



Boligsosial handlingsplan



Randaberg
kommune

Randaberg kommune



Boligsosial handlingsplan

Vedtatt av kommunestyret 19.06. 2014

Innhold

1. Innledning	4
2. Organisering av arbeidet	4
3. Sammendrag	4
4. Kjennetegn ved kommunen	7
5. Befolknings- og boforhold	7
6. Statlig boligpolitikk	10
7. Husbankens støtteordninger	11
7.1. Startlån	11
7.2. Bostøtte	12
7.3. Finansiering av omsorgsboliger og sykehjem	13
7.4. Tilskudd til utleieboliger	13
8. Kommunale planer	14
8.1 Kommuneplanen	14
8.2. Boligpolitisk handlingsplan 2009 – 2015	15
8.2.1. Krav til tilgjengelige boenheter.:	15
9. Kommunens utleieboliger	16
9.1. Tildeling av kommunale boliger	17
9.2. Subsidiering av husleie i kommunale boliger.	18
9.3 Kombinasjonsmodellen Eie & Leie/eie	19
10. Fremtidige behov	20
10.1. Helse og omsorg	20
10.1.2. Kommunebarometeret 2012	20
10.2. Eldre med behov for bofellesskap med heldøgnsomsorg.	21
10.3. Bolig til innbyggere med utviklingshemming	21

10.5.	Bosetting av flyktninger	23
10.6.	Bosetting av mindreårige flyktninger	24

1. Innledning

I denne planen gjennomgås Randaberg kommunes behov for boliger til de som, av forskjellige årsaker, ikke er i stand til selv å klare og skaffe det. Årsakene kan være mange, men fellestrekk er at tildelingen skjer på bakgrunn av konkrete behov, og at den som tildeles tilfredsstiller kravene i Lov om sosiale tjenester i arbeids- og velferdsforvaltningen § 15 eller § 27, eller Lov om kommunale helse- og omsorgstjenester m.m. § 3-7.

I planen har en valgt ikke å definere unge i etableringsfasen som en egen gruppe, selv om flere av tiltakene som skisseres i planen også er aktuelle for unge boligsøkere. En har heller ikke sett på de som har vansker med å komme inn på boligmarkedet på grunn av høye boligpriser. Disse gruppene vil bli behandlet i Boligpolitisk handlingsplan.

Boligosial handlingsplan inngår som en del av Randaberg sitt planverk og vil ved siden av boligpolitisk handlingsplan være førende for kommunens boligpolitikk i de neste år.

2. Organisering av arbeidet

Prosjektgruppen bestod av følgende personer:

Anne-Kristin Gangenes, Plan og forvaltningssjef

Elisabeth Sortland Sande, rådgiver, Helse-og omsorg

Jone Skjelbred, barnevernleder

Janne Sæterskar Magnussen, avdelingsleder psykiatri

Mona Herheim, avdelingsleder mottak

Bjørn Inge Hetland, avdelingsleder, Bygg og eiendom

Owe Kjær, driftsansvarlig bygg

Fatiha Aissaoui, veileder NAV

Solveig Meling Oldereide, flyktningkonsulent NAV

Jan-Kåre Ruud, rådgiver, Plan og forvaltning (leder)

3. Sammendrag

Boligosial handlingsplan beskriver hvilke behov kommunen har for bolig til vanskeligstilte fram til 2022. I planen har en tatt for seg forskjellige gruppers behov for boliger. Inndelingen er ment for å lage en bedre oversikt over behovene, men det vil i noen tilfeller være flytende overganger.

Eldre med behov for botilbud:

Det legges opp til at eldre skal få bo lengst mulig i egen leilighet å få nødvendig hjelp i hjemmet. For de som ikke klarer å bo i eget hjem ønsker kommunen å tilby bofellesskap eller sykehjem.

Kommunen har i dag to bofellesskap på Vistestølen og Vardheim.

I plan for utbygging av Sunnhetsgrenden er det vedtatt utbygging av bofellesskap med ni plasser som har heldøgnstjenester. Frem til 2020 er det et behov for 12 boliger med heldøgnsomsorg. Dette tallet inkluderer også sykehjemsplasser. Utbygging av bofellesskap med plasser 2020 vil derfor være et relativt realistisk anslag og fremtidig behov for denne gruppen vil være dekket.

Bolig til innbyggere med utviklingshemming.

Det er i dag 10 personer over 18 år som i planperioden vil ha behov for bolig.

I tillegg er det:

8 personer som i løpet av 2 år vil bli 18 år.

9 personer som i løpet av 8 år vil bli 18 år.

For disse er ikke fremtidig behov for bolig avklart.

Planlagte utbygninger.

1. Torset utvides med tre nye leiligheter hvorav en benyttes som avlastning og to som boliger. Ferdig i løpet av 2015.
2. Vestre Goa bygges ut med to nye leiligheter i 2015.
3. Nordheiå utvides med to nye boliger. Løsningen krever endring av nåværende detaljreguleringsplan og kan tidligst stå ferdig i 2016

Forslag til løsninger for fremtidig behov:

I dag er to av kommunens bofellesskap fra begynnelsen av 1990. Sentrum bofellesskap ligger innenfor området som berøres av forslag for reguleringsplan for Sentrum øst, og vil om planen går gjennom bli revet. I dag bor det fire personer her. Det andre bofellesskap ligger i Dalveien og har 4 beboere. Huset er slitt og trenger oppussing. I tillegg til bofellesskap ligger det på samme tomten to tremannsboliger som er kommunale.

En av disse leilighetene benyttes i dag av Dalveien. Boligene her er slitt og trenger oppussing.

Randaberg kommune vil se på flere lokalisasjoner hvor en kan opprette mindre bofellesskap på 4-8 boenheter som kan fungere like godt som i dag.

På bakgrunn av Stortingets klare føringer om størrelsen på bofellesskap har Husbanken skjerpet inn sine regler for tilskudd til bofellesskap i den senere tid.

St. Meld. 45 Frihet og likeverd anbefaler maks 4-8 boenheter.

Det er ikke ønskelig å bygge større bofellesskap enn de sentrale føringene.

Kommunen ser i tillegg på muligheten for flere boliger:

- ved å vurdere endret bruk i Vistestølen

- i Valahaug
- i Sentrum øst B3

Innbyggere med psykiske lidelser og rusavhengighet

Det er behov for egne boliger til to personer med rusproblemer atskilt fra andre kommunale boliger. I noen tilfeller vil slike atskilte boliger bedre forutsetningene for å lykkes med rehabilitering og stabilisering av tilværelsen.

Tilbud til flyktninger

Behov for 4-6 boliger med 3-5 soverom per år i planperioden for å dekke behovet for familier. Behovet kan løses ved:

1. Kommunen kjøper leiligheter i kommende boligprosjekter, og leier boliger i det private markedet.
2. Kommunen benytter seg av 10 % regelen (se kapittel 6) og kjøper opptil 10 % av nye leiligheter i borettslag. Inngår opsjonsavtaler med andre nye utbyggere om at kommunen kan kjøpe et bestemt antall boliger.

Tilbudet til mindreårige flyktninger

Barneverntjenesten ønsker å disponere en egen bolig for ungdom. Her bør det være 4 boenheter /hybler med egen inngang, bad og tekjøkken, slik at ungdommene bor selvstendig.

Boligen skal i tillegg ha kontorlokale for personal, felles oppholdsrom/stue, kjøkken og toalett, som både ungdommene og personal kan benytte. Felleslokalene skal anvendes til aktiviteter for ungdommene, så som leksehjelp, temakvelder og diverse miljøtiltak. Det er viktig at felles oppholdsrom er en arena som ungdommene til enhver tid kan benytte seg av for å treffe personal og andre ungdommer. Det presiseres at botiltaket vil være et bofellesskap og ikke institusjon.

