bor i egne leiligheter eller i kommunale leiligheter, disse tildeles tjeneste etter behov. Det er i dag ikke tilstrekkelig botilbud til gruppen med blandingsdiagnose rus/ psykiatri.

Det er behov for flere bofellesskapsleiligheter i planperioden ut fra stigende antall personer med psykiske vansker bla som følge av rusbruk og antatte utflyttinger fra psykiatriske institusjoner. En del av dette bør være tilrettelagt for personer med alvorlige psykiske problem med egen trygghetsbase.

I tillegg vil det være behov for botilbud til personer med blandingsdiagnoser (rus og psykiatri) hvor der vil det være viktig å ta hensyn til omgivelser, og ikke nødvendigvis samle mange enheter på ett sted. .

Antatt behov i perioden vil være 14 nye leiligheter inkl bofellesskap på Vestre Goa på 8 leiligheter.

Alternativ 1: To bofellesskap med personalbase med kommunal tildeling etter behov. Om mulig kan bofellesskap integreres i annen privat leilighetsutbygging.

Alternativ 2: Bofellesskap som på sikt blir omgjort til selveierleiligheter med kommunal ”gjenkjøpsrett” dersom beboeren ikke evner å overta eller har tilstrekkelig boevne.

Personer med fysisk funksjonshemming

Det vil i gjennomsnitt være ca en person under 67 år som pr år vil ha behov for ressurskrevende tjenester i Randaberg kommune etter departementets definisjon og som enten trenger ombygging av bolig, ny bolig eller kommunal tilrettelagt utleiebolig. Dette vil angå et gjennomsnitt av befolkningen med ulikt sosialt utgangspunkt.

I dag bor brukere med slike hjelpebehov i eget hjem med familie, i egen leilighet eller i tilrettelagt kommunal utleiebolig.

Alternativ 1: Bofellesskap, kommunalt tildelt, med tilknyttede hjemmetjenester

Alternativ 2: Private leiligheter med livsløpsstandard med eventuell hjemmetjeneste

Alternativ 3: Tilrettelegge for ledige tomter som egner seg for brukergruppen.

Personer med utviklingshemming

Medisinsk utvikling og satsing fører til at stadig flere overlever store skader og alvorlig sykdom fra tidlig barndom eller som er medfødt og som i enkelte tilfeller gir utviklingshemming.

Det vil i gjennomsnitt være en til to nye personer som vil ha behov for tilrettelagt bolig med miljøarbeidertjeneste hvert år idet de når voksen alder.

Disse har enten bodd hjemme til de blir voksne eller kommer til kommunen sammen med familie. Vi har god oversikt på personer med slike behov som passerer 18 år og som allerede bor i kommunen.

Randaberg kommune har i dag 21 boliger tilknyttet fire personalbaser. Ellers ytes tjeneste i egen leilighet eller i generasjonsbolig til personer med mindre hjelpebehov. Boligbehovet vil være relativt permanent for den enkelte beboer over tid. I perioden 2009 – 2020 er det planlagt oppføring av 12 boliger i bofellesskap for denne målgruppen i planen ”Aktiv omsorg 2020”. 6 av disse boligene er planlagt oppført i 2015 (planstart i 2013).

Antatt behov i planperioden vil være 6 boliger.

Alternativ 1: Boenheter i nye bofellesskap

Alternativ 2: Ytterligere leiligheter tilknyttet eksisterende bofellesskap hvor det er kommunale arealer i tilknytning til boligene

Alternativ 3: Private boliger i bofellesskap med kommunal ”tildeling” og tilrettelegging

Eldre

Antall eldre over 66 år vil i Randaberg kommune øke med 67% fram mot 2020. Økningen er størst blant de eldste over 90 år, hele 85%. Behovet for boliger med heldøgnsomsorg vil derfor øke.

For eldre er målet å tilrettelegge for at de kan bli boende hjemme lengst mulig og klare seg mest mulig selv. Dette kan oppnås ved å tilrettelegge boligen og yte bistand i denne.



