

MODIG
ROMSLIG
SUNN

Sandnes
- i sentrum for
framtiden



Boligsosial handlingsplan for Sandnes kommune 2016-2022

Vedtatt av bystyret 17.10. 2016



SANDNES KOMMUNE

Innhold

PLANENS HOVEDKONKLUSJONER	4
1 INNLEDNING	6
1.1 BAKGRUNN	6
1.2 OM BOLIGSOSIAL HANDLINGSPLAN FOR SANDNES KOMMUNE 2016-2022	6
1.3 MEDVIRKNINGSOPPLEGG	6
1.4 LESEVEILEDNING.....	7
2 RAMMEBETINGELSER	8
2.1 UTVIKLINGSTREKK.....	8
2.1.1 <i>Befolkningsutvikling og framskrivning 2001-2028.....</i>	8
2.1.2 <i>Boligmarkedet.....</i>	8
2.1.3 <i>Boligstruktur.....</i>	9
2.1.4 <i>Flyktninger.....</i>	10
2.1.5 <i>Levekårsforhold i Sandnes.....</i>	10
2.2 ØKONOMISKE VIRKEMIDLER.....	11
2.2.1 <i>Husbanken.....</i>	11
2.2.2 <i>Fylkesmannen.....</i>	11
2.2.3 <i>Merverdiavgiftskompensasjon.....</i>	12
2.3 OVERORDNEDE FØRINGER OG KOMMUNALE PLANER.....	12
2.3.1 <i>Statlige føringer.....</i>	12
2.3.2 <i>Kommunale styringsdokumenter og planer.....</i>	13
3 MÅLOPPNÅELSE 2013-2015	16
3.1 MÅL 1: DE GODE LØSNINGSALTERNATIVENE	16
3.1.1 <i>Boliger for vanskeligstilte.....</i>	16
3.1.2 <i>Omsorgsboliger.....</i>	17
3.1.3 <i>Andre boligtyper.....</i>	17
3.2 MÅL 2: ALLE SKAL KUNNE BO.....	18
3.2.1 <i>Boligsosial utbyggingspolitikk.....</i>	18
3.2.2 <i>Økonomiske virkemidler.....</i>	19
3.3 MÅL 3: RETT PERSON I RETT BOLIG.....	20
3.3.1 <i>Fra leie til eie.....</i>	20
3.3.2 <i>Boveileder i NAV.....</i>	21
3.3.3 <i>Housing First.....</i>	21
3.3.4 <i>Ettervernsleiligheter.....</i>	21
3.3.5 <i>Bosetting av flyktninger.....</i>	22
3.3.6 <i>Miljøvaktmesterordning.....</i>	22
3.4 STATUS TEKSTOPPDRAK	22
3.5 OPPSUMMERING	23
4 DYBDEOMRÅDER	24
4.1 BEHOVSGRUNNLAG.....	24
4.1.1 <i>Brukergrupper.....</i>	24
4.1.2 <i>Ventelister og bruk av midlertidig botilbud.....</i>	25
4.1.3 <i>Boligtyper og behov i planperioden.....</i>	26
4.2 FRAMSKAFFELSE AV BOLIGER.....	29
4.2.1 <i>Beslutningsprosessen for framskaffelse av nye boliger.....</i>	29
4.2.2 <i>Kjøp i ordinært boligmarked.....</i>	29
4.2.3 <i>Fortrinnsrett.....</i>	30
4.2.4 <i>Kommunale byggeprosjekt.....</i>	30

Boligsosial handlingsplan for Sandnes kommune 2016-2022

4.2.5	Framleie.....	30
4.3	ØPPFØLGING AV LEIETAKERE, DRIFT OG VEDLIKEHOLD, OG SALG	30
4.3.1	Husleiekontrakter og husleiefastsetting.....	30
4.3.2	Tildeling av bolig	30
4.3.3	Drift og vedlikehold	31
4.3.4	Salg.....	31
4.4	NÆRMILJØ	31
5	HANDLINGSPROGRAM.....	33
5.1	PRIORITERTE BEHOV I PLANPERIODEN	33
5.2	INVESTERINGSTILTAK VEDTATT I ØKONOMIPLAN 2016-2019	35

Figuroversikt

Figur 1	Folketall i Sandnes. Prognose 2015-2028. Folkeantall og økning i prosent.....	8
Figur 2	Prisutvikling i boligmarkedet. 2003-2016. Kilde: Eiendom Norge.....	9
Figur 3	Boliger etter type. Ferdigstilt i 2015 og totalt. Prosent.....	10

Tabelloversikt

Tabell 1	Hovedmål, innsatsområder og målsettinger i Bolig for velferd.....	12
Tabell 2	Måloppnåelse for boliger for vanskeligstilte. 2013-2015.....	16
Tabell 3	Måloppnåelse for omsorgsboliger. 2013-2015	17
Tabell 4	Måloppnåelse for andre boligtyper. 2013-2015.....	18
Tabell 5	Utvikling i bruk av startlån og bostøtte. 2013-2015	20
Tabell 6	Oversikt tekstopdrag Boligsosial handlingsprogram 2013-2015.....	22
Tabell 7	Utvikling i kommunal disponibel boligmasse. 2012-2015	23
Tabell 8	Utvikling i ventelister for kommunale boliger. 2012-2015.....	25
Tabell 9	Utvikling i bruk av midlertidige botilbud. 2012-2015	25

Planens hovedkonklusjoner

Grunnlaget for Boligsosial handlingsplan for Sandnes kommune 2016-2022 er visjonene Alle skal bo godt trygt og Sandnes i sentrum for framtiden! Romslig, modig og sunn.