Utover dette dekker barnevernet tilbudet til mindreårige flyktninger med bruka av fosterhjem.

Boliger til bostedsløse

Årsaken til at personer ikke selv er i stand til å skaffe seg bolig kan være mange. Det kan være rus, psykiatri, arbeidsløs eller flere. Ofte en del en kombinasjon av flere årsaker.

Forslag til løsninger:

1. Kommunen benytter seg av 10 % regelen og kjøper opptil 10 % av nye leiligheter i borettslag. Inngår opsjonsavtaler med andre nye utbyggere om at kommunen kan kjøpe et bestemt antall boliger.
2. Det etableres botilbud for personer som ikke kan bo i ordinære boliger.

4. Kjennetegn ved kommunen

Randaberg ble egen kommune i 1922 da den ble skilt fra Hetland kommune.

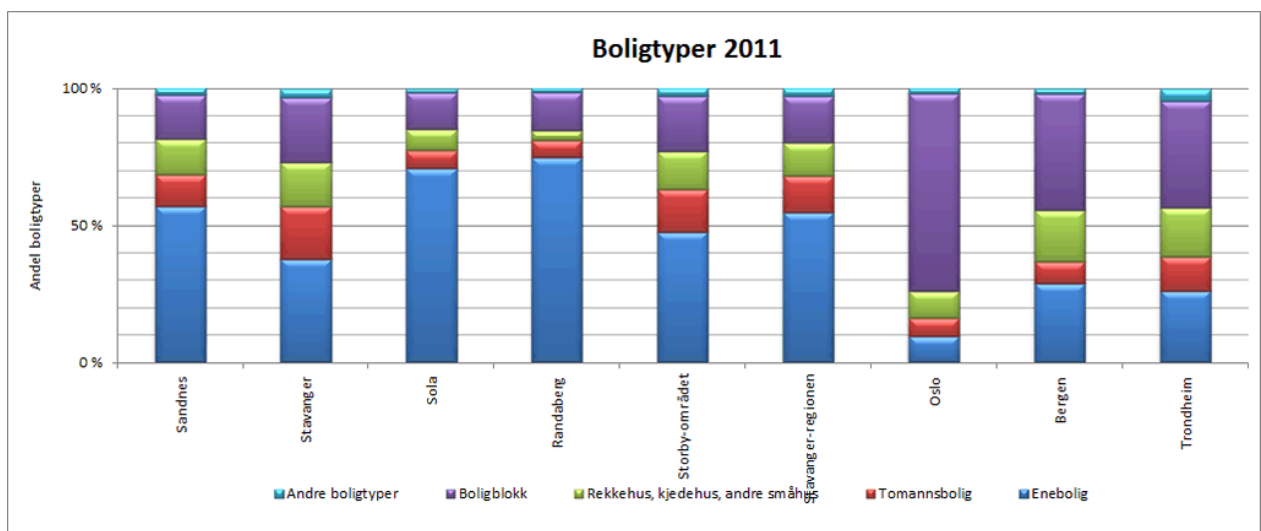
Kommunen er en halvøy nord for Stavanger. Europavei 39 som er hovedveien mellom Stavanger og Bergen, går igjennom kommunen. Byfjordtunnelen som er en undersjøisk tunnel har sin sørlige åpning i Randaberg.

Randaberg kommune hadde i januar 2011 en befolkning i overkant av 10 000. Kommunen har et samlet areal på 24,7 km². Bebyggelsen er stort sett konsentrert i fire områder. Viste hageby, Vestre Goa, Sentrum og Grødem.

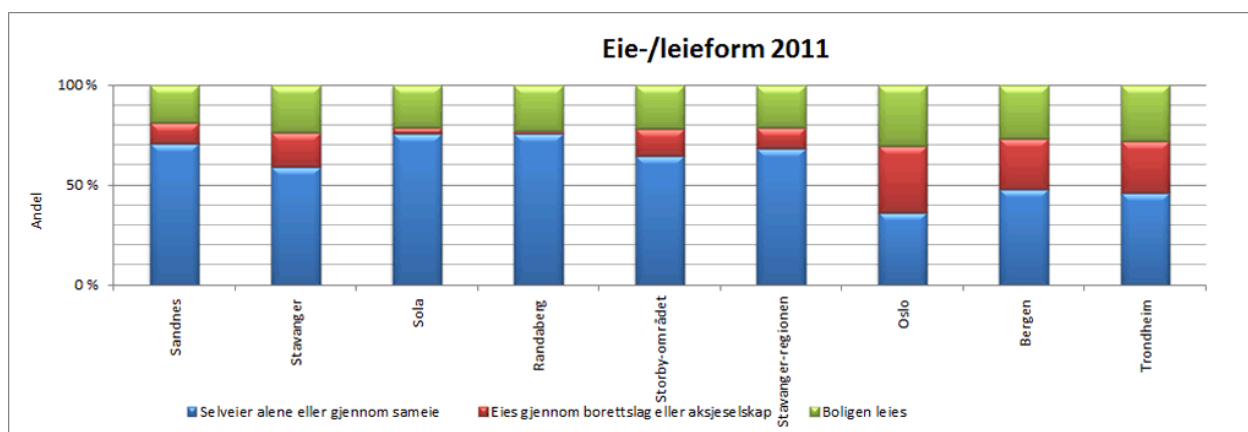
Jordbruksarealet i kommunen utgjør ca. 66 % av kommunens totale areal, men landbruk sysselsetter kun 3,5 % av befolkningen.

5. Befolknings- og boforhold

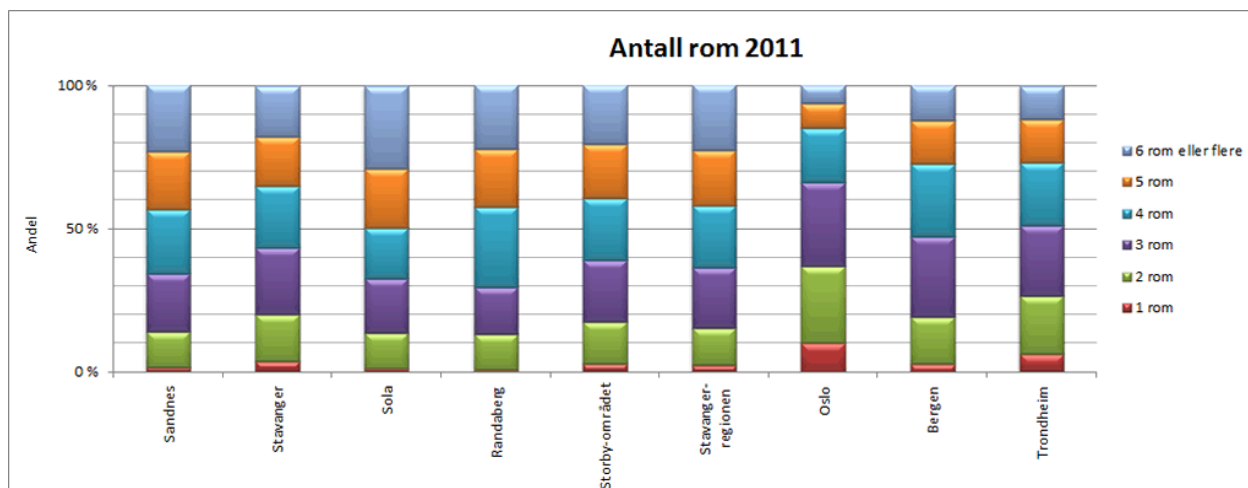
Boligbyggingen i Randaberg er preget av eneboliger. Over 70 % av alle boliger i kommunen var i 2011 eneboliger. Denne trenden er i ferd med å snu. Det bygges stadig mer rekkehus og småblokker. I fremtiden vil det også komme større blokker.



