



Boligsosial handlingsplan 2018-2022



Randaberg
kommune

Innhold

1. Innledning.....	3
2. Organisering av arbeidet	3
3. Sammendrag	3
3.1 Botilbud til eldre.....	3
3.2 Botilbud for innbyggere med utviklingshemming	4
3.3 Botilbud for innbyggere med psykiske lidelser og rusavhengighet	4
3.5 Botilbud for flyktninger.....	4
3.6 Botilbud til mindreårige flyktninger	4
3.7 Botilbud for bostedsløse	5
3.8 Botilbud for øvrige vanskeligstilte	5
4. Kjennetegn ved kommunen	5
5. Befolknings- og boforhold.....	5
6. Statlig boligpolitikk	7
7. Brukergrupper	8
7.1 Eldre.....	8
7.2 Utviklingshemmede	8
7.3 Psykiske lidelser.....	8
7.4 Rus	8
7.5 ROP.....	9
7.6 Flyktninger.....	9
7.7 Mindreårige flyktninger	9
7.8 Vanskeligstilte.....	9
7.9 Bostedsløse	9
8. Husbankens støtteordning	10
8.1 Startlån og tilskudd	10
8.2 Bostøtte	10
8.3 Finansiering av omsorgsboliger og sykehjem	11
8.4 Tilskudd til utleieboliger.....	11
9. Kommunale planer	12
10. Kommunens utleieboliger	12
10.1 Institusjon	13

10.2 Bofellesskap	13
10.3 Kommunale boliger.....	13
10.4 Framleie.....	13
10.5 Oversikt over boliger i Randaberg kommune	13
10.6 Tildeling av kommunale boliger	14
10.7 Subsidiert av husleie	14
11. Fremtidige behov og forslag til løsninger	15
11.1 Eldre med behov for tilrettelagt bolig, bofellesskap eller institusjon	15
11.2 Bolig til innbyggere med utviklingshemming.....	15
11.3 Innbyggere med psykiske lidelser og rusavhengighet	16
11.4 Bosetting av flyktninger.....	17
11.5 Bosetting av mindreårige flyktninger.....	19
11.6 Bostedsløse	19
11.7 Vanskeligstilte.....	19

1. Innledning

I denne boligsosiale handlingsplanen gjennomgås Randaberg kommunes behov for boliger, til de som av ulike årsaker ikke er i stand til å skaffe det på egenhånd.

Det er ulike årsaker til dette, men tildelingen av boliger skjer på bakgrunn av konkrete behov. Videre må den som tildeles bolig fylle kravene i lov om kommunale helse- og omsorgstjenester § 3-7, lov om sosiale tjenester i arbeids- og velferdsforvaltningen §§ 15 og 27, eller Randaberg kommunes regelverk for tildeling av kommunale utleieboliger.

Boligsosial handlingsplan inngår som en del av Randaberg kommune sitt planverk, og vil ved siden av Boligpolitisk handlingsplan være førende for kommunens boligpolitikk de neste årene.

2. Organisering av arbeidet

Arbeidet med den boligsosiale handlingsplanen har vært et tverrfaglig samarbeid. NAV, Helse og velferd, Bygg og eiendom, Økonomiavdelingen og Plan og miljø har samarbeidet og delt informasjon. NAV Randaberg har i hovedsak hatt ansvar for handlingsplanen og arbeidet rundt den.

Prosjektgruppen har bestått av:

- Aina Li Haaland, boligveileder/veileder, NAV Randaberg
- Janne Sæterskar Magnussen, veileder, NAV Randaberg
- Lisa Underbakke, veileder, NAV Randaberg
- Owe Kjær, driftsansvarlig, Bygg og eiendom
- Elisabeth Sortland Sande, fagsjef, Helse og velferd
- Ketil Imbsen, avdelingsleder Psykisk helse og rus, Helse og velferd
- Kirsten Knudsen, saksbehandler, Økonomiavdelingen
- Jan-Kåre Ruud, rådgiver, Plan og miljø

3. Sammendrag

En boligsosial handlingsplan skal beskrive behovene kommunen har for boliger til vanskeligstilte fram til 2022. For å gi en bedre oversikt, er planen delt inn i ulike grupper sine behov. I visse tilfeller kan personer være i flere grupper - overgangene kan derfor være flytende.

3.1 Botilbud til eldre

Randaberg kommune prioriterer hjemmebaserte tjenester framfor institusjon til eldre med behov for tjenester. Det betyr satsing på å tilrettelegge hjemmet, slik at helse-tjenester kan ytes der og dermed utsette behovet for sykehjemsplass. Randaberg har to sykehjem med 20 plasser på Randaberg sykehjem og 21 plasser på Vistestølen.

Nytt sykehjem er under oppføring og vil øke kapasiteten med 13 nye plasser. Siste budsjettvedtak legger opp til at ikke alle nye plasser tas i bruk fra starten.

3.2 Botilbud for innbyggere med utviklingshemming

Nytt bofellesskap for unge personer med utviklingshemming er under planlegging og vil bli oppført i 2019/20 like ved kommunehuset. Per i dag er det uavklart hvor mange boenheter bofellesskapet vil inneholde. Det planlegges også nytt bofellesskap i Torvmyrveien 4 for beboerne i Sentrum og Dalen. Begge bofellesskapene planlegges ferdigstilt i løpet av 2019/20.

3.3 Botilbud for innbyggere med psykiske lidelser og rusavhengighet

Det mangler i dag optimale botilbud for personer som i har utfordringer med å bo. Småhus med fast bemanning, og med en personalbase knyttet tett opp til småhusene, kan være aktuelt og være en løsning.

Bofellesskapet Nyvoll er betjent tre til fire timer på dagtid, men for denne gruppen må vi vurdere bemanning dag/kveld og natt ved behov. Dette vil kreve ekstra ressurser. Med mer tilstedeværelse, kan vi styrke det miljøterapeutiske arbeidet, få bedre kontroll på området som igjen skaper tryggere rammer for våre brukere.

Det er behov for en til to etterverns-leiligheter, øremerket brukere som har fullført behandling i døgninstitusjon (seks måneder eller mer), eller som kommer fra fengsel. Fokus i oppfølgingen er å integrere brukeren i samfunnet, hindre tilbakefall og motivere til rusfrihet, samt å hjelpe bruker videre inn i egen eid eller leid bolig. En egen ruskonsulent i kommunen vil kunne bidra til dette.