Eldre med behov for heldøgnsstilbud

”Aktiv omsorg 2020” legger opp til at alle som har behov skal få botilbud med heldøgnsomsorg i bolig, ikke som langtidsplass i sykehjem. Behovet i perioden er regnet ut fra det faktiske behovet kommunen kjente til i 2008 medregnet befolkningsveksten.

	2008	2010	2012	2015
Innbyggere med demens	23	26	30	33
Økning jfr 2008		3	7	10
Andre	28	32	34	39
Økning jfr 2008		4	6	11

Dette viser et behov for 21 nye boenheter, bygd som bofellesskap, for pleietrengende eldre personer i planperioden 2009 – 2015.

Dagens institusjonstilbud vil kun bli benyttet til korttidsplasser, som behandling, opptrening og terminalpleie.

Vedtatt i "Aktiv omsorg 2020" som gjelder for perioden 2008 til 2020:

Bygge nye bofellesskap (1 bygg i nærheten av Vistestølen med 16 plasser, 1 bygg i nærheten av sykehjemmet med 14 boenheter og 1 bygg med 21 plasser).

Bygge om sykehjemmet til 20 korttidsplasser

Eldre med gradvis redusert funksjonsevne

For andre eldre vil det være behov for mulighet for å eie eller leie boliger som både er lettstelte og er tilrettelagt for nedsatt funksjonsevne. Det vil være viktig at offentlig kommunikasjon er tilgjengelig eller at bolig er sentralt plassert i forhold til ulike servicetilbud da mange vil miste muligheten til å kjøre bil ved høy alder.

Det vil fremdeles være et behov for tilrettelagte utleieboliger for personer som er økonomisk vanskeligstilt eller som har bodd til leie hele livet og som ikke har mulighet til å investere i ny bolig. Dette vil kunne tilrettelegges for i den private utbyggingen gjennom variert type bolig.

Alternativ 1: Privat eide bofellesskap kan være et alternativ til kommunale botilbud, dette vil kunne bidra til større sosial aktivitet og trygghet. Tjenester til enkeltpersoner vil ytes som til andre hjemmeboende. Utfordringen kan være salgbarheten på sikt da boformen baserer seg på et tett fellesskap og at man ikke kan velge medbeboere på samme måte som ved førstegangsetablering.

Alternativ 2: Boligbyggelag e.l. som kan tilby utleieboliger til personer som bor til leie i ikke-tilrettelagte leiligheter.

Samlet behov i planperioden for personer med nedsatt funksjonsevne

Botilbud	Antall enheter i perioden	Personellbehov /årsverk	Driftsutgifter i mill kr**	Statlig delfinansiering
Bofellesskap for psykisk syke	14*	22	13 mill	5,6 mill
Bofellesskap for personer med psykisk utviklingshemming	6	20***	11,5 mill	2,4 mill
Bolig m/heldøgnsomsorg for eldre	21	21	12 mill	8,4 mill
	41	63	36,5 mill	

* 8 boliger på Goa vest inkl. Ferdigstilt 2010

** gjelder kun daglig drift og lønnsutgifter. Ikke tatt med vedlikehold, strøm, husleie m.m

*** Antatt behov 2 årsverk pr bruker (gjennomsnitt)

Statlig finansiering vil øke hvis behovene er ulikt fordelt da staten dekker utgifter utover kr 750 000

Boligbehov – innspill fra landbruk

Utviklingen i landbruket med mekanisering, effektivisering og strukturutvikling har ført til at det i dag er færre gårdsbruk totalt sett og enda færre gårdbruk i drift. Tidligere var gårdsbruk vanligvis familiebruk hvor begge ektefeller deltok og hadde sitt arbeidssted på bruket som også var bosted. Den eldre generasjon bodde også på gården hvor de deltok mer eller mindre i driften og etter hvert mottok de her mye privat omsorg. I dag er familiebrukene få, det vanligste er at en eller begge ektefellene har arbeid utenom bruket og den private omsorgen er sterkt redusert.



Det er fra 2004 også endringer i retningslinjer mht hus nr.2 på gårdsbruk. Det er ikke lenger automatikk i at en får bygge hus nr. 2 og dette kan ytterligere forsterke utviklingen med mindre privat omsorg utført på gårdsbruk. Denne utviklingen, som bare vil fortsette, kan gi et større behov for eldreomsorg/tilrettelagte boliger. Det vil være vanskelig å tallfeste/tidfeste dette, men det bør tas høyde for i planleggingen.