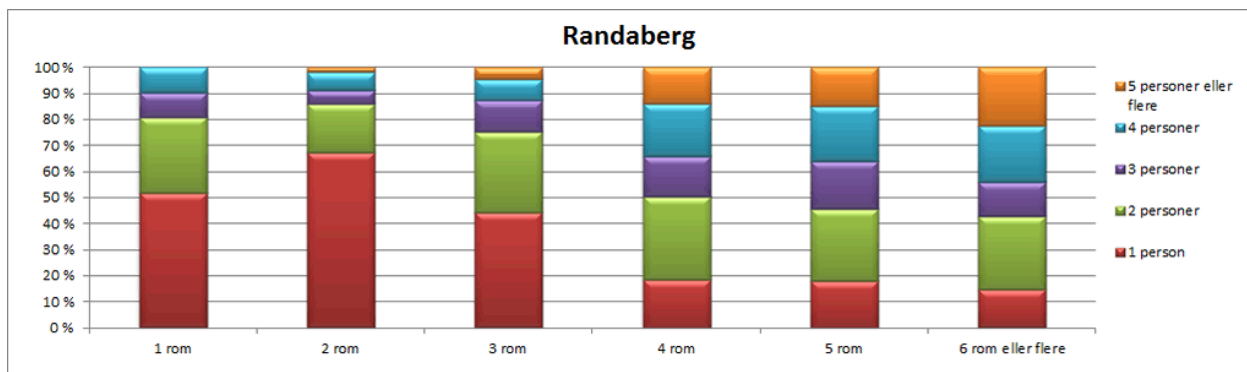
I tillegg eier de fleste sin egen bolig i Randaberg.



I kommunen er over 70% av boligene fra fire rom og oppover.



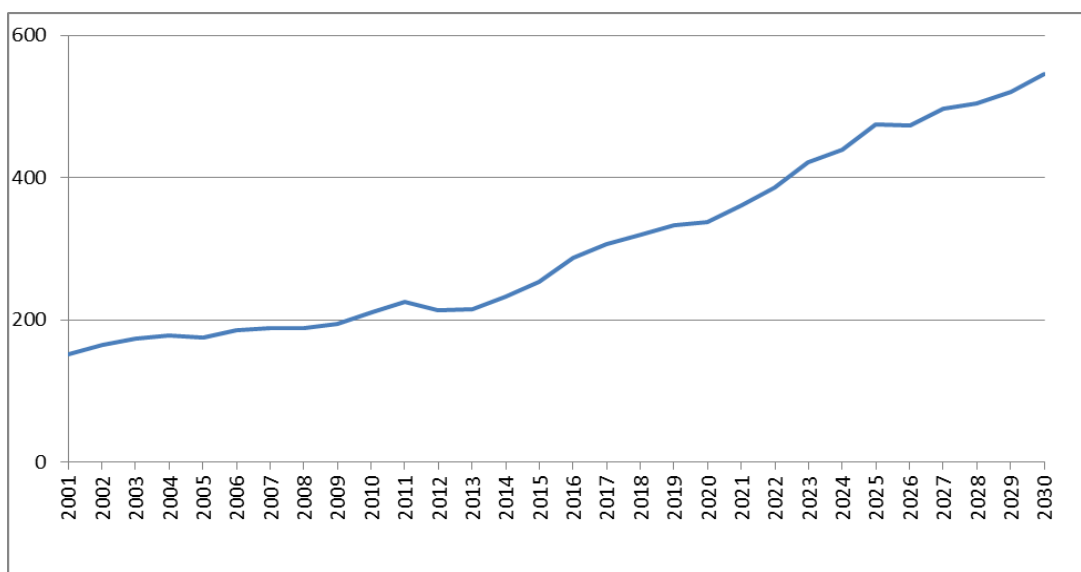
Det er også naturlig sammenheng mellom størrelsen på leiligheten og antall personer som bor i leiligheten.



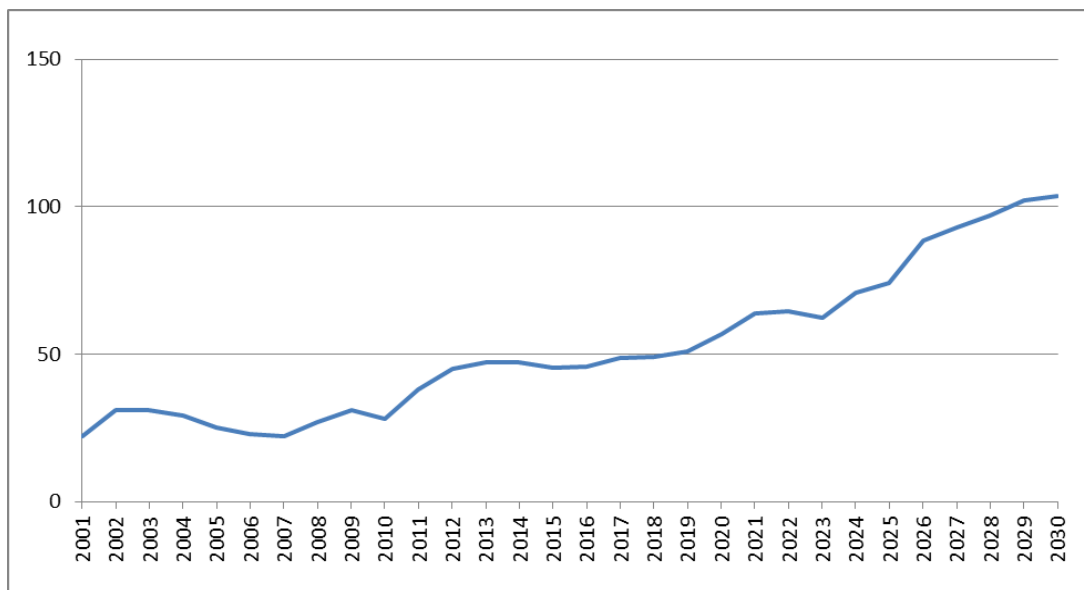
Aldersfordelingen i befolkningen

Alle prognoser tilsier at antallet eldre vil øke kraftig i årene som kommer. Det vil medføre at flere vil trenge hjelp både i eget hjem og tilrettelagt botilbud. Nedenfor vises forventet økning av personer i alderen 80-89 år og 90-99 år.

Utvikling 80-89 åringer.



Utvikling 90-99 åringer.



6. Statlig boligpolitikk

NOU 2011:15 Rom for alle

"Utvalget ble oppnevnt mai 2010 og hadde følgende mandat: Utvalet skal drøfte og gje tilrådingar på korleis sentrale oppgåver i den sosiale bustadpolitikken skal møtast i åra framover. Arbeidet kan organiserast etter følgjande tredeling:

- Viktige utfordringar
- Status for arbeidet
- Tiltak for å betre måloppnåinga

Tiltak det blir gjort framlegg om må synleggjere budsjettmessige kostnader. Det må også bli gjort framlegg om tiltak innanfor budsjettneøytrale rammer. Spørsmål knytte til skattlegging av bustader er ikkje ein del av mandatet. Utvalet skal særleg vurdere følgjande bustadpolitiske problemstillingar og utfordringar"

Utvalget anslår at det i Norge er 150 000 personer som karakteriseres som vanskeligstilte på boligmarkedet. Videre defineres vanskeligstilte som:

- "1. Personer eller hushold som ikke selv greier å skaffe og/eller opprettholde en tilfredsstillende bosituasjon, og som heller ikke har fått noen form for hjelp. Disse har uløste boligsosiale problemer.
2. Personer eller hushold som ikke selv greier å skaffe og/eller opprettholde en tilfredsstillende bosituasjon, som har fått hjelp og likevel ikke har kommet seg ut av den vanskelige situasjonen. Disse har delvis løste boligsosiale problemer.