Vestre Goa bofellesskap utvides fra åtte til 12 boenheter i løpet av 2019/20.

3.5 Botilbud for flyktninger

Kommunen har som hovedregel ansvar for å finne boliger til flyktninger som bosettes. NAV har egne kommunale boliger (øremerket flyktninger) og tildeler disse selv, utenom boligtildelingsvalget. Boligene er forbeholdt flyktninger bosatt etter avtale med IMDi og kommunestyrevedtak. NAV disponerer 10 kommunale boliger, og har ikke behov for flere per dags dato på grunn av færre bosettinger.

Ved avtalt selvbosetting finner flyktingene bolig selv mens de er på mottaket. NAV vurderer det som hensiktsmessig at enslige eller mindre familier (fra tre til fire personer) fra mottak blir bosatt i boliger på det private leiemarkedet.

3.6 Botilbud til mindreårige flyktninger

Grunnet lave asylankomster til landet, er ikke barneverntjenesten blitt anmodet om å bosette enslige mindreårige i 2018.

3.7 Botilbud for bostedsløse

Kommunen er forpliktet til å skaffe bolig til de som ikke klarer det på egenhånd. Forslag til løsninger kan være å inngå rammeavtaler med ulike leverandører av hospits (for å minske utgiftene), fortsette med egen boligveileder i NAV-kontoret (som følger opp), tettere samarbeid mellom NAV og Kriminalomsorgen, tettere samarbeid mellom NAV og Namsmannen (for å forebygge utkastelser), egen ruskonsulent i kommunen, egne boliger med oppfølging til de som har svært dårlig boevne (der det er mye uro og bråk rundt personen).

3.8 Botilbud for øvrige vanskeligstilte

I dag mangler kommunen nok boliger til ordinært vanskeligstilte familier. For å møte et økende behov for større familieboliger til ordinære vanskeligstilte, ønsker kommunen å kjøpe fra to til tre større familieboliger øremerket dette formålet.

4. Kjennetegn ved kommunen

Randaberg er Norges minste fastlandskommune. 1.juli 1922 ble Randaberg utskilt fra Hetland som egen kommune. Randaberg ligger som Jærens nordre spiss, med Stavanger som nærmeste nabo. Kommunen grenser også mot Sola kommune i sørvest, Rennesøy kommune i nordøst og Kvitsøy kommune i nordvest.

Randaberg hadde per mai 2018 en befolkning på 11 007 innbyggere. Kommunen har et samlet areal på 24 km². Per august 2016 var det 4.176 husholdninger.

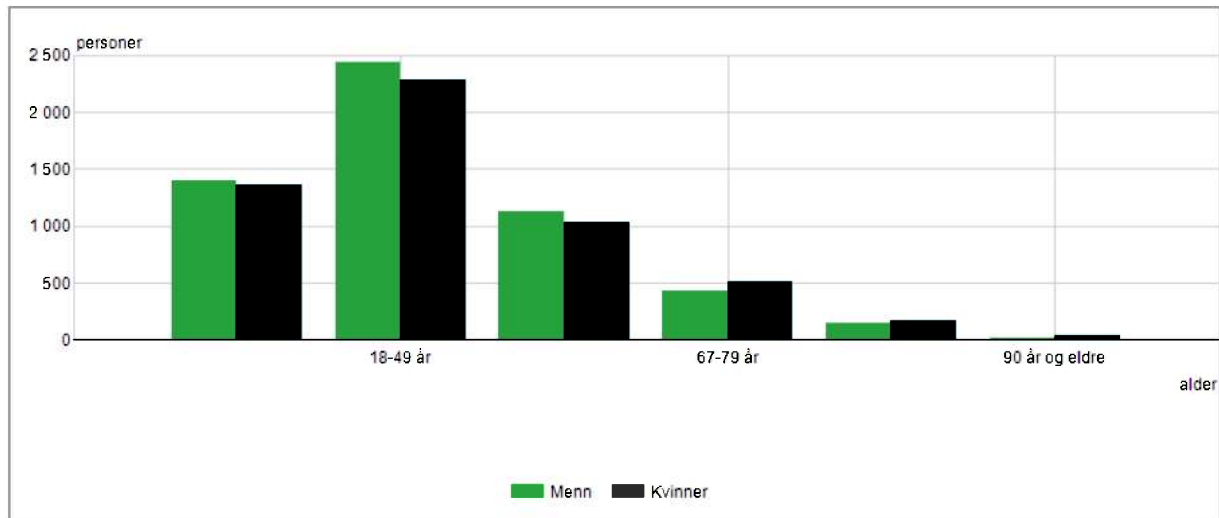
5. Befolknings- og boforhold

Tabell: Befolkningsutviklingen på Nord Jæren fra 2011 til 2016.