Det boligsosiale arbeidet i Sandnes kommune bygger på følgende overordnede prinsipper fra *Kommuneplan for Sandnes kommune 2015-2030*:

- Rettferdighet og likebehandling
- Langsiktighet, samarbeid, medvirkning og solidaritet

Og i tillegg prinsippene:

- Det er innbyggernes eget ansvar å skaffe bolig
- Kommunen skal bistå de som ikke selv klarer å skaffe bolig og mestre boforholdet
- Alle som har potensial for det, skal få mulighet til å eie sin egen bolig
- Den kommunale boligmassen skal dekke mangfoldet av behov og være av nøktern men god standard
- Kommunale boliger skal være geografisk spredt og så vidt mulig integreres i ordinære bomiljø. Nærhet til senterfunksjoner og god tilgang til kollektiv transport er sentrale kriterier ift. lokalisering
- Kommunen skal investere i boliger etter behov og forvalte boligene slik at boligformuen bevares
- Tjenester som ytes til de kommunale beboere skal bygge på prinsippet «hjelp til selvhjelp»
- Ingen barnefamilier skal bo på hospits

Kommunens mål for det boligsosiale arbeidet er omforent med nasjonale mål. Fem departementer utgav i 2014 *Bolig for velferd – Nasjonal strategi for boligsosialt arbeid (2014-2020)*. Strategien har tre hovedmål:

1. Alle skal ha et godt sted å bo
2. Alle med behov for tjenester, skal få hjelp til å mestre boforholdet
3. Den offentlige innsatsen skal være helhetlig og effektiv

Omsatt til lokale forhold oppstilles følgende mål og strategier:

Mål 1: Alle skal ha et godt sted å bo

Strategier:

- Nok boliger
- Varig bolig framfor midlertidig
- Rett bolig til rett person

Mål 2: Alle med behov skal få hjelp til å mestre boforholdet

Strategier:

- Forebygge at behovet for kommunal bolig oppstår
- Forhindre utkastelser
- Oppfølging etter behov

Mål 3: Kommunens innsats skal være helhetlig og effektiv

Strategier:

- Fortsatt god forankring og prioritet
- Samhandling og klar ansvarsfordeling i konsernet

Boligsosial handlingsplan for Sandnes kommune 2016-2022

- Kunnskapsbasert tilnærming
- Faglige oppdaterte medarbeidere
- Innovasjon i organisering og tiltak
- Fortsatt nært samarbeid med Husbanken

Tiltak er beskrevet i handlingsprogrammet i kapittel 5.

1 Innledning

1.1 Bakgrunn

Visjonen for det boligsosiale arbeidet i Norge er at Alle skal bo godt og trygt. De fleste bor godt i landet, men rundt 150.000 personer regnes som vanskeligstilte på boligmarkedet. Av disse mangler om lag 6.200 et fast sted å bo. Det boligsosiale arbeidet handler om å skaffe boliger til vanskeligstilte og styrke den enkeltes mulighet til å mestre boforholdet. De vanskeligstilte er uten egen bolig, står i fare for miste boligen sin eller bor i uegnet bolig eller bomiljø. Dette omfatter typisk:

- Enkeltpersoner og familier med lav inntekt
- Flyktninger
- Bostedsløse
- Personer med nedsatt funksjonsevne og utviklingshemming
- Personer med rusavhengighet og/eller psykiske lidelser

Det er kommunen som har hovedansvaret for å hjelpe vanskeligstilte på boligmarkedet.

Boligsosial handlingsplan er et prioritert statlig redskap for å oppnå visjonen om at alle skal bo godt og trygt.

1.2 Om Boligsosial handlingsplan for Sandnes kommune 2016-2022

Boligsosial handlingsplan er en temaplan med forankring i *Kommuneplan for Sandnes kommune 2015-2030*. I *Kommunal planstrategi for Sandnes kommune 2016-2019* (bsak [28/16](#)) framholdes behovet for boligsosial handlingsplan. Handlingsplanen skal brukes som behovsgrunnlag i årlig arbeid med økonomiplan, og gir i tillegg grunnlag for innspill til *Kommuneplan 2019-2035*. Boligsosial handlingsplan er også et styringsdokument for deltakelse i Husbankens kommuneprogram.

Sandnes kommune har siden første versjon i år 2000 hatt svært gode erfaringer med bruk av boligsosial handlingsplan.

Boligsosial handlingsplan 2016-2022 omhandler først og fremst boligframskaffelse til vanskeligstilte. Planen berører også tjenestetilbudet som kommunen trenger for å kunne bistå brukere med å bo. Planen kommer derimot *ikke* inn på tjenestenes metodikk eller omfang. Dette overlates til de respektive temaplanene for tjenesteområdene.

Boligsosialt arbeid kjennetegnes av svært sammensatte problemstillinger, både ved framskaffelse av boliger, tjenesteutøvelse og koordinering. Utfordringene medfører behov for tverrfaglig samarbeid, noe som tilfører ytterligere kompleksitet til arbeidet. Boligsosial handlingsplan er et viktig styringsredskap i form av å definere omforente mål og strategier for arbeidet, samt å gjøre kjent de ulike fagområders innsats og ansvar innen området.

For informasjon om organisering og utarbeidelse av Boligsosial handlingsplan 2016-2022 vises det til saksfremlegg og mandatsak (bsak [81/15](#)).