3. Personer eller hushold som ikke selv greier å skaffe og/eller opprettholde en tilfredsstillende bosituasjon, som har fått tilstrekkelig hjelp og som dermed har fått løst sitt boligsosiale problem."

NOU 2011: 15 ser videre på bruken av 10-prosentsregelen:

"Kommuner, fylkeskommuner, stat, og andre offentlig eide eller kontrollerte selskaper/stiftelser har mulighet til å kjøpe inntil 10 pst. av boligene i borettslag og sameier. I tillegg kan kommunene og andre eie inntil 20 pst. hvis det følger av vedtektene i borettslaget. Tidligere har det vært adgang til å ha høyere eierandeler i borettslag. Per mars 2011 var det registrert 7 956 borettslag med 342 759 borettsandeler i Norge. Disse var fordelt på 296 kommuner(1). I 2 034 av borettslagene var det registrert kommunalt eierskap, med til sammen 10 840 borettsandeler. Det vil si at kommunene eier om lag 3,2 pst. Av alle borettsandeler.

Det er store forskjeller mellom kommunene i bruk av 10-prosentsregelen i borettslag. I seks kommuner eier kommunen 50 pst. eller mer av alle borettsandeler. I 164 kommuner er det færre enn 100 borettsandeler totalt sett. I disse kommunene er 8,1 pst. av borettsandelene eid av kommunen. I de 134 kommunene med flere enn 100 borettsandeler totalt sett, eier kommunene rundt 3 pst.

Kommunene og boligbyggelagene kan opprette samarbeidsutvalg for å ta opp felles problemstillinger. Det kan gi økt forståelse og bedre løsninger for partene, og kan være viktig når det er konflikter. En undersøkelse fra 2007 pekte på at de fleste boligbyggelagene var fornøyde med samarbeidet med kommunene(2). Dette gjaldt særlig boligbyggelag som deltok i samarbeidsutvalg. Ingen av boligbyggelagene i samarbeidsutvalg rapporterte at samarbeidet med kommunene fungerte dårlig.

1 Data fra Norsk Eiendomsinformasjon. Beregningene er usikre.

2 Hammarquist, K. (2007): Kommunalt eide boliger i borettslag, NBBL."

7. Husbankens støtteordninger

7.1. Startlån

Startlån er en låneordning for de som sliter med å etablere seg på boligmarkedet, eller som har vansker med å bli boende i boligen sin.

Det er kommunene som behandler søknadene om startlån.

I Randaberg kommune ble det i perioden fra 01.01.2013 til 07.11.2013 utbetalt kr. 10 315 500 i startlån. Av dette utgjorde kr. 2 788 000 refinansiering av tidligere lån.

Veiledende inntektsgrenser for startlån i Stavanger, Randaberg og Sola:

	Stavanger	Sola	Randaberg
Enslig	550.000	550.000	550.000
Enslig med et barn	650.000	650.000	650.000
Enslig med to eller flere barn	700.000	700.000	700.000
Par	850.000	850.000	850.000
Par med et barn	900.000	900.000	900.000
Par med to eller flere barn	950.000	950.000	950.000

Kriterier for tildeling av Startlån i Randaberg kommune:

Boligen skal være rimelig og nøktern i forhold til prisnivået i kommunen.

For husstander uten barn under 18 år skal en bolig finansiert ved startlån som hovedregel ikke overstige 3,0 millioner kroner.

For husstander med barn under 18 år skal en bolig finansiert ved startlån som hovedregel ikke overstige 4,0 millioner kroner. Prisgrensene er veiledende. Det kan etter individuell vurdering gjøres unntak fra øvre prisgrenser.

For boliger i borettslag legges både kjøpesum og andel fellesgjeld til grunn ved vurdering av om boligen anses nøktern i forhold til pris.

7.2. Bostøtte

Bostøtte skal bidra til å redusere boutgiftene for husstander med lav inntekt. Husbanken og kommunen samarbeider om bostøtteordningen, og det er kommunen som har all kontakt med søkere.

Alle over 18 år kan søke bostøtte med unntak av vernepliktige og studenter uten barn.

Personer under 18 år med barn kan også søke.

Bostøtten beregnes på bakgrunn av husstandens inntekter og boutgifter. Uansett hvor høye boutgiftene er, vil det ikke bli gitt bostøtte hvis husstandens inntekter overstiger den øvre inntektsgrense. Inntektsgrensen bestemmes av type husstand, antall husstandsmedlemmer og hvor i landet en bor.

Antall husstander tilkjent statlig bostøtte fra husbanken per 1000 innbyggere i 2011:

Randaberg	Sola	Sandnes	Stavanger	Time	Klepp	Gj. snitt Rogaland
17	11	15	20	13	13	18

I oktober 2013 var det 169 personer i Randaberg kommune som fikk innvilget bostøtte. Dette utgjorde totalt kr. 335 241.

Både startlån og bostøtte er finansiert av Husbanken.

7.3. *Finansiering av omsorgsboliger og sykehjem*

Husbanken gir investeringstilskudd til omsorgsboliger og sykehjem

Investeringstilskuddet skal stimulere kommunene til å fornye og øke tilbudet av plasser i sykehjem og omsorgsboliger for personer med behov for heldøgns helse- og sosialtjenester. Tilskuddet tildeles kommunene gjennom Husbanken.

Generelt om ordningen:

Investeringstilskuddet til bygging og fornying av sykehjem og omsorgsboliger skal være med å framskaffe 12 000 omsorgsplasser i perioden fra 2008 til 2015. I 2014 er målet å øke antallet plasser til 2 500 boenheter.

Målgruppe for tilskuddet er:

- personer med behov for heldøgns helse- og sosialtjenester uavhengig av alder og diagnose, herunder eldre
- personer med langvarige somatiske sykdommer
- personer med utviklingshemming og andre med nedsatt funksjonsevne
- personer med psykiske og sosiale problemer
- personer med rusproblemer
- personer som har behov for øyeblikkelig hjelp.

Satsene i 2014 er 1 298 250 kroner for en omsorgsbolig og 1 586 750 kroner for en sykehjemsplass.

Nærmere informasjon er tilgjengelig på [Husbanken.no/Om tilskudd/Investeringstilskudd](http://Husbanken.no/Om_tilskudd/Investeringstilskudd) til omsorgsboliger og sykehjem.

De som flytter inn i omsorgsbolig eller bofellesskap betaler husleie, og må selv dekke sine utgifter.

7.4. *Tilskudd til utleieboliger*

Tilskudd til utleieboliger skal bidra til flere egnede utleieboliger for vanskeligstilte på boligmarkedet. Utleieboligene skal ha funksjonell og god standard.

Det kan gis tilskudd til kommunalt disponerte utleieboliger for vanskeligstilte ved:

- oppføring av nye boliger
- kjøp av boliger
- utbedring av bolig som bidrar til økt kvalitet. Dette gjelder særlig med hensyn til universell utforming og energi/miljø
- etablering av utleieboliger ved at kommunen sikres tildelingsrett

Det gis ikke tilskudd til ordinært vedlikehold og rehabilitering av utleieboliger.