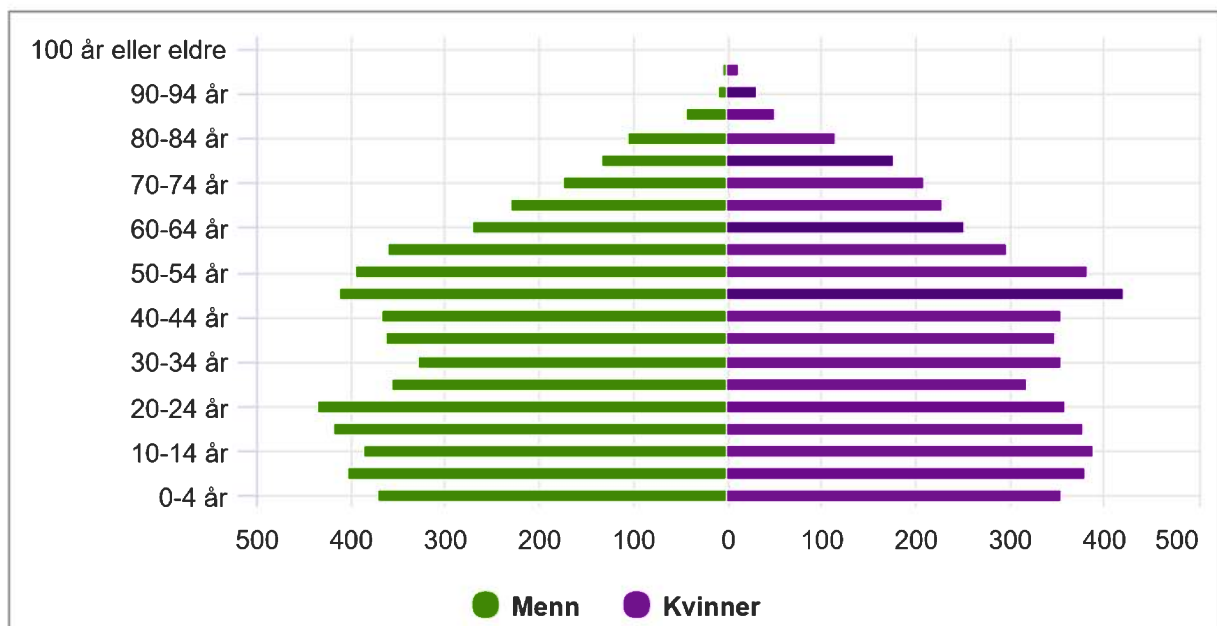
Kommune	Befolkning 2011	Befolkning 2016	Differanse	Differanse i %
Stavanger	126 021	132 644	6 623	5,2
Sandnes	66 245	74 820	8 575	12,9
Sola	23 350	26 096	2 746	11,8
Randaberg	10 061	10 737	676	6,7
Alle	225 677	244 207	18 530	8,2

Randaberg kommune har en mindre andel eldre enn sammenlignbare kommuner. Dette vil jevne seg ut om noen år.

Tabell: Folkemengde 1. januar 2018, etter kjønn, alder og statistikkvariabel (Kilde Statistisk sentralbyrå).



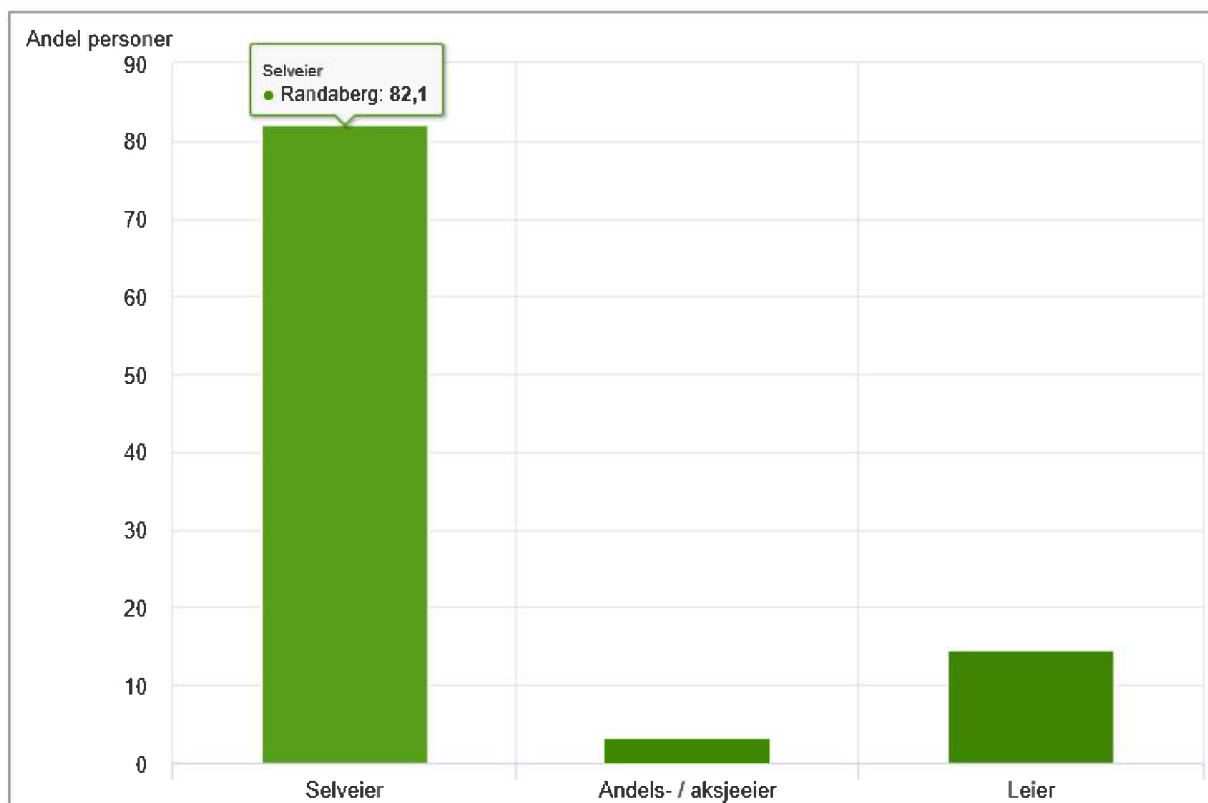
Tabell: Folkemengde, aldersfordeling 1. januar 2018 (Kilde Statistisk sentralbyrå)



Tabell: Boliger (beboede og ubebodde) i Randaberg i 2018.

Eneboliger	2 910
Tomannsboliger	272
Rekkehus, kjedehus og andre småhus	318
Boligblokk	699

Tabell: Personer som bor i eid eller leid bolig. Andel. (Kilde Statistisk sentralbyrå)



6. Statlig boligpolitikk

Når det gjelder statlig boligpolitikk er det «Bolig for velferd - Nasjonal strategi for boligsosialt arbeid (2014–2020)» som er aktuelt å se på. Denne tar for seg hva boligsosialt arbeid er. Boligsosialt arbeid handler både om å skaffe boliger til vanskeligstilte på boligmarkedet og styrke den enkeltes mulighet til å mestre boforholdet. Arbeidet kan deles inn i operative og strategiske oppgaver.

De operative oppgavene handler om å gi råd og veiledning, skaffe egnede boliger, tildele økonomisk støtte, iverksette bo- og nærmiljøtiltak, samt å gi oppfølging og tjenester i hjemmet.