5.3 Sosialt og økonomisk vanskeligstilte.

Vanskeligstilte på boligmarkedet.

Kommunen har som nevnt et hovedansvar for å skaffe bolig til vanskeligstilte på boligmarkedet.

Kommunen skal tilrettelegge for:

- Boligetablering overfor personer med svak økonomi.
- Forebygge og bekjempe bostedsløshet.
- Sikre boliger til flyktninger med oppholdstillatelse.
- Tilrettelegge for tilgang til boligmarkedet for personer med nedsatt funksjonsevne.
- Styrke de kommunale bolig tjenestene.

Kommunen skal legge til rette for et ”velfungerende” boligmarked. Nye boliger vil ofte bli for dyre for boligetablerende med svak økonomi. For enkelte grupper vil ikke økt tilgang på boliger alene kunne avhjelpe deres boligbehov. Personer med usikker inntekt og liten egenkapital vil ikke få lån, eller må betale høye renter for å få lån i ordinære kredittinstitusjoner. For at disse gruppene skal kunne etablere seg i eid bolig vil det være behov for hjelp fra det offentlige.

Startlån kan være et virkemiddel for personer som er i gjeldskrise, og kan eventuelt benyttes som refinansiering.

Ved kortvarige boligetableringer kan det være fordeler med å leie bolig.

Bostedsløse - strategi for å forebygge og bekjempe bostedsløshet.

Hva er en bostedsløs.

Bostedsløshet er et alvorlig sosialt problem. For den enkelte fører bostedsløshet til manglende mulighet til samfunnsdeltakelse på alle plan. En bostedsløs defineres som en person som ikke disponerer en eid eller leid bolig, og/eller som ikke har et ordnet oppholdssted for kommende natt. Personer som er henvist til tilfeldige boalternativ (hospits), eller oppholder seg på institusjon (fengsel eller lignende) og ikke har bosted ved utskrivelse, regnes som bostedsløs. Som bostedsløs regnes også den som bor midlertidig hos slektninger eller venner.

I 1997 ble det kartlagt om lag 6 200 bostedsløse i Norge (Byggforsk 1997).

Per oktober 2009 var det registrert 9 bostedsløse i Randaberg.

Tre hovedmodeller for bosetting av vanskeligstilte.

Det er utarbeidet tre alternative modeller for å få til vellykket bosetting av vanskeligstilte på boligmarkedet. Modellene bygger på forskjellig idègrunnlag og er klassifisert som normaliseringsmodellen, kjedemodellen og trappetrinnsmodellen.

Tab. Modeller for bosetting av vanskeligstilte.

	Normaliseringsmodell	Kjedemodell	Trappetrinnsmodell
Mål	Innflytting i egen bolig med en gang.	Innflytting i egen bolig etter en individuelt tilpasset overgangsfase.	Hierarki/trapp av boformer med egen bolig som mål for de som lykkes.
Metode	Individuelt tilpasset hjelp og støttetiltak gis etter innflytting i egen bolig.	Kjeder av tiltak i en klart avgrenset overgangsfase, før egen bolig.	Differensiert/fingradert system av boformer med hjelpetiltak og sanksjoner.
Idègrunnlag	Bostedsløse har samme behov for bolig og (evt.) tjenester som alle andre.	En ond sirkel skal brytes gjennom tilvenning til vanlig bolig.	Bostedsløse må gradvis opplæres til å bo selvstendig, ikke alle vil klare det.

De fleste kommuner, Randaberg inklusiv, har kommet fram til at de fleste bostedsløse kan bosettes direkte i egne boliger, og ønsker å sette i gang bo- og tjenestetiltak med utgangspunkt i normaliseringsmodellen. Det vil si at det skjer en direkte innflytting i egen bolig, i tillegg til at beboeren får en oppfølging som er individuelt tilpasset, oftest ved hjelp av miljøarbeidertjeneste.

Tiltak.