Husbanken kan gi tilskudd til utleieboliger til:

Kommuner, stiftelser og andre som bidrar til etablering av kommunalt disponerte utleieboliger

For utleieboliger som er eid av andre enn kommuner skal det tinglyses en klausul om bruk av boligene og at kommunen har tildelingsrett i minst 20 år.

Kommunene skal dokumentere at prosjektene vil bidra til vekst av egnede kommunalt disponerte utleieboliger og vise hvordan tiltaket bidrar til en mer formålstjenlig boligmasse.

Husbanken kan gi inntil 40 % tilskudd til det enkelte prosjekt.

Maksimalt tilskudd skal ikke overstige det som kreves for at økonomien i prosjektet går i balanse.

Kommunen må selv dekke utgifter som overstiger tilskudd fra Husbanken. Dette må innarbeides i de ordinære budsjetter.

8. Kommunale planer

8.1 Kommuneplanen

Kommuneplanen er kommunes overordnede plan for hvordan kommunen skal utvikle seg. Nåværende kommuneplan gjelder fra 2009 og 2022. Fremtidig boligutbygging er behandlet i eget kapittel under del 2. Areal. Her konkluderes det med følgende satsningsområder:

- 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

8.2. Boligpolitisk handlingsplan 2009 – 2015

Her er kommunens målsetning for boligbygging nærmere spesifisert. Boligsosial handlingsplan inngår som en del av denne planen.

I planperioden 2009-2015 ble følgende områder definert som hovedutbyggingsområder: Vestre Goa, Nedre Grødem, Øvre Grødem, Valahaug og Odnaberg.

Kommuneplanen fastsetter et utbyggingsvolum på ca. 70 boliger pr. år. (80 for å dekke veksten) Dette inkluderer også fortetting innen eksisterende boligområder samt ny boligbebyggelse i LNF-området. (Landbruk, natur og friluftsområder.)

8.2.1. Krav til tilgjengelige boenheter.:

Randaberg kommune har lenge hatt fokus på universell utforming. Allerede i kommuneplanen for 2003 – 2015 var det et eget kapittel om universell utforming. Tema er fulgt opp i nyere planer.

Den 1. januar 2009 ble Lov om forbud mot diskriminering på grunn av nedsatt funksjonsevne (diskriminerings- og tilgjengelighetsloven) iverksatt. Denne loven har senere blitt fulgt opp i forskjellige forskrifter

I Forskrift om tekniske krav til byggverk (Byggteknisk forskrift) fra 2010 (TEK 10) stilles det i § 12 krav om hva som må ivaretas i henhold til universell utforming i nye boliger. Den 13.12.2012 vedtok kommunestyret endringer av krav til nye boliger med bakgrunn i TEK 10. Kommunestyret ønsket å stille strengere krav enn de som er nedfelt i TEK 10. Følgende vedtak ble fattet:

"I reguleringsplanen skal det stilles 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."

I ettertid har det vist seg at bestemmelsen har skapt uklarhet i hva tilgjengelig boenhet innebærer.

Denne definisjonen erstattes med:

I boenheter hvor det ikke er krav om heis, skal 50 % av boenhetene forberedes til tilgjengelig boenhet. Det innebærer at boenheten kan ha hovedfunksjoner på andre etasjeplan enn inngangsplanet. Disse boenhetene skal være forberedt for å oppfylle bestemmelsene i byggt teknisk forskrift som gjelder for boenhet med krav om tilgjengelighet. Det skal avsettes plass og gjøres konstruksjonsmessige forberedelser slik at øvrige etasjer kan nås trinnfritt ved installasjon av heis/løfteplattform internt i boenheten. Det forutsettes at endringen ikke forringer boligens planløsning. Valgt løsning skal vises på tegning og i beskrivelser/dokumentasjon.

9. Kommunens utleieboliger

Randaberg Kommune har 186 egne boenheter og disponerer i tillegg 28 boenheter som fremleies (per 28.10.2013)

Typer kommunale boliger:

Institusjon: Heldøgns omsorg hvor pasientene betaler vederlag. I Randaberg kommune er det sykehjemmet og avlastningssenteret som er institusjoner.

Bofellesskap: Beboerne betaler husleie og må selv dekke sine utgifter. Beboerne har vedtak på tjenestene de får i boligen. Bofellesskapene har fast personell.

Kommunale boliger: Ordinære boliger som kommunene eier og leier ut til vanskeligstilte.

Framleie: Kommunen leier boliger hos private som så leies ut til vanskeligstilte.

Oversikt over kommunale leiligheter			
Boligtype	Egne	Framleie	Sum
Ryggjåtunveien 5, 7 og 10 Kommunale boliger	22		22
Bofellesskap Vardheim (brukere med helseutfordringer)	24		24
Bofellesskap Vistestølen (brukere med demenssykdom)	21		21
Bofellesskap Vardheim (brukere med helseutfordringer)	12		12
Bofellesskap Vestre Goa, Nyvoll og Jon Torbergssonv. (brukere med psykiatri-/rus- lidelse)	34		34
Bofellesskap Dalen, Sentrum, Torset og Nordheiå (brukere med utviklingshemning)	20		20
Øvrig vanskeligstilte	39	7	46
Flyktninger	14	21	35
Sum	186	28	214

Det er Bygg- og eiendom som har ansvaret for å skaffe og vedlikeholde kommunalt eide boliger. Det er det enkelte tjenestested som anskaffer boliger for framleie.

Behov for hjelp eller behandling dekkes av den fagavdelingen som har ansvaret for beboeren.

9.1. Tildeling av kommunale boliger

Tildeling av kommunale boliger foretas av kommunens boligtildelingsutvalg.

Kravet for å få kommunal utleiebolig i Randaberg er at søkeren er bosatt i kommunen, med unntak av funksjonshemmede som må ha tilrettelagt bolig for å kunne flytte til kommunen. Søkeren må stå uten bolig, eller i fare for miste nåværende bolig innen 6 måneder, eller at nåværende bolig er uegnet på grunn av størrelse, helsefare eller manglende tilrettelegging.

I retningslinjene for tildeling av kommunal bolig er det satt opp en liste over hvilke grupper som skal prioriteres:

- Flyktninger som bosettes i Randaberg iht avtale med IMDI (Integrerings- og mangfoldsdirektoratet) og kommunestyrevedtak.
- Vanskeligstilte med omsorg for barn under 18 år.
- Vanskeligstilte som har gjennomført rusbehandling.
- Vanskeligstilte som har gjennomført soning.

- Vanskeligstilte som har gjennomført behandling for psykiske lidelser.
- Vanskeligstilte under 30 år.

Kommunale utleieboliger tildeles som hovedregel for 3 år om gangen.

Pr. 15.11.2013 stod det 40 personer på venteliste til ordinære kommunale boliger og ca. 20 til tilrettelagte boliger.

I følge Meld. St. 17 (2012-2013) "Byggje – bu – leve" disponerer norske kommuner 100 000 utleieboliger. Dette tilsvarer et gjennomsnitt på 20 utleieboliger pr. 1000 innbygger. Nå viser det seg at forskjellen mellom kommunene er stor, fra 10 leiligheter til over 90 per 1000 innbygger.

Randaberg har 18,6 leiligheter pr. 1000 innbygger når en bare ser på de kommunale, og 21,4 når en også tar med framleie.

I følge Kostra-tall var gjennomsnittet i Rogaland 16 boliger.