De strategiske oppgavene handler om å sette langsiktige mål, utvikle tiltak og virkemidler for å nå disse målene, sette av økonomiske og faglige ressurser til arbeidet, og avgjøre hvor og av hvem de ulike operative oppgavene skal løses.

Regjeringen har fastsatt følgende nasjonale mål og prioriterte innsatsområder for det boligsosiale arbeidet:

1. Alle skal ha et godt sted å bo.

Prioriterte innsatsområder:

Hjelp fra midlertidig til varig bolig og hjelp til å skaffe en egnet bolig.

2. Alle med behov for tjenester, skal få hjelp til å mestre boforholdet.

Prioriterte innsatsområder:

Forhindre utkastelser, gi oppfølging og tjenester i hjemmet.

3. Den offentlige innsatsen skal være helhetlig og effektiv.

Prioriterte innsatsområder:

Sikre god styring og målretting av arbeidet, stimulere til nytenkning og sosial, innovasjon, planlegge for gode bomiljøer.

7. Brukergrupper

I den boligsosiale handlingsplanen er det delt inn i ulike brukergrupper, for å gi en bedre oversikt. Personer kan ha ulike typer behov, og derfor flytte over i flere kategorier.

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

7.1 Eldre

For eldre og andre som på grunn av helseutfordringer ikke kan bo i egen bolig, plikter kommunen å sørge for egnet bolig, jf. HOL § 3-7. Tilrettelagte boliger for eldre kan være bofellesskap eller omsorgsboliger med døgnbemanning.

7.2 Utviklingshemmede

Personer som på grunn av utviklingshemming har behov for bolig med døgnbemanning får tilbud om dette i bofellesskap, som er særlig tilrettelagt for brukergruppen.

7.3 Psykiske lidelser

Personer som på grunn av sin psykiske lidelse har behov for tilrettelagt bolig får tilbud om dette i døgnbemannet bofellesskap, eller i bofellesskap uten døgnbemanning i sentrum. Beboerne her mottar timebaserte tjenester etter behov.

7.4 Rus

For personer som på grunn av sin rusavhengighet har behov for bolig, finnes det ulike alternativ. Bofellesskap og tilrettelagte boliger for personer med psykiske vansker kan også være tilrettelagt for de som har rusavhengighet som tilleggsproblematikk. Det kan også tildeles ordinære kommunale boliger, eller personen kan ha behov for omsorgstilbud utenfor kommunen eller institusjonsopphold.

7.5 ROP

Bofellesskap og tilrettelagte boliger for personer med psykiske vansker vil også være tilrettelagt for de som har samtidige psykiske lidelser og rusproblematikk (ROP). Det kan også tildeles ordinære kommunale boliger.

7.6 Flyktninger

NAV og IMDi samarbeider om bosetting av overføringsflyktninger og flyktninger fra mottak. I 2016 var forespørselen fra IMDi å bosette 46 flyktninger i Randaberg kommune. NAV bosatte 54 flyktninger, ekskl. familiegjenforente. 43 % var fra Syria, 33 % fra Eritrea og de resterende 24 % kom fra Sudan, Egypt, Etiopia, Usbekistan, Kina, Somalia og Afghanistan, eller var statsløse.

I 2017 var forespørselen fra IMDi å bosette 36 flyktninger i Randaberg. NAV bosatte 37 flyktninger ekskl. familiegjenforente. 70 % av de bosatte var fra Syria, 13 % fra Tyrkia og de resterende 17 % fra Eritrea, Somalia og Afghanistan. I 2018 er forespørselen å bosette 10 flyktninger. Nivået forventes å være likt i 2019.

7.7 Mindreårige flyktninger

Bosetting og oppfølging av enslige mindreårige flyktninger er organisert under barneverntjenesten. Barnevernet har per juli 2018 ansvar for 16 enslige mindreårige, der fem er under 18 år og 11 er mellom 18-23 år. Bosetting av enslige mindreårige hjemles etter lov om barneverntjenester. Barneverntjenesten bosatte fire enslige mindreårige i 2016 og i 2017 etter anmodning fra IMDi.

7.8 Vanskeligstilte

For å bli regnet som vanskeligstilt boligsøker må du være uten egnet bolig, stå i fare for å miste bolig i løpet av de nærmeste seks månedene, eller at kommunens boligtildelingsutvalg vurderer nåværende bolig som uegnet på grunn av størrelse, helsefare eller manglende tilrettelegging. Som vanskeligstilt i denne sammenheng regnes den som på grunn av problemer med økonomi, rus, fysisk og/eller psykisk helse, eller av andre grunner, ikke klarer å ivareta sine interesser på boligmarkedet.

7.9 Bostedsløse

Som bostedsløs regnes personer som ikke disponerer egen eid eller leid bolig, men som er henvist til tilfeldige eller midlertidige botilbud, oppholder seg midlertidig hos nær slektning, venner eller kjente, personer som befinner seg under kriminalomsorgen eller i institusjon og skal løslates eller utskrives innen to måneder og ikke har bolig. Som bostedsløs regnes også personer uten ordnet oppholdssted kommende natt.

8. Husbankens støtteordning

Husbanken er regjeringens viktigste organ for gjennomføring av boligpolitikken. Gjennom virkemidler som bostøtte, lån, tilskudd, kompetansebygging og kunnskapsutvikling støtter Husbanken kommunene faglig og økonomisk i deres arbeid med å hjelpe vanskeligstilte på boligmarkedet.

8.1 Startlån og tilskudd

Startlån og tilskudd er for personer som ikke får lån i vanlig bank til kjøp av bolig, og som heller ikke har mulighet til å spare. Det er kommunene som behandler søknadene. Du kan søke startlån dersom du tilhører minst en av disse gruppene:

- Familie med barn, med behov for en stabil bolig raskt
- Mottar trygd/offentlige ytelser
- Eier bolig og har gjeldsproblemer
- Andre utfordringer og behov

I Randaberg kommune ble det i perioden 01.01.2017-07.11.2017 utbetalt 23,550 mill. kr i startlån. Av dette utgjorde 85 000 kr refinansiering av tidligere lån. Det er innvilget 240 000 kr i tilskudd/tilpasning av bolig.