1.3 Medvirkningsopplegg

Sandnes kommune ønsker å være i dialog med samfunn, brukere og fagmiljøer i oppgaveløsning og utvikling. En åpen planprosess med gode muligheter for medvirkning sikrer at ulike interesser blir hørt og gir en bedre plan. I forbindelse med utarbeidelse av Boligsosial handlingsplan 2016-2022 er følgende medvirkningsopplegg gjennomført:

Boligsosial handlingsplan for Sandnes kommune 2016-2022

Det har vært et **dialogmøte** i februar 2016 med deltakelse både fra bruker- og pårørendeorganisasjoner, private boligaktører, styrer i borettslag/sameie, bydelsutvalg, politikere og kommunale fagenheter. Under oppsummeres innspill som kom fram i møtet:

- En god bosituasjon for beboer: individuell tilrettelegging, medbestemmelse, meningsfull hverdag, nok og varierte boliger, varige botilbud, nok oppfølging, tilhørighet og inkluderende nærmiljø.
- Skape gode bomiljø: godt nærmiljø for alle, spredte boliger i ordinære bomiljø, integrering, trygghet, romslighet, gjensidig respekt, møteplasser, gode uteområder, bistand ved kulturelle og språklige utfordringer, kontaktmøter med kommunen.
Temaet gode bomiljø omtales ytterligere under avsnitt 4.4. Nærmiljø.
- Informasjon fra kommunen: åpenhet om boliger, dialog, tidlig informasjon, generell informasjon bedre enn ingen, vise til positive erfaringer, overholdelse av taushetsplikten, kontaktperson i kommunen, utnyttelse av ressurser i nabolag (eks. naboutvalg) og tillit til kommunen.
Temaet informasjonsbehov er nærmere omtalt under avsnitt 4.4. Nærmiljø.
- Hvordan framskaffe flere boliger: informasjon om konkrete behov og finansieringsrammer til utbyggere, forutsigbarhet og langsiktig planlegging, nye løsninger, ideutveksling og variasjon i boliger.
Temaet boligframskaffelse behandles i avsnitt 4.2. Framskaffelse av boliger.

I tillegg ble det orientert om planarbeidet i Ordførers **Boligforum** i februar 2016. Tema som ble diskutert var:

- Variasjon i boligtyper
- Bruk av fortrinnsrett i reguleringsprosess
- Stimulering for profesjonelle utleieaktører

Deltakende private utbyggere var positive til å ta et samfunnsansvar og etterspurte langsiktighet, forutsigbarhet og tydelige behov fra kommunen.

Handlingsplanen har vært på **høring** i tre uker i juni-juli 2016. Høringsinnspillene er gjengitt i vedlegg sammen med rådmannens vurderinger.

1.4 Leseveiledning

Boligsosial handlingsplan for Sandnes kommune 2016-2022 består av en strategidel og et handlingsprogram. Strategidelen omfatter kapitlene 2-4 og handlingsprogrammet finnes i kapittel 5.

I kapittel 2 beskrives rammebetingelsene for det boligsosiale arbeidet i Sandnes kommune, herunder relevante utviklingstrekk i samfunnet, statlige økonomiske boligsosiale virkemidler og overordnede føringer for arbeidet og kommunale planer.

Kapittel 3 fremstiller måloppnåelsen i handlingsprogrammet 2013-2015. Kapitlet inneholder kortfattede evalueringer av iverksatte, videreførte og avsluttede tiltak i perioden.

Planens dybdeområder i kapittel 4 omfatter behovsgrunnlag, boligframskaffelse og oppfølging av leietakere, drift og vedlikehold og salg, samt nærmiljø.

I kapittel 5 presenteres handlingsprogrammet som oppsummerer behovsgrunnlaget for planperioden. Det gis også en oversikt over vedtatte boligsosial investeringstiltak.

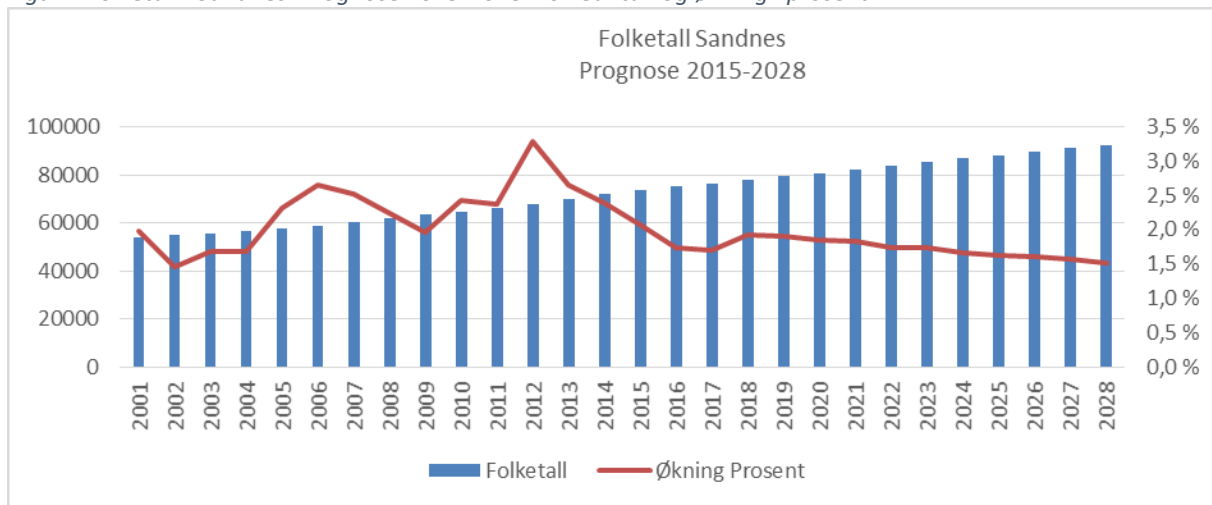
2 Rammebetingelser

2.1 Utviklingstrekk

2.1.1 Befolkningsutvikling og framskriving 2001-2028

Siden 1970-tallet har Sandnes hatt en høy befolkningsvekst. Stor tilflytting og høye salgs- og utleiepriser har gjort det vanskelig for en del av kommunens innbyggere å finne egnet bolig til overkommelig pris. Utleiemarkedet er svært lite og regionens næringsliv har vært en ressurssterk konkurrent til privatpersoner på boligjakt. Særlig siden 2007-2008 har kommunen hatt lange ventelister på kommunale gjennomgangsboliger og økt bruk av midlertidige botilbud. Samtidig har arbeidsledigheten i denne perioden vært svært lav.