Interkommunalt samarbeid, og samarbeid på tvers av sektorer, er en forutsetning for å bekjempe bostedsløshet. Mange er bostedsløse fordi de oppsøker de store byene uten nødvendige ressurser til selv å skaffe seg en bolig. Omegnskommuner til de store byene benytter også tilbud i de store byene til sine klienter. Randaberg benytter blant annet hospits i

Stavanger til sine bostedsløse. For å redusere hospitsbruken, samt heve kvaliteten på disse tjenestene, er det avgjørende at kommunene utarbeider felles politikk. Det er Regjeringens strategi at ”ingen skal oppholde seg mer enn tre måneder i midlertidig botilbud”. (Strategien ”På vei til egen bolig”, januar 2005).

Boligbehov blant rusmiddelmisbrukere.

De strategier som foreslås, for å forebygge og bekjempe bostedsløshet, vil i stor grad omfatte rusmiddelmisbrukere. Bolig, oppfølging i bolig, sammen med individuell plan, vil kunne sikre en god oppfølging av brukeren. Rusmiddelmisbrukere som har et boligbehov har tilgang til de samme husbankordninger som andre grupper. Samtidig har rusmiddelmisbrukere varierte boligbehov. I Husbankens rapporter er ikke rusmiddelmisbrukere skilt ut som egen bruker-kategori.

I Randaberg har sosialtjenesten registrert/har kjennskap til 43 rusmiddelmisbrukere.

Rusmiddelmisbrukerne er kategorisert etter 3 parametre:

Kat 1.: Tung rusmiddelmisbruker. Alvorlig og intensivt langvarig rusmisbruk, i tillegg til helseproblemer, svikt innen arbeidsmessig og sosial fungering samt psykiske tilleggsvansker.

Kat. 2.: Rusmiddelmisbruker.

Kat. 3.: LAR. Legemiddelassistert rehabilitering.

I Randaberg er fordelingen etter kategori slik:

Totalt	Kat. 1	Kat. 2	LAR
53	29	17	7
Nye/antatte behov	Boliger: 11-13.		

Som det fremgår av kartleggingen av vanskeligstilte husstander, utgjør personer med rusvansker en av gruppene som mangler tilfredsstillende boligtilbud i Randaberg.

Stavanger kommune har i sitt prosjekt Bostedsløshet søkt å flytte hospitsbrukere over til ordinære kommunale utleieboliger i etablerte bo-områder. Samtidig settes det inn en betydelig miljøarbeidertjeneste som avtrappes etter hvert som beboeren viser at vedkommende takler bo-situasjonen. Prosjektledelsen hevder at prosjektet har vært vellykket med tilbakefall på omlag 10%.

For Randaberg foreslås en tilsvarende strategi for denne gruppen. Bestemte kommunalt eide boliger øremerkes formålet etter behov. Miljøarbeidertjenesten styrkes i nødvendig grad slik at det opprettholdes en rimelig kontroll med beboerne.

Alternativt kan det oppføres et bofellesskap eller bokollektiv forbeholdt rusmiddelmisbrukere. Et slikt tilbud vil primært ha behov for døgnbasert bemanning.

Utleieboliger for øvrig vanskeligstilte.

Det er 18 tilfeller av personer eller familier som har utfordringer med bolig. 10 av disse bor enten i midlertidige boliger (hospits/leilighetshotel), soner fengselstraff uten å ha bolig å komme tilbake til, eller skal delta i rusbehandling med døgnopphold uten å ha bolig å komme tilbake til, og resten bor hos venner og slektninger hvor bosituasjonen er preget av trangboddhet.

Randaberg kommune benytter 36 egne boenheter til formålet. I tillegg disponeres 11 boenheter som framleie. De fleste anbefales å eie sin egen bolig, også vanskeligstilte, når boligetableringen forventes å være av lengre varighet. Eierboligen gir beboeren større rettssikkerhet, større valgfrihet og er i de fleste tilfeller også den økonomisk mest lønnsomme.

Det å være vanskeligstilt er ikke nødvendigvis en permanent tilstand. Det anbefales derfor at forholdene legges til rette for at den enkelte kan planlegge sin egen boligkarriere. For at kommunen skal kunne yte gode boligsosiale tjenester, trenger de et bredt spekter av boliger som kan tilbys vanskeligstilte.