Kriterier for tildeling av startlån:

- De som har langvarige problemer med å finansiere og eid bolig.
- Har benyttet muligheten til å spare over tid.
- Husstand med barn eller særlige sosiale eller helsemessige grunner.
- Husstand der det er nødvendig med refinansiering for å beholde boligen.
- Bosituasjonen er nødvendig for å opprettholde et arbeidsforhold.
- For bedre utnyttelse av kommunale boliger.

Randaberg kommune bruker Husbankens veileder for behandling og vedtak av startlån. Andre har egne retningslinjer med grunnlag i Husbankens veileder.

8.2 Bostøtte

Bostøtte skal være til hjelp mot høye boutgifter for husstander med lav inntekt. Husbanken står for saksbehandlingen av bostøtten. Kommunen registrerer, veileder og tar kommunikasjonen med brukerne. 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 dersom husstandens inntekter overstiger den øvre inntektsgrensen. Inntektsgrensen bestemmes av type husstand, antall husstandsmedlemmer og hvor i landet du bor.

Tabell: Antall husstander tilkjent statlig bostøtte fra Husbanken per 1 000 innbyggere per 2017:

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

I desember 2017 var det 184 personer i Randaberg kommune som fikk innvilget bostøtte. Dette utgjorde totalt 396 882 kr.

8.3 Finansiering av omsorgsboliger og sykehjem

Husbanken gir investeringstilskudd til omsorgsboliger og sykehjem. Dette skal stimulere kommunene til å fornye og øke tilbudet av plasser i sykehjem og omsorgsboliger for personer med behov for heldøgns helse- og omsorgstjenester.

I 2017 ble det gjort endringer i ordningen. Fra 2021 vil det være krav om netto tilvekst for å få tildelt tilskudd. Denne ordningen skal gradvis innføres i 2017, 2018, 2019 og 2020. Om lag 40 prosent av tilsagnsrammen i 2018 skal forbeholdes plasser som gir netto tilvekst. Andelen skal økes til 60 og 80 prosent de neste årene.

Målgruppe for tilskuddet er:

- Personer med behov for heldøgns helse- og omsorgstjenester uavhengig av alder og diagnose, inkludert:
 - Eldre.
 - Personer med langvarige somatiske sykdommer.
 - Personer med utviklingshemming og andre med nedsatt funksjonsevne.
 - Personer med psykiske lidelser.
 - Personer med rusproblemer.
 - Personer som har behov for øyeblikkelig hjelp.

Anleggskostnadene per boenhet i omsorgsboliger og sykehjem er 3,226 mill. kroner i landet for øvrig. De maksimale tilskuddssatsene er 1,452 mill. kr for en omsorgsbolig og 1,774 mill. kr for en sykehjemsplass.

Nærmere informasjon er tilgjengelig på <https://husbanken.no/tilskudd/tilskudd-investeringstilskudd/>.

8.4 Tilskudd til utleieboliger

Tilskudd til utleieboliger skal bidra til flere egnede utleieboliger for vanskeligstilte på boligmarkedet. En bolig er egnet når den har tilfredsstillende standard, og funksjonene og lokaliseringen er egnet for den som skal bo der. Husbanken kan gi tilskudd til kommuner, selskaper og andre som har til formål å leie ut boliger til vanskeligstilte.

Tilskudd kan gis til å oppføre boliger, å kjøpe boliger, utbedring av bolig, samt å bygge om andre bygg til boliger. Det gis ikke tilskudd til vedlikehold eller rehabilitering av utleieboliger. For at kommunene kan få slikt tilskudd må de dokumentere at prosjektene bidrar til flere egnede, kommunalt disponerte boliger, samt en mer formålstjenlig boligmasse.

9. Kommunale planer

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

- Gjennomføre levekårsundersøkelser i de største bo-områdene.
- Gjennomføre boligbygging i samsvar med Plan for langsiktig byutvikling for Jæren (3,5 boenheter per dekar).
- Planlegge boligområder med lavenergiboliger og krav til alternative energibærere.
- Ivareta boligbyggingstakten med årlig gjennomsnittlig befolkningsvekst på 1,2 %.
- Sørge for at boligbyggingen samsvarer med kommunens Boligpolitiske handlingsplan.
- Balansere boligbyggingen på en slik måte at den utnytter elevkapasiteten på skolene optimalt.

Kommuneplanen er nå opp til revidering. I forslag til samfunnsdelen i ny kommuneplan er boligutbyggingen definert på følgende måte:

- Befolkningsveksten i Randaberg skal være 1 % i snitt per år.
- Boligbyggingen skal skje i tråd med et boligprogram som prioriterer utbyggingsrekkefølge.

Andre planer som har innvirkning på boligsosial handlingsplan er Integreringsplanen 2018-2021 og Aktiv omsorg 2030.

10. Kommunens utleieboliger

Randaberg kommune disponerte i 2017 totalt 203 boliger, der 172 er eid av kommunen og 31 av boenhetene er fremleieboliger. (Fremleieboliger betyr at kommunen leier bolig hos private, som deretter leies ut til vanskeligstilte).

Kommunen har også andre typer kommunale boliger. I Randaberg kommune er det sykehjemmene og avlastningssenteret som er institusjoner. Kommunen har også bofellesskap med heldøgns bemanning. Beboerne her betaler husleie og må selv dekke sine utgifter. Beboerne har vedtak på tjenestene de får i boligen. Kommunale boliger som ikke er bofellesskap, leies etter husleieloven og kriterier for tildeling av kommunal bolig.

10.1 Institusjon

Det er per i dag 41 sykehjemsplasser i kommunen, Randaberg og Vistestølen sykehjem. Avlastningsboligen defineres også som institusjon, men antall plasser varierer.

10.2 Bofellesskap

I kommunen har vi Vardheim bofellesskap, der det er 36 leiligheter fordelt i bofellesskap. Det er ikke planer om å bygge flere plasser i bofellesskap for eldre. Kommunen har også Vestre Goa som er et bofellesskap for personer med psykiatri/rusproblematikk. Her er det i dag åtte leiligheter. Alle disse bofellesskapene er døgnbemannet.