Figur 1 Folketall i Sandnes. Prognose 2015-2028. Folkeantall og økning i prosent



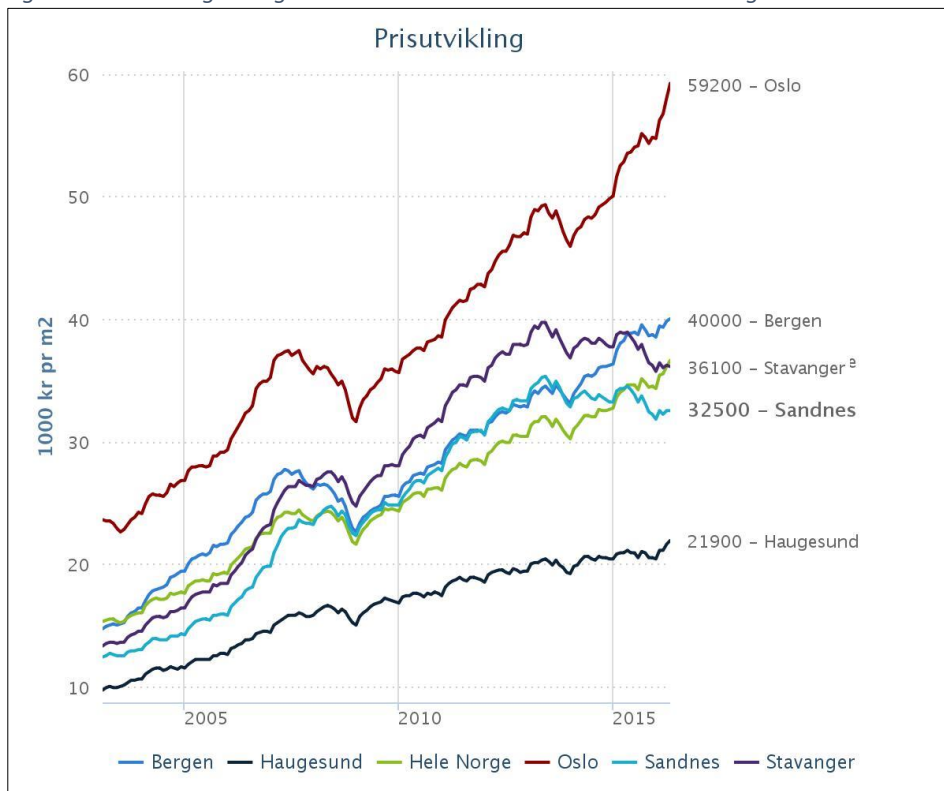
Utfordringsbildet i dag er noe endret fra perioden 2008-2015. Konjunkturedgang i oljeindustrien påvirker arbeidsmarkedet i hele regionen. I løpet av 2015 steg arbeidsledigheten i Sandnes fra 3 prosent av arbeidsstyrken i januar til 4,8 prosent i desember. Nasjonalt var ledigheten 3 prosent både i starten og slutten av året. Befolkningsveksten antas fortsatt å være positiv fremover, men vil trolig ligge på et mer moderat nivå.

2.1.2 Boligmarkedet

Utviklingen i boligmarkedet har en direkte innvirkning på det boligsosiale arbeidet og kommunens arbeid med at alle skal bo trygt og godt. I perioder med høy prisutvikling i boligmarkedet, blir det vanskeligere for sårbare grupper å finne egnet bolig i markedet. Når prisutviklingen er negativ opplever mange at det er enklere å etablere seg på egen hånd eller med litt bistand fra kommunen.

Siden 2. halvår 2013 har det vært en nedgang i boligprisene i Sandnes. Prisutviklingen sees i sammenheng med konjunkturedgangen og befolkningsutviklingen. Prisutviklingen er forskjellig mellom ulike boligtyper, men tendensen er den samme. Til forskjell fra finanskrisen i 2008 (som ikke medførte de store endringene i boligmarkedet i Sandnes), er det mye som tyder på at etterspørselen i boligmarkedet er betydelig redusert.

Figur 2 Prisutvikling i boligmarkedet. 2003-2016. Kilde: Eiendom Norge



Boligtjenesten og NAV melder at mange flere boligsosialt vanskeligstilte har blitt etablert i det private utleie- og boligmarkedet etter 2014. I tillegg til mindre press i boligmarkedet, er det også andre årsaker til positiv utvikling i bosetting av vanskeligstilte:

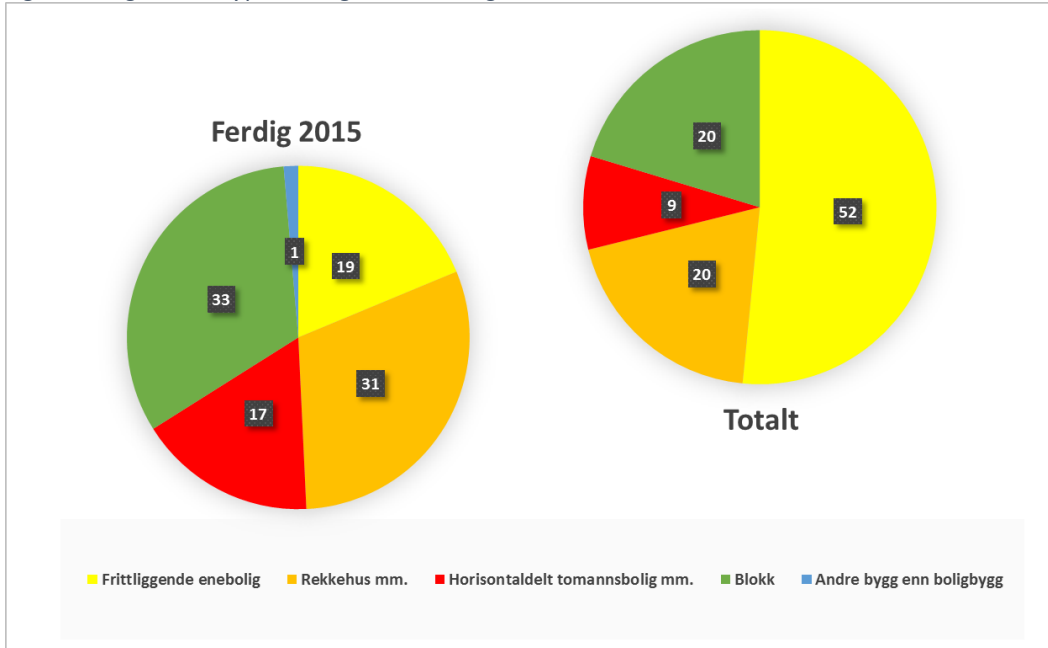
- Aktive boveiledere som hjelper personer med særlige utfordringer
- Aktiv hjelp til å skaffe finansiering, støtte og lån
- Kjøp av flere kommunale gjennomgangsboliger