Anslag over behov for kommunale utleieboliger vil måtte bli usikre over tid. Behov bør derfor inngå som del av en rullerende plan. Boligmarkedet generelt er i rask endring og dette påvirker i stor grad behovet for kommunale utleieboliger.

5.4 Flyktninger.

Politisk vedtak om bosetting av flyktninger:

Randaberg kommune har samarbeid med Stavanger og Sandnes vedrørende bosettingsarbeid av flyktninger. Ut ifra bosettingsbehov og innbyggertall har Randaberg politisk vedtak å forsøke å bosette 40 personer for perioden 2008-2011, familieegjenforente kommer utenom. Fire personer av bosettingstallet tilhører gruppen enslige mindreårige, og har oppfølging av barnevernet i kommunen. Fordelt pr. år betyr det at kommunen bosetter ca. 10 personer, hvorav en er enslig mindreårig.

Etter ekstra anmodning fra IMDI i 2009 vedtok kommunen om å forsøke å bosette 5 personer, hvorav 3 er enslige mindreårige, i tillegg til det som allerede er bestemt for perioden 2008-2011.

Kommunen er i 2010 blitt anmodet til å øke antall bosettinger med 27 personer totalt, hvorav 7 er enslige mindreårige. Saken er under utredning.

Flyktninger og kommunale boliger:

Flyktninger som bosettes i Randaberg blir bosatt i både kommunale leiligheter, kommunale framleie leiligheter og private leiligheter.

I vår sammenheng menes flyktninger som personer som utløser statlig integreringstilskudd. Tilskuddet gis for 5 år, dvs. for 2009 er målgruppen de som ble bosatt, og som fremdeles bor i Randaberg, i 2005 og senere.

Målet for boligetablering av innvandrere er som for nordmenn flest, at de raskest mulig skal etableres og bli selvhjulpne i egen bolig. De fleste innvandrere etablerer seg i boligmarkedet uten offentlig hjelp. Enkelte vil imidlertid trenge hjelp fra det offentlige. I tillegg til svak økonomi behersker mange innvandrere norsk språk dårlig og har lite kunnskaper om det norske boligmarkedet (Byggforsk, 2002). Innvandrерandelen blant bostedsløse er økende.

Med denne definisjonen til grunn har kommunen 44 flyktninger boende i kommunen pr. dags dato. Disse 44 er fordelt i:

Private	Kommunale boliger	Kommunalt framleie	Uten fast bolig
12 boenheter	9 boenheter	3 boenheter	1 person

Fra januar 2008 til dags dato er det bosatt 31 flyktninger, inkludert 3 enslige mindreårige. Dette skyldes en større andel asylsøkere som søker asyl og får innvilget opphold i Norge. Det som kjennetegner dagens asylsøkere er at disse består av enslige menn/ kvinner med familie i hjemlandet.

Kommunen har blant annet løst deler av boligsituasjonen ved å plassere enslige flyktninger uten barn i bofelleskap. Denne løsningen er ikke optimal for både kommunen og flyktningene, men fungerer greit i en periode med et stramt privat utleiemarked. Erfaringer ved en slik boform er hovedsakelig bra, men kommunen har erfart at denne boløsningen kan gi utfordringer for kommunen og flyktningene ved konfliktsituasjoner blant beboerne og/eller ved innvilgelse av familiegjenforening med ektefelle og barn til Norge.

Det er dannet 4 bofelleskap. 2 er kommunale leiligheter. 1 er kommunal framleie og 1 gjennom det private markedet.

Behov:

Det private leiemarkedet er stramt i Randaberg, og anskaffelse av private leiligheter til flyktningformål har vært vanskelig de siste to årene. Rekruttering av leiligheter i den lokale avisen har blant annet ikke ført til respons. Hvordan boligmarkedet blir i fremtiden er uvisst, men mye tyder på at trenden fortsetter med få utleieenheter og høy prisklasse i det private leiemarkedet. Samtidig ser vi en økning i asylanter i Norge og behovet for å skaffe bolig til denne gruppen er voksende.