Randaberg har fire bofellesskap for psykisk utviklingshemmede med totalt 25 boenheter. Kommunen har også bofellesskap i Nyvoll og i Jon Torbergssons vei. Disse bofellesskapene er også for brukere med rus- og/eller psykiatriproblematikk. I Nyvoll er det syv leiligheter og en personalbase/fellesareal. I Jon Torbergssons vei er det seks leiligheter og en personalbase/fellesareal. Disse bofellesskapene er delvis bemannet.

Barneverntjenesten har Odnaberget bofellesskap som ett av sine botiltak for enslige mindreårige flyktninger. Dette er døgnbemannet med fire plasser.

10.3 Kommunale boliger

Per i dag har kommunen 176 eide kommunale boliger. Disse leies ut etter husleiloven og kriterier for tildeling av kommunal bolig.

10.4 Framleie

Per i dag har kommunen 23 fremleieboliger. Det er flest flyktninger som bor i disse, da boligene har blitt innleid på bakgrunn av at kommunen ikke har hatt nok kommunale boliger. NAV foretrekker at enslige eller mindre familier (fra tre til fire personer) fra mottak blir bosatt i boliger på det private leiemarkedet. Det blir derfor færre fremleieboliger i tiden fremover.

10.5 Oversikt over boliger i Randaberg kommune

Bofellesskap Vardheim (brukere med helseutfordringer)	36
Bofellesskap Vestre Goa, Nyvoll og Jon Torbergssons vei (brukere med psykisk- og/eller ruslidelse)	21
Bofellesskap Dalen, Sentrum, Torset og Nordheiå (personer med psykisk utviklingshemming)	25
Bofellesskap Odnaberget (enslige mindreårige flyktninger)	4
Øvrige vanskeligstilte	77
Boliger til flyktninger	13
Sum	176

Bofellesskapet Vistestølen er nå definert som sykehjem og er derfor ikke med i denne oversikten, slik den var i forrige boligsosiale handlingsplan.

10.6 Tildeling av kommunale boliger

Tildeling av kommunale boliger skjer i kommunens boligtildelingsutvalg. Boligtildelingsutvalget består av en representant fra NAV Randaberg, Bygg og eiendom, barneverntjenesten og Psykisk helse og rus (miljøtjenesten). Det er tildelings- og vurderingsmøter én gang per måned.

Høsten 2017 ble regelverk for tildeling av kommunale utleieboliger i Randaberg kommune politisk vedtatt. Man må fylle vilkårene i regelverket for å bli godkjent som vanskeligstilt boligsøker slik at man på sikt kan få tildelt en kommunal bolig. Disse vilkårene er at man må bo og ha bodd i Randaberg kommune de to siste årene, være fylt 18 år og ha oppholdstillatelse. Videre må man stå uten egnet bolig, stå i fare for å miste nåværende bolig i løpet av de nærmeste seks månedene, eller at kommunens boligtildelingsutvalg vurderer at nåværende bolig er uegnet på grunn av størrelse, helsefare eller manglende tilrettelegging.

I regelverket er det satt opp en liste over hvilke grupper som skal prioriteres:

- Vanskeligstilte med omsorg for barn under 18 år (aleneforeldre og barnefamilier).
- Vanskeligstilte under 30 år.
- Vanskeligstilte som ikke har egnet bolig ved løslatelse fra fengsel eller utskrivelse fra institusjon (rusbehandling, behandling for psykiske lidelser).
- Flyktninger som bosettes i Randaberg etter avtale med IMDi og kommunestyrevedtak.

Kommunale boliger tildeles som hovedregel for tre år om gangen.

10.7 Subsidiert av husleie

Kommunale boliger er tiltenkt personer som av ulike grunner faller utenfor det ordinære boligmarkedet. Husleienivået på kommunale boliger vil dermed normalt ligge under den ordinære markedsprisen. Leienivået i Randaberg kommune varierer noe fra bygg til bygg. Dette er av ulike årsaker som alder, standard og tilbud til beboere.

Utleie av kommunale boliger reguleres av Husleieloven. Ved jevne mellomrom vil husleien reguleres. Dette kan utføres i henhold til Husleieloven kap. 4 på to ulike måter. Den ene er indeksregulering i henhold til konsum prisindeks. Den andre er tilpasning til gjengsleie (gjennomsnittlig husleie for samme type bolig i Randaberg kommune).

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

Ved fastsetting av leienivå er det flere faktorer man bør ta hensyn til. Dette er leietakers betalingsevne og generering av inntekter til nødvendig vedlikehold og drift.

Ved for høyt leienivå vil en risikere at enkelte grupper får økt behov for bistand fra det offentlige. For lavt nivå kan medføre at overgangen til ordinære boutgifter blir veldig stor. 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.

11. Fremtidige behov og forslag til løsninger

Målet med den boligsosiale handlingsplanen er å se på fremtidige behov for ulike typer boliger og mulige løsninger på dette behovet. De ulike tjenesteområdene har fått i oppdrag å komme med analyser på egne områder.

11.1 Eldre med behov for tilrettelagt bolig, bofellesskap eller institusjon

Randaberg kommune prioriterer hjemmebaserte tjenester fremfor institusjon til eldre med behov for tjenester. Det betyr satsing på å tilrettelegge hjemmet slik at helse-tjenester kan ytes der, og dermed utsette behovet for sykehjemsplass. Stadig flere innbyggere forbereder alderdommen ved å flytte til leilighet med livsløpsstandard. Etterspørselen etter kommunale omsorgsboliger har avtatt etter hvert som oppføring av private leiligheter har økt.

Når helsetilstanden tilsier at det ikke er faglig forsvarlig å yte tjenester i eget hjem, får brukeren tilbud om døgnbemannede bofellesskap eller sykehjemsplass. I 2017 vedtok kommunen kommunal forskrift om rett til sykehjemsplass.

Randaberg har to sykehjem med 20 plasser (Randaberg sykehjem) og 21 plasser (Vistestølen sykehjem). Nytt sykehjem er under oppføring, som vil øke kapasiteten med 13 nye plasser. Siste budsjettvedtak legger opp til at ikke alle nye plasser tas i bruk fra starten.

Vurdering av fremtidig behov for sykehjemsplasser følger av beregning og framskrivning som vist i Aktiv Omsorg 2030.