2.1.3 Boligstruktur

Bebyggelsesstruktur og boligtyper i en kommune legger en del føringer for kommunens boligsosiale arbeid. Jo mer samsvar det er mellom boligmassen og innbyggernes boligbehov, desto enklere vil det være for den enkelte å finne en god og hensiktsmessig bolig.

Figur 3 viser eksisterende boligstruktur etter boligtype, samt boliger ferdigstilt året i forveien.

Figur 3 Boliger etter type. Ferdigstilt i 2015 og totalt. Prosent



Av figuren fremgår det at boligstrukturen i Sandnes er preget av eneboliger (52 %), men blant nye boliger som ferdigstilles (2015) er det mer variasjon i boligtype. Tilstrekkelig variasjon av boligtyper og prisnivå i alle deler av kommunen, og særlig der det er god kollektivdekning og tilgang til senterfunksjoner, vil redusere boligsosiale utfordringer for store målgrupper.

For utfyllende informasjon om utvikling i boligbygging i Sandnes, vises det til kapittel om Samfunnsresultat i *Årsrapport for Sandnes kommune (2010-2015)*.

2.1.4 Flyktninger

Sandnes har bosatt om lag 600 flyktninger i perioden 2006-2015, og har inntil nylig hatt en jevnbosetting på 60-70 flyktninger per år (familiegjenforening kommer i tillegg).

Flyktnings situasjonen har endret seg dramatisk siden 2. halvår i 2015. Sandnes kommune har på oppfordring fra IMDi¹ vedtatt bosetting av 170 i 2016 (inkl. 50 enslige mindreårige flyktninger), og 196 (inkl. 80 enslige mindreårige) i 2017. IMDi har vært tydelige på at behovet for bosetting av flyktninger i kommunene vil fortsette i årene som kommer. Kommunene erfarer store svingninger i behov for bosetting av flyktninger, både i antall og husholdningsstørrelser. Dette medfører et behov for fleksibilitet i disponibel boligmasse og forutsetningene for dette henger sammen med konjunktorene i boligmarkedet for øvrig.

2.1.5 Levekårsforhold i Sandnes

Levekårsstatistikk for Sandnes kommune viser gode levekårsforhold sammenlignet med landsgjennomsnittet, men negativ utvikling i arbeidsmarkedet i regionen siden slutten av 2014 gir grunn til å følge nøye med på utvikling i befolkningen med tanke på arbeidsdeltakelse, sosialhjelp, uføretrygdede og inntektsfordeling. I tillegg til utviklingen i boligmarkedet, vil disse faktorene innvirke på framtidige boligsosiale behov.

¹ IMDi er Integrerings- og mangfoldsdirektoratet

I 2015 gjennomførte Sandnes kommune en Levekårskartlegging på sone nivå basert på 2012-data. Kartleggingen inneholder en rekke levekårsindikatorer og berører temaene befolkning, bolig og flytting, utdanning, inntekt og gjeld, helse og sosiale forhold, samt kriminalitet. Det samlede bildet i levekårskartleggingen viser at Sandnes ikke har en øst/vest-problematikk når det gjelder levekår. Den lappede strukturen viser et sammensatt bilde. Vi ser noen områder med høyere score på levekårsindeksen (og dermed større andel levekårsutfordringer) i sentrumsområdet, på Varatun og langs østsiden av Gandsfjorden, men de fleste bydelene preges av at de har områder med både høy og lav indeksverdi.

Kunnskap om levekårsforhold utgjør et viktig kunnskapsgrunnlag for planlegging og plassering av framtidige botilbud.

2.2 Økonomiske virkemidler

I tillegg til bystyrets årlige bevilgninger til det boligsosiale arbeidet, finnes det statlige økonomiske virkemidler som Sandnes kommune kan søke om. Under er gjeldende ordninger kort beskrevet. For oversikt over bruk av virkemidlene i Sandnes se kapittel om *Måloppnåelse 2013-2015*.

2.2.1 Husbanken

Husbanken tilbyr kommuner ulike tilskudds- og låneordninger som kommunen kan bruke i sitt boligsosiale arbeid. For utfyllende info og til hver tid gjeldende regelverk se www.husbanken.no. Husbanken viser til Sandnes som en foregangskommune for bruk av økonomiske virkemidler.

Nedenfor gis en kort beskrivelse av de ordninger Sandnes kommune bruker:

Startlån, bostøtte og tilskudd til etablering og tilpassing er individrettede låne- og tilskuddsordninger. Kommunen søker Husbanken om en årlig rammebevilgning og tildeler dette til kvalifiserte brukere. Bostøtte er en statlig ordning som saksbehandles i kommunen.