I 2010 er det behov å bosette mer enn 10.000 personer i Norge i motsetning til 7.000 personer i 2009. De fleste kommer fra Eritrea, Somalia, de palestinske områdene og Afghanistan. Halvparten av de som skal bosettes er enslige. De aller fleste er unge menn.

Det er derfor stort behov for boliger med 1 soverom. Sekundært er det behov for større boliger, slik at det etableres flere bofelleskap for enslige flyktninger. Samtidig er det behov for større familieboliger når disse innvilges familiegjenforening med sine familier på sikt.

Utfordringer:

Manglende gjennomtrekk i kommunale boliger grunnet økonomi for målgruppen.

Voksne flyktninger som bosettes har rett og plikt på introduksjonsstønad i opptil 2 år ut ifra kvalifiseringsbehov. Introduksjonsstønaden er skattepliktig og tilsvarer folketrygdens 2 G i året. Flyktninger under 25 år får 2/3 av G. 1 G tilsvarer kr. 72.881,-. Med dagens husleiepriser i det private markedet er mange av flyktningene avhengig av økonomisk sosialhjelp i tillegg til introduksjonsstønaden/ lønn.

Anskaffe mer private boliger i det private markedet.

Bofelleskap kan være en løsning for en mer effektiv bosettingsarbeid, men kan by på utfordringer når beboerne kommer i konflikt og /eller økning i familiemedlem på sikt.

UTBYGGINGSSTRATEGI

6.1 Kommunens fremtidige rolle.

I kommuneplanens arealdel er det frigitt større områder til ny boligbebyggelse. Grunnet områdenes størrelse, mange hjemmelshavere, manglende byggemodning er det her behov for en helhetlig planlegging. Områdene kan betegnes som kommunens hovedutbyggingsområder.

For planperioden 2009-2015 vil det være naturlig å definere følgende områder som hovedutbyggingsområder:

- Vestre Goa
- Nedre Grødem
- Øvre Grødem
- Valahaug
- Odnaberg.

Innen disse hovedutbyggingsområdene kan kommunen tar en sentral rolle i forhold til tilrettelegging og salg av tomtene.

Randaberg kommune ønsker at selvbyggervirksomhet skal bli et virkemiddel for bygging av rimeligere boliger i kommunen. Det søkes derfor etablert samarbeid med aktører som har kompetanse innenfor byggeledelse for planlegging og oppfølging av selvbyggervirksomhet.

I enkelte tilfeller kan utbygging overlates til private, men da i et nært samarbeid med kommunen. Det må inngås utbyggingsavtale som skal godkjennes av kommunestyret. En slik avtale kan inneholde type boliger, eierform, pris samt andre forhold som er med å sikre kommunens boligsøkere en god bolig til rimeligst mulig pris.



Figur 8 Sentrum Vest er fortsatt under utbygging

6.2 Sosialt boligbyggingsprogram

Boligsosial utbygging omfatter den del av befolkningen som ikke selv kan ivareta sine interesser på boligmarkedet på grunn av alder, funksjonshemming, sykdom, flyktning/asylsøker, sosial og/eller økonomisk vanskeligstilt eller bostedsløs og/eller rusmisbruk.

Tilrettelagte boliger - anbefalinger

Det kan være aktuelt å tilrettelegge for flere alternativer for hver gruppe brukere i boligpolitisk handlingsplan for perioden. Når det gjelder de tiltak Randaberg kommune skal ta ansvar for som eier, anbefales å velge følgende alternativ ut ifra faglige og driftsmessige vurderinger. Dersom kommunen velger annen eier eller velger selveieralternativer, vil det likevel være viktig å beholde styringsretten over tildeling der beboernes behov vil variere over tid eller når driften blir mer rasjonell med enbestemt beboersammensetning:

Mennesker med psykiske lidelser:

Alternativ 1: To bofellesskap med personalbase og kommunal tildeling etter behov. Ut fra erfaring er det viktig å styre sammensetningen av beboere i bofellesskapene til enhver tid, da brukere med enkelte utfordringer/ diagnoser kan virke direkte uheldig for andre brukere med andre vansker, spesielt gjelder dette enkelte diagnoser, utagerende atferd og bruk av rusmidler. Bofellesskap bør plasseres i område med god infrastruktur, de bør ikke plasseres på samme sted.