<https://www.randaberg.kommune.no/globalassets/dokument/planer/aktiv-omsorg-2030-endelig.pdf>

11.2 Bolig til innbyggere med utviklingshemming

Nytt bofellesskap for unge personer med utviklingshemming er under planlegging og vil bli oppført i 2019/20 like ved kommunehuset i sentrum. I det nye bofellesskapet er det planlagt seks boenheter.

Det planlegges også nytt bofellesskap i Torvmyrveien 4, for beboerne i Sentrum og Dalen, med åtte boenheter.

Begge bofellesskapene planlegges ferdigstilt i løpet av 2019/20.

Fremtidig behov for bofellesskap og tilrettelagte boliger for personer med utviklingshemming avhenger av flere forhold:

- Oppføring av sentrumsnære leiligheter med livsløpsstandard, velferdsteknologi og timebaserte tjenester vil gi mulighet for privat bolig for noen som tidligere ville blitt vurdert å være i behov av bofellesskap med heldøgnbemannning.
- Personer med utviklingshemming har på lik linje med andre rett til å velge hvem de vil bo sammen med.
- Planlegging av nye bofellesskap må ta hensyn til sammensetningen i bofellesskapet, noe som kan være vanskelig å vurdere flere år før det er aktuelt å flytte hjemmefra.

11.3 Innbyggere med psykiske lidelser og rusavhengighet

Personer med psykiske lidelser og ruslidelser vil ha varierende boevne med tilhørende varierende behov for helse- og omsorgstjenester. Den enkeltes behov, også i forhold til boevne, må imøtekommes med ulike og fleksible helse- og omsorgstjenester, jf. satsingsområde, mål og tiltak i Aktiv omsorg 2030.

Oppfølgingsbehovet kan variere fra én time i måneden til døgnbemanning, og tilsvarende har brukergruppen stor variasjon i boligbehov. Resultatene fra Brukerplan 2017 viser at 87 % av de kartlagte i kategorien rus- og psykiske lidelser har permanente og tilfredsstillende boforhold, 10 % er ikke tilfredsstillende eller permanente og 3 % er bostedsløse. I kategorien psykiske lidelser viser resultatene at 92 % har permanente og tilfredsstillende boforhold, 7 % er ikke tilfredsstillende eller permanente, og 1 % er bostedsløse.

For personer i kategoriene bostedsløse, ikke permanente eller tilfredsstillende boforhold kan ting endre seg raskt.

Vi ser i dag at vi har personer som ikke er i rusbehandling eller ønsker dette. De det gjelder blir bosatt rundt i ulike kommunale boliger, med vekslende hell. Noen personer har en rolig adferd og skaper ingen utfordringer for bomiljøet. Andre gir større utfordringer, knyttet til adferd i lokalmiljøet og personene de er sammen med. I denne gruppen ser vi store forskjeller på evnen og kunnskapen til det å bo. Noen har blitt syke (psykisk/rus) i ung alder, og har derfor ikke klart å tilegne seg kunnskap/egenskaper i å bo. Andre har denne kunnskapen med seg, og mestrer disse oppgavene svært godt. For de personene som har utfordringer med å bo mangler vi optimale botilbud. Det kan tenkes at småhus med fast bemanning, med en personalbase knyttet tett opp til småhusene, kan være aktuelt og en løsning på problematikken.

Bofellesskapet på Nyvoll har hatt store utfordringer det siste året, med økt rusaktivitet, kriminalitet (innbrudd) og vold/trusler om vold. Personalet opplever situasjonen i perioder som utrygg og kvaliteten på arbeidet overfor brukerne blir lite tilfredsstillende. ROP-gruppen er krevende og trenger tettere oppfølging enn det den får i dag.

Bofellesskapet er betjent tre til fire timer på dagtid, men for denne gruppen må en vurdere bemanning dag/kveld og natt ved behov. Dette vil kreve ekstra ressurser. Med mer tilstedeværelse kan vi styrke det miljøterapeutiske arbeidet og få bedre kontroll på området, som vil gi tryggere rammer for våre brukere.

I tillegg ser avdeling for Psykisk helse og rus behov for én til to etterverns-leiligheter, øremerket brukere som har fullført behandling i døgninstitusjon (seks måneder eller mer) eller som kommer fra fengsel. Psykisk helse og rus kan ha ansvar for brukeroppfølgingen. Det er et mål at leiligheten tildeles mens de fortsatt er i døgnbehandling, slik at leiligheten kan brukes i forbindelse med permisjoner og lignende. Husleiekontrakten kan ha en varighet på 1 år, med mulighet for forlengelse. Fokus i oppfølgingen er å integrere brukeren i samfunnet, hindre tilbakefall og motivere til rusfrihet, samt å hjelpe bruker videre inn i egen eid eller leid bolig. Vi ser også at Randaberg kommune og brukere i kommunen kunne hatt nytte av egen ruskonsulent, for bedre å kunne koordinere tilbud, tjenester og rehabilitering.

Psykisk helse og rus har ansvar for bofellesskapet i Jon Torbergssons vei nr. 9. Målgruppen for dette fellesskapet er personer med alvorlige psykiske lidelser som trenger tett oppfølging for å mestre hverdagen. I dag er det én person som betjener personalbasen på dagtid, tre timer, tre dager i uken. Ved å styrke bemanningen og utvide åpningstidene, vil vi kunne jobbe mye mer målrettet for å aktivisere beboerne. Denne gruppen trenger ressurser rundt seg for å gjennomføre mange av dagliglivets aktiviteter. I tillegg trenger de stabilitet og trygghet. Ved økt tilstedeværelse fra ansatte i Psykisk helse og rus vil dette være helsefremmede for beboerne. Dette vil kreve ekstra ressurser.

Vestre Goa bofellesskap utvides fra åtte til 12 boenheter i løpet av 2019/20. Tilbakemeldingen fra Helse og velferd er at behovet for døgnbemannet bofellesskap da vurderes som innfridd for gjeldene planperiode.

11.4 Bosetting av flyktninger

Kommunen har som hovedregel ansvar for å finne boliger til flyktninger som bosettes. NAV har egne kommunale boliger (øremerket flyktninger) og tildeler disse selv, utenom boligtildelingsvalget. Boligene er forbeholdt til flyktninger bosatt etter avtale med IMDi og kommunestyrevedtak. I løpet av 2016 og 2017 fikk NAV tildelt syv nye boliger av Randaberg kommune hvor det bor overføringsfamilier eller familiegjenforente.