Tilskudd til utleieboliger og investeringstilskudd til omsorgsboliger gis til framskaffelse av boliger. Dette gjelder ved bygging, kjøp i markedet eller inngåelse av langsiktige utleieavtaler med kommunen.

Boligsosialt kompetansetilskudd skal bidra til å heve kompetansen innen boligsosialt arbeid og boligsosial politikk. Kommunen kan søke om kompetansetilskudd til konkrete prosjekt for eksempel tjenesteutvikling, utvikling av boligkonsept, kunnskapsutvikling og formidling av kunnskap. Kompetansetilskuddet er i revidert nasjonalbudsjett foreslått innlemmet i kommunenes rammetilskudd fra 2017.

2.2.2 Fylkesmannen

Fylkesmannen i Rogaland forvalter tilskudd til kommunalt rusarbeid og boligsosialt arbeid. Tilskudd skal brukes til finansiering av stillinger i kommunen og utgjør dermed et viktig supplement til Husbankens investeringstilskudd. For utfyllende info og til hver tid gjeldende regelverk se www.fylkesmannen.no.

Tilskudd til boligsosialt arbeid skal støtte opp om prioriterte innsatsområder. Pr 2016 omfatter dette blant annet reduksjon i bruk av midlertidig botilbud, helhetlig boligsosialt arbeid lokalt, støtte for ungdom og unge voksne i etableringsfasen og barnefamilier.

Tilskudd til kommunalt rusarbeid skal bidra til en reell kapasitetsøkning i det samlede kommunale arbeidet på rusfeltet. Bruker- og pårørendeperspektivet i tjenestene skal ivaretas. Medarbeidere med brukererfaring eller erfaringskonsulenter kan ansettes gjennom ordningen.

Tilskudd til voksne med langvarige og sammensatte behov for tjenester, og barn og unge med sammensatte hjelpebehov. Tiltak som lavterskeltilbud, mottaks- og oppfølgingsentre, behandlingsforberedende tiltak, oppsøkende behandlingsteam inkludert ACT- og FACT-team, og oppfølgingstjenester i bolig vil bli prioritert.

2.2.3 Merverdiavgiftskompensasjon

Kommunen kan få mva.kompensasjon på investeringer i kommunale boliger som er fysisk tilrettelagt for beboere med behov for tilpasninger på grunn av alder eller funksjonshemninger. Når det gjelder kommunens ordinære gjennomgangsboliger er det stor usikkerhet knyttet til mva.kompensasjon, og kommuner opplever svært ulik praksis mellom de ulike skatteregionene. Problemstillingen er løftet opp til Finansdepartementet (2015). For Sandnes er det særlig detaljnivå på dokumentasjonskrav til den enkelte leietakers behov for tilrettelagt bolig som vurderes svært utfordrende for kommunen å skulle etterleve.

2.3 Overordnede føringer og kommunale planer

Det gjøres her kort rede for overordnede statlige føringer og kommunale styringsdokument som er relevante.

2.3.1 Statlige føringer

Bolig for velferd. Nasjonal strategi for boligsosialt arbeid (2014–2020)

Visjonen for det boligsosiale arbeidet er at alle skal bo godt og trygt. Kommunen har ansvar for å hjelpe vanskeligstilte på boligmarkedet. I nasjonal strategi for boligsosialt arbeid (2014-2020) fastsettes mål og prioriterte innsatsområder for det boligsosiale arbeidet. Strategien har som ambisjon å styrke kommunenes muligheter til å løse utfordringene innen området, og retter en særlig innsats overfor barnefamilier og unge.

Gjennom strategien har regjeringen fastsatt følgende mål, innsatsområder og målsettinger:

Tabell 1 Hovedmål, innsatsområder og målsettinger i Bolig for velferd

Hovedmål	Innsatsområder	Målsettinger
1. Alle skal ha et godt sted å bo	Hjelp fra midlertidig til varig bolig	1.Vanskeligstilte som er i en overgangsfase sikres en varig bolig. 2.Ingen skal bo i midlertidig botilbud i mer enn tre måneder. 3.Ingen barnefamilier eller unge skal tilbringe tid i midlertidig botilbud. 4.Rask bosetting av flyktninger i kommunene.
	Hjelp til å skaffe en egnet bolig	5.Det utvikles et variert tilbud av egnede boliger i kommunene. 6.Utleieboliger skal være av god kvalitet i et godt bomiljø. 7.Vanskeligstilte får veiledning om det private leiemarkedet. 8.Vanskeligstilte får hjelp til å kjøpe bolig.

Boligsosial handlingsplan for Sandnes kommune 2016-2022

		9.Vanskeligstilte som bor i en eid bolig skal ha en god og trygg bosituasjon.
2. Alle med behov for tjenester, skal få hjelp til å mestre boforholdet	Forhindre utkastelser	10.Kommunene har internkontrollsystemer for husstander som står i fare for å bli kastet ut av boligen.
	Gi oppfølging og tjenester i hjemmet	11.Alle med behov skal motta tilstrekkelig med tjenester til å opprettholde en trygg og god bosituasjon.
3. Den offentlige innsatsen skal være helhetlig og effektiv	Sikre god styring og målretting av arbeidet	12.Det boligsosiale arbeidet er kunnskapsbasert og godt organisert på tvers av sektorer og forvaltningsnivåer. 13.Boligtilbud og tjenester utvikles i dialog med brukerne.
	Stimulere til nytenkning og sosial innovasjon	14.Innovasjon og utvikling av det boligsosiale arbeidet gjøres i samarbeid og samhandling mellom ulike involverte aktører.
	Planlegge for gode bomiljøer	15.Kommunene tar boligsosiale hensyn i areal- og samfunnsplanlegging. Kommunene planlegger for mange nok boliger, og boliger og nærmiljø av god kvalitet.