9.2. Subsidiert av husleie i kommunale boliger.

Kommunale utleieboliger er tiltenkt personer som av ulike grunner faller utenfor det ordinære boligmarkedet. Husleienivået på kommunale boliger vil derfor normalt ligge under den ordinære markedsprisen. Leienivået i Randaberg kommune varierer noe fra bygg til bygg. Dette av ulike årsaker som:

- Alder og standard på boligen
- Tilbud til beboerne

Kommunal bolig utleie reguleres av Husleieloven. Ved jevne mellomrom vil husleien reguleres. Dette kan utføres ihht Husleieloven Kap. 4 på 2 ulike måter.

- Indeks regulering ihht konsum prisindeks.
- Tilpassing til gjengsleie.(gjennomsnittlige husleie for samme type bolig i Randaberg)

For en del av leietakerne er det å leie kommunal bolig kun av midlertidig karakter. Tilpasning av husleien nærmere markedsnivå, kan også være et virkemiddel for høyere rotasjon av leietakere. Og for noen, et godt insentiv til selv å anskaffe seg privat bolig.

Ved fastsetting av leienivå, er det flere faktorer man bør ta hensyn til.

- Leietakers betalingsevne
- Generering av inntekter til nødvendig vedlikehold og drift.

En fornuftig vektning av disse faktorer, vil danne basis for leietilpasning. Ved et for høyt leienivå, vil man kunne risikere at enkelte grupper får et økt behov for bistand i fra det offentlige. Et for lavt nivå kan medføre at overgangen til ordinære boustgifter blir veldig stort.

Kommunen bør ta en gjennomgang for å se om den praksisen som følges i dag er hensiktsmessig.

Kommunale fremleieboliger har i all hovedsak leiepriser som følger markedspris.

9.3 Kombinasjonsmodellen Eie & Leie/eie

Modellen er et samarbeid mellom Stavanger Boligbyggelag, Randaberg kommune og Husbanken, og er et forsøk på å hjelpe unge mennesker uten egenkapital eller rike foreldre inn på boligmarkedet. Tiltaket er rettet inn mot alle unge, og kan være neste skritt for unge som bor i kommunale leilighet. Hovedpunkter i modellen:

1. Rasjonelle boliger
2. Fokus på lave kostnader relatert til tomt, utvikling og bygging – rundt 20 % rimeligere enn markedspris
3. Leie er basert på å dekke alle kostnader inkl. månedlig drift og vedlikehold og vil være i størrelsesorden 40 % rimeligere enn tradisjonell eiermodell.
4. Eie er basert på at beboer fremskaffer egen finansiering og egenkapital etter endt leieperiode.
5. Leieperiode er minimum 3 år før kjøpsopsjon kan gjøres gjeldende til markedspris ved oppstartstidspunkt med fratrekk av nedbetaling av fellesgjeld.
6. Husleien baseres på den inngangsverdi boligen har på utleietidspunktet inklusiv månedlige drifts og vedlikeholds utgifter.
7. Eventuelt kjøp må realiseres innen 6 år fra leiestart.

Boligen kan kjøpes etter 3 år og senest innen 6 år etter inngått leieavtale.

Prisen ved kjøp vil være markedspris ved oppstart av leieavtale med fratrekk av nedbetalt fellesgjeld.

Pris for eventuelle nye leietakere, vil reguleres i henhold til statistikk fra NEF i forhold til opprinnelig ferdigstillelses dato for prosjektet.

Søker må fylle kriteriene for tildeling av startlån (de til enhver tid gjeldende regler) i Randaberg kommune.

10. Fremtidige behov

10.1. Helse og omsorg

I 2009 kom Aktiv omsorg 2020. Planen tar utgangspunkt i kommuneplanens overordnende mål og visjoner for den voksne og eldre del av befolkningen. Voksne og eldre er et satsingsområde i kommuneplanen og det uttalte ønsket er at alle voksne og eldre skal oppleve trivsel, mestring og selvstendighet. Med det utgangspunktet har en valgt å kalle denne helse- og omsorgsplanen for "Aktiv omsorg". Rehabiliteringstanken skal være gjennomgående i all tjenesteyting. Rehabilitering betyr å ta utgangspunkt i den enkelte sine ressurser for å gjenopprette, vedlikeholde eller redusere tap av funksjoner. Det vil si at innbyggerne skal få midlertidige tilbud om vurdering og behandling, rehabilitering og opptrening, avlastning, eller tilbud om smertelindring og omsorg ved livets slutt (palliativ behandling). Botilbud til innbyggere med store hjelpebehov gis ut fra en faglig vurdering i bolig med heldøgns omsorg eller i sykehjem. (side 4-5, Åpen omsorg)

I planen er følgende fremtidige behov for boliger med heldøgns omsorg skissert:

20 voksne innbyggere med utviklingshemming bor i bofellesskap med heldøgns omsorg i dag. I tillegg bor det andre voksne med utviklingshemming i private boliger med mindre omfang tjenester. Behovet for boliger for denne gruppen anses å være dekket p.t..

Eldre innbyggere med store omsorgsbehov, og innbyggere med demens, bor i dag i bofellesskap på Vardheim og i Vistestølen 2. Behovet her er framskrevet i forhold til befolkningsprognosen.

Andre yngre innbyggere (de under 67 år) med store omsorgsbehov bor hjemme i privateide boliger eller i omsorgsboliger med stort omfang av ulike hjemmetjenester.

Planen ble sist revidert 16.06.2011 og vil bli revidert på nytt i 2014.

10.1.2. Kommunebarometeret 2012

I kommunebarometeret som Kommunal rapport har utarbeidet for 2012 er det anslått hvor mange flere eldre som trenger hjemmetjenester og heldøgnsomsorg basert på økning i antall eldre. Det er da forutsatt at omtrent 7,5 % av 67-79, 30 % av 80-89 og 50 % av 90+ trenger hjemmetjenester, tilsvarende tall for heldøgnsomsorg er 1,8 %, 10 % og 33 %. Basert på dette blir behovsøkningen for Randaberg fra 2013 slik:

	2015	2020	2025	2030	2035	2040
Hjemmetjenester	10	47	99	145	207	261
Heldøgns omsorg	2	15	34	52	79	99

Randaberg kommune har flere eldre uten behov for tjenester fra pleie- og omsorg enn andre kommuner (65 % uten tjenestebehov, mot omtrent 50 % i resten av landet). Dersom vi forutsetter samme tendens til pleie- og omsorgsbehov fremover, vil behovsøkningen bli noe mindre, omtrent slik:

	2015	2020	2025	2030	2035	2040
Hjemmetjenester	8	36	76	112	159	201
Heldøgns omsorg	2	12	26	40	61	76

I tallene inngår både de som trenger sykehjem og personer med helseutfordringer som har behov for bofellesskap med heldøgnsomsorg

10.2. Eldre med behov for bofellesskap med heldøgnsomsorg.

Det legges opp til at eldre skal få bo lengst mulig i egen leilighet og få nødvendig hjelp i hjemmet. For de som ikke klarer å bo i eget hjem ønsker kommunen å tilby bofellesskap eller sykehjem.

Kommunen har i dag to bofellesskap på Vistestølen og Vardheim.

I plan for bygging av Sunnhetsgrenden er det vedtatt utbygging av bofellesskap med 9 plasser som har heldøgns tjenester. Frem til 2020 er det behov for 12 boliger med heldøgnsomsorg. Dette tallet inkluderer også sykehjemsplasser. Utbygging av omsorgsboliger med ni plasser innen 2020 vil derfor være et relativt realistisk anslag og fremtidig behov for denne gruppen vil være dekket.

10.3. Bolig til innbyggere med utviklingshemming

En har i planen valgt å skille mellom boliger til innbyggere med utviklingshemming og boliger til innbyggere med psykiske lidelser og rusavhengighet selv om det kan være flytende overganger for noen.