Personer med fysisk funksjonshemming

Her vil alle alternativene være aktuelle, det vil likevel være primært alternativ 2 som kommunen vil ha styringsrett over.

Alternativ 2: Et bofellesskap med tilknyttede hjemmetjenester. Det er vedtatt å selge Tungenesveien og inntektene av salget benyttes til nye boliger.

I tillegg til alternativ 2 vil kommunen i reguleringsplanen stille krav om at en størst mulig andel av boliger i nye byggefelt utformet med livsløpsstandard (i henhold til Husbankens retningslinjer). Alle bygg med tre etasjer eller mer og hvor boligene ligger på ett plan skal følge gjeldende Teknisk forskrift om tilgjengelighet.

Boliger som har alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, soverom, bad og toalett) på inngangsparti skal følge gjeldende Teknisk forskrift om tilgjengelighet.

For eneboliger, vertikaldelt, tomannsbolig og kjedehus hvor boligen går over flere etasjer skal 50 % enten følge gjeldende Teknisk forskrift om tilgjengelighet, eller være bolig forberedt for universell utforming iht. Norsk standard. For alle typer boliger skal minimum 20 % være iht. gjeldende Teknisk forskrift om tilgjengelighet.

For lavblokker på to etasjer skal boligene i første etasje følge gjeldende Teknisk forskrift. I andre etasje kan boenhetene enten være:

1. Tilgjengelig iht. gjeldende Teknisk forskrift.
 2. Små billigere boenhet. Ingen boenhet bør være mindre enn 30 m².
- Bestemmelsen kan i spesielle tilfeller fravikes.

Personer med utviklingshemming

Alternativ 2 og alternativ 1: Det foreslås at gammel kommunal bolig i Dalveien bli revet og at tomten brukes til nye bofellesskapsleiligheter tilknyttet den eksisterende personalbasen i Dalveien. I tillegg vil det være behov for et nytt bofellesskap, det kan ligge utenfor sentrum dersom offentlig transport er tilgjengelig.

Eldre med behov for heldøgnsstilbud

Alternativ 1: Nye bofellesskap. Erfaring så langt viser at Vistestølen som bofellesskaptilbud kan ivareta både behov for permanent botilbud, korttidsbehov og rulleringsopphold, mao et fleksibelt tilbud.

En stor andel av de som i dag får korttidstilbud, fortsetter med langtidstilbud, enten i bofellesskap eller i institusjon.

Utviklingen går i retning av at flere og flere som har behov for langtidstilbud, ønsker det i bofellesskap, dette forutsatt at det er tilstrekkelig med tjenester/ personell til å ivareta vedkommendes behov i bofellesskapet.



Figur 9 Viststølen er et fleksibelt tilbud

Eldre med gradvis redusert funksjonsevne

Alternativ 2: Boligbyggelagsleiligheter eller lignende utleieboliger. Utover kjellerleiligheter og kommunale utleieboliger er det vanskelig for personer som alltid har bodd til leie eller som av ulike årsaker ikke har mulighet til å kjøpe på det åpne markedet, å skaffe seg en tilrettelagt utleiebolig. Dette har vært et behov over tid og som kommune har måttet ta større ansvar enn nødvendig dersom det hadde vært annet alternativ. Boligene må ligge slik at det er mulig å benytte offentlig transport.

Boliger for vanskeligstilte - anbefalinger

Full dekning av etterspørselen etter kommunale utleieboliger er neppe realistisk.

Det foreslås en økning av kommunalt eide boliger for denne gruppen med 25% av behovet på 40 boliger ifølge boligkartleggingen. Det utgjør 10 boliger i planperioden eller 1 bolig pr.år.

Som kommunestyret tidligere har pekt på, skal kommunen primært sørge for hensiktsmessig nybygging av rasjonelle sosiale boliger, gjerne mindre blokkleiligheter, som kombineres med salg eller evt. sanering av uhensiktsmessige eksisterende kommunale utleieboliger. I tillegg kan det vurderes kjøp av spesielt egnede boliger på det private marked.