Husbankens kommuneprogram. Bolig for velferd 2016-2020

Husbanken er koordinerings- og pådriveransvarlig for gjennomføring av den nasjonale strategien Bolig for velferd. Sandnes kommune har hatt samarbeidsavtaler med Husbanken Region vest siden 2008. I 2014 ble Sandnes inkludert i Husbankens boligsosiale velferdsprogram, nå omlagt til Husbankens kommuneprogram. I gjeldende programavtale med Husbanken har kommunen prioritert særlig arbeid med målsettingene 4, 8, 11, 14 og 15 og dette er tråd med planens handlingsprogram i kapittel 5.

2.3.2 Kommunale styringsdokumenter og planer

Kommuneplan for Sandnes kommune 2015-2030

Kommuneplanen er kommunens overordnede strategiske styringsdokument. Planen gir retningslinjer for utviklingen av Sandnes kommune og forvaltningen av kommunens arealer og ressurser. Samfunnsdelen av kommuneplanen beskriver hvordan kommunen skal prioritere og konkretisere mål for å møte utfordringene og utnytte mulighetene man forventer at kommunen vil møte de kommende årene. I beskrivelse av kommunens arealstrategi inngår kommunens boligpolitikk, og gjeldende kommuneplan fastslår premisset om en fortsatt satsing på en boligsosial utbyggingspolitikk i Sandnes kommune.

I tillegg framgår følgende prinsipp fra kommuneplanens samfunnsdel som særlig relevant for boligsosial handlingsplan:

- Boligsosial handlingsplan er styringsverktøyet for gjennomføring av en boligsosial utbyggingspolitikk i Sandnes, med status for måloppnåelse jevnlig til politisk ledelse.
- Det kommunale botilbudet skal være geografisk spredt og omfatte varierte boligstørrelser og typer av boliger.
- Kommunale utleieboliger skal integreres i ordinære boområder. Nærhet til senterfunksjoner og god tilgang til kollektivtransport er viktige kriterier ift. lokalisering.
- Framskaffelse av kommunale utleieboliger kan skje både ved kjøp i markedet, byggeprosjekter i egenregi, og gjennom forhandlinger med utbyggere om fortrinnsrett til boliger eller arealer i nye boligområder/ transformasjonsområder.

Boligsosial handlingsplan for Sandnes kommune 2016-2022

- Varig bosetting av sosialt vanskeligstilte som ikke har sin tilhørighet i ordinære bomiljø skal prioriteres. Målgruppen er svært sårbar, derfor skal deres boligpreferanser og behov vektlegges i plansammenheng, eksempelvis med tilrettelegging for etablering av småhus.
- Ingen barn og unge skal ha hospits som bosted.
- Det utvikles differensierte botilbud for mennesker med langvarig bostedsløshet og rusproblematikk som sikrer denne beboergruppen gode bomiljø og stabilitet i boforholdet.
- I alle plansaker skal muligheter for areal og eller bygg til bosetting av denne brukergruppen være et tema.
- Tjenester som ytes skal bygge på prinsippet «hjelp til selvhjelp».
- Omfanget av oppføring av nye boliger må kontinuerlig avstemmes mot behovet for tjenester for å sikre et verdig totaltilbud.

For fullstendig tekst se kommuneplanens samfunnsdel.

Byutviklingsstrategi 2015-2030 og Felles boligstrategi for storbyområdet (2014)

I tillegg til kommuneplanens konkrete prinsipper og strategier for det boligsosiale arbeidet, vises det til andre tema som *Byutviklingsstrategien* og *Felles boligstrategi for storbyområdet*. Gjennom disse strategiene gis de overordnede føringene for boligpolitikken i Sandnes. Dette innebærer blant annet at boligbyggingen og utvikling av servicefunksjoner og kollektivtransport stort sett vil skje i disse områdene. Gjennomføring av fortetting og transformasjon er ofte krevende prosesser, og det er viktig at boligsosiale behov blir prioritert i videre arbeid med dette.

Rusmiddelpolitisk handlingsplan i Sandnes 2012-2019

Handlingsplanen dekker hele det rusfaglige området fra generelt forebyggende fokus, via skjenke- og bevillingpolitikk til innsats rettet mot etablert rusproblematikk. Planen omfatter strategier og tiltak for hele bredden. Den overordnede målsettingen for rusmiddelpolitikken i Sandnes er:

Å forebygge og redusere de negative konsekvensene ved bruk av alkohol og andre rusmidler for enkeltmennesker og for omgivelsene.

Planen fremhever bolig som et viktig grunnlag for endringsarbeid.

Plan for psykisk helsearbeid 2011-2019 (revideres høsten 2016)

Hovedinnhold i planen er uløste utfordringer Sandnes kommune står overfor innen psykisk helsearbeid og de viktigste strategier og tiltak for å møte disse. Målgrupper for tiltak er barn og unge, og voksne.

Planen fremhever betydningen av tilstrekkelig antall og varierte botilbud som samlokaliserte boliger og leiligheter i nærheten av disse. Planen peker også på utfordringen med bolig til personer med omfattende tjenestebehov.

Plan for inkludering og integrering i Sandnes 2015-2022

Planen er retningsgivende for kommunens innsats på innvandringsområdet, og dekker alle innvandrere fra andre land uansett innvandringsbakgrunn og alder. Relevante hovedmål for boligsosial handlingsplan er:

- Å sikre likeverdig tilgang på tjenester
- Sikre gode bomiljø og tilgang til boliger for flyktninger

Boligsosial handlingsplan for Sandnes kommune 2016-2022

Plan for inkludering og integrering i Sandnes viser til strategi for bosetting av flyktninger, som omfatter innleie av private boliger samt noe bruk av kommunale gjennomgangsboliger.

For å møte utfordringene med svingninger i boligmarkedet viser planen til behov for å stimulere til flere profesjonelle utleieaktører.