Kommunen har i dag 4 bofellesskap for innbyggere med utviklingshemming, med totalt 20 leiligheter. Det er vedtatt å bygge på bofellesskapet Torset med tre nye boliger. En av disse vil bli benyttet til avlastning. Foreløpig er det ikke bestemt hvem som skal få tilbud om bolig. Boligene forventes å være innflytningsklare januar 2015

I tillegg er det startet opp arbeid med å se på muligheten for å utvide Nordheia med to leiligheter. Disse leilighetene vil eventuelt kunne være innflytningsklare tidligst 2016.

Fremtidig behov

Det er i dag 10 personer over 18 år som i planperioden vil ha behov for bolig.

I tillegg er det:

8 personer som i løpet av 2 år vil bli 18 år.

9 personer som i løpet av 8 år vil bli 18 år.

For disse er ikke fremtidig behov for bolig avklart.

Planlagte utbygninger:

1. Torset utvides med tre nye leiligheter hvor av en benyttes som avlastning og to som boliger. Ferdig januar 2015.
2. Vestre Goa bygges ut med to nye leiligheter i 2015.
3. Nordheiå utvides med to nye boliger. Løsningen krever endring av gjeldende detaljreguleringsplan og kan tidligst stå ferdig i 2016

Forslag til løsninger for fremtidig behov:

I dag er to av kommunens bofellesskap fra begynnelsen av 1990. Sentrum bofellesskap ligger innenfor området som berøres av forslag for reguleringsplan for Sentrum øst, og vil om planen går gjennom bli revet. I dag bor det fire personer her. Det andre bofellesskap ligger i Dalveien og har 4 beboere. Huset er slitt og trenger oppussing. I tillegg til bofellesskap ligger det på samme tomten to tremannsboliger som er kommunale. En av disse leilighetene benyttes i dag av Dalveien. Boligene her er slitt og trenger oppussing.

Randaberg kommune vil se på flere lokalisasjoner hvor en kan opprette mindre bofellesskap på 4-8 boenheter som kan fungere like godt som i dag. På bakgrunn av Stortingets klare føringer om størrelsen på bofellesskap har Husbanken skjerpet inn sine regler for tilskudd til bofellesskap i den senere tid. St. Meld. 45 Frihet og likeverd anbefaler maks 4-8 boenheter.

Det er ikke ønskelig å bygge større bofellesskap enn de sentrale føringene.

Kommunen ser i tillegg på muligheten for flere boliger:

- ved å vurdere endret bruk i Vistestølen
- i Valahaug
- i Sentrum øst B3

10.4. Innbyggere med psykiske lidelser og rusavhengighet

Tilbudet til denne gruppa hjemles i Lov om kommunale helse- og omsorgstjenester m.m. (helse- og omsorgstjenesteloven) på lik linje med andre som trenger helsetjenester i kommunene. Sentrale føringer tilsier at de fleste med psykiatriske lidelser skal, så langt som mulig, få tilbud om hjelp i sitt lokalsamfunn. I motsetning til tidligere da flere var innlagt over lengre tid i psykiatriske sykehus.

I plan for psykisk helse 2007–2010 gjennomgår kommunen behovet for denne gruppen. Planen beskriver en sammensatt gruppe med et varierende boligbehov. Noen trenger hjelp til å få tak i egen bolig, noen trenger hjelp til å etablere seg hjemmefra, noen har behov for ro og

for andre er det et behov for sosialt samvær. hjelpebehovet vil også variere. Noen trenger kun noen timer hjelp i uka, mens andre har behov for døgnbemanning. Uansett problemstilling er trygghet og stabilitet viktig. Derfor er bolig et grunnlag for en vellykket habilitering. Usikker boligsituasjon og høye boustgifter kan bidra til å øke problemene for den enkelte.

I 2013 fordeler tilbudet for denne gruppen slik:

21 leiligheter (bofellesskap) for brukere med psykisk lidelse. Noen av brukerne har rusavhengighet som tilleggslidelse.

10 leiligheter, fordelt på 3 boenheter, for brukere med primær ruslidelse. Det er pr. i dag også brukere med tjenestebehov for psyk-/ruslidelse som bor i kommunal bolig, men som ikke er "øremerket" denne brukergruppen.

Fremtidig behov

Egne boliger for to personer med rusproblemer atskilt fra andre kommunale boliger. I noen tilfeller vil slike atskilte boliger bedre forutsetningene for å lykkes med rehabilitering og stabilisering av tilværelsen.

10.5. Bosetting av flyktninger

Den 17.10.2013 vedtok kommunestyret sak 62/13, Bosetting av flyktninger for perioden 2014-2016. Følgende vedtak ble vedtatt:

"1. Randaberg kommune imøtekommer delvis IMDIs anmodning ved å øke bosetting gradvis til 21 flyktninger i 2014, 25 flyktninger i 2015 og 28 flyktninger i 2016..

Familieinnvandringer kommer i tillegg.

2. Randaberg kommune imøtekommer IMDIs anmodning hvorav 3 enslige mindreårige hvert år. Familieinnvandringer kommer i tillegg.

3. Oppfølgingsressurser i NAV Randaberg styrkes med 1 årsverk for å oppnå måltall."

For å nå disse måltallene har en behov for flere større boliger (3-5 soverom) som kan benyttes i bosettingsarbeidet. Disse boligene kan både benyttes til bofellesskap til enslige voksne, og til større familier. Per i dag er kommunale boliger til flyktninger hovedsakelig mindre leiligheter med 1-2 soverom. En ser også at det er en økning i antall familiegjennforeninger i kommunen, hovedsakelig enslige personer som får familieinnvandring med ektefelle og flere barn. Enslige flyktninger er ofte bosatt i bofellesskap bestående av flere enslige voksne. Familien kommer ofte raskt (innen 1-2 år) etter bosetting i kommunen, noe som gjør at

flyktningene er i starten av et kvalifiseringsløp og har derfor små mulighet for å skaffe en bolig på det private markedet.

Det er vanskelig å si noe om fremtidig behov da en kun vet antallet som skal bosette. Om dette antallet består av kun enslige voksne eller store/små familier vil avhenge av hvem som til en hver tid venter på asylmottakene i regionen. I tillegg vil behovet variere etter hvor mange som får innvilget familieinnvandring. Det som er viktig er at boligene som disponeres av kommunen kan benyttes til både enslige og familier av varierende størrelser. En kan anslå at en har behov for 4-6 boliger med 3-5 soverom per år i planperioden. Det er da lagt opp til at bosetting av flyktningene skjer både i kommunale boliger og på det private leiemarkedet.

En person defineres som flyktning i 5 år, men behovet for bolig kan vare lengre.

Fremtidig behov

Behov for 4-6 boliger med 3-5 soverom per år i planperioden for å dekke behovet for familier. Behovet løses ved:

- 1. Kommunen kjøper leiligheter i kommende boligprosjekter, og leier boliger i det private markedet.*
- 2. Kommunen benytter seg av 10 % regelen og kjøper opptil 10 % av nye leiligheter i borettslag. Inngår opsjonsavtaler med andre nye utbyggere om at kommunen kan kjøpe et bestemt antall boliger.*

10.6. Bosetting av mindreårige flyktninger

Enslige mindreårige flyktninger (EM) er barn og ungdom som søker asyl i Norge uten å ha følge av foreldre eller andre som utøver foreldreansvar for dem, og som oppgir å være under 18 år. Når de har fått innvilget asyl/oppholdstillatelse får de status som flyktninger.