Prioriterte grupper i riktig rekkefølge er:

1. Overføringsfamilier,
2. familiegjenforeninger med flere barn og
3. ellers etter behov.

Boligene er tenkt som midlertidige, og kontraktene gjelder vanligvis for tre år. Etter tre års leieperiode vurderes videre leieforhold. NAV disponerer til sammen 10 kommunale boliger, og har ikke behov for flere per dags dato på grunn av færre bosettinger. Ved avtalt selvbosetting finner flyktingene bolig selv mens de er på mottaket. Når de har funnet en egnet bolig og husleiekontrakten er i orden, avtaler mottaket og NAV ankomstdato.

NAV vurderer det som hensiktsmessig at enslige eller mindre familier på tre til fire personer fra mottak blir bosatt i boliger på det private leiemarkedet. Dette fordi boligene NAV disponerer er store med flere soverom. I tillegg får de da erfaring fra et direkte leieforhold med utleieren ved privat utleie, istedenfor et fremleieforhold som involverer både NAV, kommunen og utleieren. På grunn av dette blir det færre fremleieboliger i tiden fremover. Det er også viktig for integreringen at flyktingene blir selvhjulpne og selvstendige i forhold til bolig. Ved å leie på det private markedet, bidrar dette til at flyktingene blir bosatt ulike steder i kommunen. Det kan oppleves som vanskelig for enkelte flyktinger å finne bolig selv på det private markedet av ulike grunner. Flere utleiere tror flyktinger behandler boligen dårligere enn andre leietakere. På grunn av dette kan flyktingene ofte trenge hjelp av kommunen i kontakten med utleiere.

Flyktingene som er bosatt i Randaberg kommune har ulike erfaringer med hvordan de tidligere har bodd. NAV har derfor bo-veiledning med flyktingene som er bosatt i samarbeid med IMDi. Dette gjelder både for de som leier private boliger og de som leier fremleie- og kommunale boliger. NAV har også gjennomført boligkurs, der det er opplæring i vedlikehold av bolig og i brannsikkerhet. Flere har likevel god erfaring fra hjemlandet. Flyktingene som er deltakere i introduksjonsprogrammet får hjemmebesøk fra NAV etter bo-veiledningen. Planen er å ha minst to hjemmebesøk etter gjennomført bo-veiledning. NAV har oversikt over hvilke boliger som skal få hjemmebesøk, hvor mange ganger de har hatt hjemmebesøk og hvilke boliger som får videre oppfølging.

I 2016 og 2017 ble det bosatt flere enslige kvinner og menn. Mange av dem har en ektefelle eller et fåtalls barn som de har søkt om familiegjenforening med. Derfor kommer det færre store familiegjenforeninger fremover. IMDi anmodet Randaberg kommune om å bosette 10 flyktinger i løpet av 2018. I fremtiden blir trolig overføringsflyktinger, mest sannsynlig store familier, den største gruppen Randaberg kommune bosetter. Det kan derfor bli behov for tilrettelegging av boliger med tanke på helseutfordringer eller funksjonsnedsettelse.

Ifølge IMDi var det rundt 4 400 flyktinger igjen på ulike mottak i Norge desember 2017. Færre søker asyl i Norge, og færre innvilges opphold.

11.5 Bosetting av mindreårige flyktninger

På grunn av lave asylankomster til landet, er ikke barneverntjenesten blitt anmodet om å bosette enslige mindreårige i 2018. Det ble likevel foretatt en sekundærbosetting sommeren 2018.

11.6 Bostedsløse

Det kan være mange ulike årsaker til at personer ikke selv er i stand til å skaffe seg bolig, rus, psykiatri, arbeidsløshet med mer, oftest en kombinasjon av flere årsaker.

Kommunen er forpliktet til å skaffe bolig til de som ikke klarer det på egenhånd, en forpliktelsen som er definert i lov om sosiale tjenester i arbeids- og velferdsforvaltningen § 27. Videre skal kommunen medvirke til å skaffe boliger til vanskeligstilte personer som ikke selv kan ivareta sine interesser på boligmarkedet, jf. lov om sosiale tjenester i arbeids- og velferdsforvaltningen § 15 og helse- og omsorgstjenesteloven § 3-7.

I 2017 var det syv personer som var bostedsløse på et tidspunkt i Randaberg kommune. Per 30.08.2018 har 11 personer vært uten fast bopel i Randaberg kommune. Økonomisk dekning til betaling av opphold for disse er vurdert ut i fra personens inntekt. I 2017 ble det brukt 49 070 kr totalt på midlertidig bolig. I perioden 01.01.2018-30.08.2018 ble det brukt totalt 164 510 kroner.

Forslag til løsninger kan være:

- Å inngå rammeavtaler med ulike leverandører av hospits for å minske utgiftene,
- fortsette med egen boligveileder i NAV-kontoret som følger opp,
- tettere samarbeid mellom NAV og Kriminalomsorgen,
- tettere samarbeid mellom NAV og Namsmannen for å forebygge utkastelser,
- egen ruskonsulent i kommunen,
- egne boliger med oppfølging til de som har svært dårlig boevne, der det er mye uro og bråk rundt vedkommende.

11.7 Vanskeligstilte

I dag mangler kommunen nok boliger til ordinært vanskeligstilte familier. De fleste familieboligene er øremerket flyktninger (tilskudd fra Husbanken). For å møte et økende behov for familieboliger tiltenkt ordinære vanskeligstilte, er det behov for å kjøpe to til tre større familieboliger øremerket dette formålet. Per i dag har vi ikke behov for flere mindre boliger. Midlene som er tiltenkt kjøp av bolig burde derfor kunne brukes til kjøp av større boliger. Problemet er at bevilgningene er for små til å kunne investere i større boliger. Rammene burde derfor økes for å kunne oppnå dette.

Veiviseren.no kan være et godt hjelpemiddel for å se hvordan andre kommuner jobber. Her er råd og tips for å utføre ulike oppgaver innen boligsosialt arbeid.