Kommuneplanens mål om å være best på tilgjengelighet, innarbeides også i boligpolitisk handlingsplan som et grunnleggende premiss for all boligbygging i kommunen.

Randaberg kommune tilstreber at alle nye boliger oppføres i tråd med prinsippene for universell utforming.

Kommunens retningslinjer for Startlån revideres.

Eventuelt behov utover dette søkes løst ved hjelp av det private boligmarkedet, antatt økt omløpshastighet i nåværende boliger samt økt bosetting i egne boliger.

Bruksart for de kommunalt eide utleieboligene vil bli omdefinert etter behov.

Boliger til flyktninger – anbefalinger

Dersom en tar utgangspunkt i et antall på ca. 15 flyktninger per år, er det behov for 1 familiebolig med 3 soverom, 1 bolig med 3 soverom for bofelleskap, 2 boliger med 2 soverom for ektepar med 1 barn og 3 boliger med 1 soverom (spesielt til enslige mindreårige).

Husbanken har inntil videre gitt 30% tilskudd til flyktningeboliger. Øvrig del av kjøpesum finansieres ved husbanklån.

BOLIGPOLITISK HANDLINGSPROGRAM 2005-2015.

7.1 Boligbyggingsprogram.

Kommuneplanen fastsetter et utbyggingsvolum på ca. 70 boliger per år. Dette inkluderer også fortetting innen eksisterende boligområder, samt ny boligbebyggelse i LNF-området.

Tabellen angir fordeling av boligtyper per år på hovedutbyggingsområde for perioden 2005-2015.

	Område	Sentru m Vest	Vestre Goa	Nedre Grøde m	Øvre Grøde m	Vala- haug	Odna- berg	Andre omr.	Vanskelig- stilt/flykt- ning *
År	Boligtype								
2010	Blokk/ Enebolig- Rekkehus	44/0	0/25						1/1
2011	Blokk/ Enebolig- rekkehus		35/20					8 til- rette- lagt Dalvn	1/1
2012	Blokk/ Enebolig- rekkehus		35/0	0/20					1/1
2013	Blokk/ Enebolig- rekkehus		40/0 8 til- rettelagt	0/15					1/1
2014	Blokk/ Enebolig- rekkehus			45/0					1/1
2015	Blokk/ Enebolig- rekkehus				25/15 8 til- rettelagt				1/1
Res- erve	Blokk/ Enebolig- rekkehus					40/0	125/85		1/1

*) Plassering av boliger for vanskeligstilte og flyktninger søkes fordelt i aktuelle områder, men vil være noe avhengig av tilbudet i markedet.

7.2 Økonomi

Kommunale utleieboliger er vedtatt skal være selvfinansierende, dvs. at husleie skal dekke investering, kommunale avgifter og vedlikehold.

Er det personalbase tilknyttet boligene, skal husleien i utgangspunktet også dekke nevnte kostnader for disse arealene. Imidlertid kan det være behov for å vurdere dette i hvert enkelt prosjekt.

Utgifter til leietakere som har hjelpebehov vil bli finansiert gjennom de ordinære driftsbudsjettene til tjenestoområdene som har ansvar for brukerne.

Igangsetting av investeringsprosjektene forutsetter at nødvendige driftsmidler blir lagt inn i økonomiplanene. Nåværende økonomiplan går frem til 2012.

Ved utfasing av uhensiktsmessige boligmasse forutsettes det at salgsverdi tilbakeføres til oppføring/kjøp av andre boliger som fyller behovet.

Iht. tidligere boligprogram foreslås det å sanere Tungenesveien 7-9 , men denne vil nå bli solgt og inntektene vil bli brukt til ny bolig. Dette innebærer at 7 bo-enheter må erstattes med nye for å opprettholde antall kommunale utleieboliger.

Disse nye boenhetene kan (del)finansieres med tomteverdien/salgsværdien av eiendommene som blir tatt i bruk for leietakere med spesielle behov.



Figur 10 Utsikten fra Randabergs første bolig kan sette ting i perspektiv