I perioden 2012-2013 er det vedtatt å bosette 8 enslige mindreårige flyktninger i Randaberg. For 2014 var det vedtak på bosetting av 2 EM. Det er kommet en tilleggsanmodning fra IMDI den 22.05.13 om å bosette ett ekstra barn/ungdom i 2014. I tillegg ble kommunen anmodet om å bosette tre EM per år i 2015 og 2016. Denne tilleggsanmodningen ble behandlet i Hovedutvalg for oppvekst og levekår (HOL) den 02.10.13 – sak nr 45/2013. HOL vedtok å imøtekomme IMDI anmodning i tråd med administrasjonens anbefaling.

Barnevernstjenesten har ansvaret for EM. Barneverntjenesten bosetter hovedsakelig ungdom i hybler med tilsyn og oppfølging fra miljøarbeider. Barneverntjenesten har per i dag ansvaret for 11 enslige mindreårige hvor flesteparten er i alderen 18 -20 år. Tildelingen av kommunale boliger skjer gjennom boligtildelingsmøtene.

I bosettingsarbeidet legges det vekt på at de enslige mindreårige skal få muligheten til å ha en aktiv og meningsfull fritid med deltakelse i fritidsaktiviteter. For at ungdommene skal oppleve

tilhørighet og bli integrert i det norske samfunnet er det et mål at alle som bosettes skal få tilbud om en norsk støttefamilie/besøkshjem. Barneverntjenesten har samarbeid med helsestasjonen og den øvrige kommunale helsetjenesten for å gi ungdommene nødvendig helsehjelp. Bl.a er det samarbeid med psykolog i Barn- og familie omkring mestringsgruppe om psykisk helse for ungdommene.

Med utgangspunkt i barnevernfaglige vurderinger og de enslige mindreåriges behov, mener barneverntjenesten det er ønskelig med endringer i dagens bosettingsmodell for å sikre og videreutvikle kvaliteten på tiltak og oppfølging for denne brukergruppen. Barneverntjenesten ønsker å bli bedre rustet til å møte utfordringer i bosettingsarbeidet, samt å tilrettelegge for et bedre mottaksapparat for nyankomne enslige mindreårige. Det er derfor igangsatt et utredningsarbeid knyttet til utvikling og endring av bosetting av EM hvor en foreslår tiltak i stor grad etter modell fra Trondheim kommune. Forslagene er ikke ferdig utarbeidet, og er således ikke fullstendige. Barneverntjenesten er i en utredningsprosess og ønsker å diskutere endringer med andre kommunale samarbeidsinstanser.

Barneverntjenesten ønsker å disponere en egen bolig for ungdommene. Her bør det være 4 boenheter /hybler med egen inngang, bad og tekjøkken, slik at ungdommene bor selvstendig. Boligen skal i tillegg ha kontorlokale for personal, felles oppholdsrom/stue, kjøkken og toalett, som både ungdommene og personal kan benytte. Felleslokalene skal anvendes til aktiviteter for ungdommene, så som leksehjelp, temakvelder og diverse miljøtiltak. Det er viktig at felles oppholdsrom er en arena som ungdommene til enhver tid kan benytte seg av for å treffe personal og andre ungdommer. Det presiseres at botiltaket vil være et bofellesskap og ikke institusjon. Botiltaket er planlagt etter modell fra Trondheim kommunes. Målgruppe for botiltaket er nyankomne ungdommer som bosettes fra mottak og ut i kommunen, og som er ca. 17 år gamle. Intensjonen er at de det første bosettingsåret skal bo i bofellesskapet, og få tett oppfølging av miljøarbeidere, for deretter å flytte til andre hybler/leiligheter i kommunen etter hvert som de blir mer selvstendige.

Målet er at ungdommene gjennom det første året skal oppleve større nærhet og tilgjengelighet til ansatte. Tiltaket i Trondheim brukes som eksempel i Meld. St. 17 (2012-2013) "Byggje – bu – leve".

Miljøarbeidere skal være til stede i boligen hver dag i ukedager, helger og høytider. Personal skal være tilgjengelig på både dagtid og kveldstid, og bør således arbeide etter turnus. Det vil ikke være døgnbemanning. Det skal være tilstrekkelig personal tilknyttet boligen. Ansatte skal også følge opp EM som er bosatt i andre leiligheter i kommunen. Det vil være naturlig å ha både faste ansatte og oppdragstakere som arbeider på timebasis. For å fremme god flerkulturell forståelse, bør det tilstrebes at personer med minoritetsbakgrunn også er representert i personalgruppa.

Forslag til løsninger:

- 1. Det iverksettes arbeid med å utrede muligheten for å etablere et bofellesskap for enslige mindreårige flykninger.*

2. Øvrige behov for boliger dekkes gjennom kommunale boliger og bruk av fosterhjem.

Boliger til bostedsløse

Årsaken til at personer ikke selv er i stand til å skaffe seg bolig kan være mange. Det kan være rus, psykiatri, arbeidsløs eller flere. Ofte er det en kombinasjon av flere årsaker.

Kommunens forpliktelser til å skaffe boliger er definert i:

Lov om sosiale tjenester i arbeids- og velferdsforvaltningen

"§ 15. Boliger til vanskeligstilte

Kommunen i arbeids- og velferdsforvaltningen skal medvirke til å skaffe boliger til vanskeligstilte personer som ikke selv kan ivareta sine interesser på boligmarkedet."

"§ 27. Midlertidig botilbud

Kommunen er forpliktet til å finne midlertidig botilbud for dem som ikke klarer det selv.

Lov om kommunale helse- og omsorgstjenester m.m. (helse- og omsorgstjenesteloven)"

"§ 3-7. Boliger til vanskeligstilte

Kommunen skal medvirke til å skaffe boliger til personer som ikke selv kan ivareta sine interesser på boligmarkedet, herunder boliger med særlig tilpasning og med hjelpe- og vernetiltak for dem som trenger det på grunn av alder, funksjonshemning eller av andre årsaker."

I St. melding 17 (2012-2013) "Byggje – bu – leve" diskuteres problemet med å bosette vanskeligstilte. Ofte opplever kommunene at det kommer protester fra naboer og andre som er engstelige for hva boligene kan medføre. I st. meld. henviser en til begrepet "NIMBY – «not in my backyard»

Mange kommunar møter store naboprotestar når dei skal etablere bustader til vanskelegstilte, kanskje særleg ved etablering av samlokaliserte bustader. Iblant har naboprotestante vore så omfattande at kommunen har stoppa prosjekta. I internasjonal faglitteratur blir fenomenet omtalt som NIMBY («not in my backyard», omsett til «ikkje i bakgarden" min»).

Informasjon til nabolaget og oppfølging av bebuarane er viktig, og erfaringa er at naboprotestante ofte stilnar etter innflyttinga."

Erfaringsmessig viser det seg at spesielt personer med sammensatte diagnoser med rusproblemer er en vanskeligste gruppen. Ofte er det behov for tett oppfølging for å lykkes.

Den 1. desember 2013 var det 10 personer registrert uten fast bopel i kommunen.

Kommunen dekker enten hotell eller hospits for denne gruppen.

I perioden 01.01.2013 til 15.11.2013 ble det brukte totalt kr. 610 000.

Forslag til løsninger:

3. Kommunen benytter seg av 10 % regelen og kjøper opptil 10 % av nye leiligheter i borettslag. Inngår opsjonsavtaler med andre nye utbyggere om at kommunen kan kjøpe et bestemt antall boliger.

4. Det etableres botilbud for personer som ikke kan bo i ordinære boliger.

Det kan i perioder allikevel være behov for å kjøpe plasser på hotell og hospits for å løse akutte behov.