Planen understreker at bosettingen bør skje med god geografisk spredning i boområdene. I tillegg framhever planen hvor viktig det er for målgruppen å jobbe med fra leie til eie

Eierstrategi for Sandnes Eiendomsselskap KF

Sandnes Eiendomsselskap KF (Eiendomsselskapet) er et kommunalt foretak med hovedoppgave å ivareta Sandnes kommunens behov for bygg, herunder også boliger. Hovedaktivitetene til Eiendomsselskapet er investeringer, forvaltning, kjøp, salg, inn- og utleie av eiendom.

I eierstrategien framgår det at Bystyret forventer at foretaksstyret er en pådriver i gjennomføringen av boligsosialt handlingsprogram, herunder sørger for at foretaket aktivt yter faglig bistand og støtte til boligsosial handlingsplan gruppen (bsak [122/13](#)).

Eierstrategi for Sandnes Tomteselskap KF

Sandnes Tomteselskap KF (Tomteselskapet) er kommunens redskap for å framskaffe et variert boligtilbud og på den måten forventes et aktivt engasjement i gjennomføring av kommunens boligsosiale handlingsplan.

Nasjonalt mål om at alle kan bo i egen bolig (eid eller leid) skal komme til uttrykk i styrets prioriteringer og langsiktige arbeid. Bystyret forventer at foretaket engasjerer seg i prosjekter i hele kommunen. Økt tilførsel av rimelige boliger er et prioritert boligsosialt virkemiddel fordi flere da kan kjøpe sin egen bolig (bsak [83/13](#)).

3 Måloppnåelse 2013-2015

I dette kapittel evalueres resultater for Boligsosial handlingsplan 2008-2015. Fokus vil være på måloppnåelse i revidert handlingsprogram for perioden 2013-2015 (bsak [132/12](#)). Foregående resultater for periodene 2008-2010 og 2010-2012 er lagt fram for bystyret i henholdsvis bsak 129/10 og [132/12](#).

3.1 Mål 1: De gode løsningsalternativene

I dette avsnitt gjennomgås måloppnåelse for anskaffelse av boliger, herunder boliger for vanskeligstilte, omsorgsboliger og andre boligtyper. Måloppnåelse framgår av tabell og enkelte tiltak er beskrevet spesielt.

3.1.1 Boliger for vanskeligstilte

Av tabellen framgår det antall nye boliger framskaffet siden 2013.

Tabell 2 Måloppnåelse for boliger for vanskeligstilte. 2013-2015

Tiltak 2013-2015	Måltall	Resultat	Status pågående prosjekt
Kommunale gjennomgangsboliger for vanskeligstilte	37	54	Økt bevilgning i økplan i 2014 og 2015 til 20 boliger per år og i 2016 til 30 per år. Vurdering av utvikling i venteliste og boligmarkedet gjøres kontinuerlig
Småhus	6	4	Årlig bevilgning til 2 pr år og tilleggsbevilgning i 2015 på inntil 18 småhus. Kartlegging og klargjøring av byggeklare tomter pågår
«Sandnesmodellen» - Rimelige boliger for salg	24	8	Se omtale for Rossåsen under. Welhavensvei ble omprioritert til kommunale gjennomgangsboliger i økonomiplan 2015 (bsak 175/14)

Småhus

Småhus er små frittliggende boliger for personer med rusproblematikk og ofte lang historikk med bostedsløshet. Kombinasjonen av boligtype og tilpassede oppfølgingstjenester har bidratt til varig bosetting av bostedsløse.

Sandnes kommune har i perioden 2010-2013 oppført 12 småhus, herav fire i 2013. Det er utfordrende å finne egnede tomter og problemstillinger knyttet ofte til gjeldende regelverk, eksempelvis innvendig bod, uteområde, parkering og utnyttelsesgrad.

Det er avsatt betydelige midler i gjeldende økonomiplan til framskaffelse av flere småhus med permanent plassering, og det jobbes med konkrete tomter, samt prinsippsak til politisk behandling.

Sandnesmodellen – Rossåsen

I Sandnesmodellen har kommunen prøvd ut hvorvidt det lar seg gjøre for kommunen å framskaffe gode, nøkterne og rimelige boliger som kan selges til boligsosialt vanskeligstilte kvalifisert for startlån. Dette var utgangspunktet for boligprosjektet på Rossåsen, hvor åtte boliger ble oppført gjennom Tomteselskapet sin metode «Prosjektkonkurransen». Boligene ble tatt i bruk høsten 2014.

Man oppnådde mål om lav byggekostnad, og prosjektkostnaden var 19,1 millioner kroner. Seks av leilighetene ble solgt til kommunale leietakere og to er beholdt som kommunale

Boligsosial handlingsplan for Sandnes kommune 2016-2022

gjennomgangsboliger. Salget er klausulert med boplikt varierende fra 3-5 år (avhengig av boligstørrelse). Ved salg i løpet av boplikten har kommunen forkjøpsrett.

Prosjektet har tilført flere rimelige boliger, men har også medført utfordringer i etterkant blant annet med garantiansvar og oppfølging av reklamasjoner. Det vil bli utført en nærmere evaluering av Rossåsenprosjektet i løpet av 2017. Arbeid med utvikling av Sandnesmodellen har mottatt Husbankens kompetansetilskudd.

3.1.2 Omsorgsboliger

Av tabell 3 framgår antall nye omsorgsboliger framskaffet siden 2013.

Tabell 3 Måloppnåelse for omsorgsboliger. 2013-2015

Tiltak 2013-2015	Måltall	Resultat	Status pågående prosjekt
Omsorgsboliger for mennesker med utviklingshemming og/eller fysisk funksjonsnedsettelse	37	16	<u>Smørbukkveien</u> : 2 boliger, klar for anbud medio 2016. <u>Aase Gaard</u> : 10 boliger, ferdig tidlig 2017. <u>Sørbøhagene</u> (foreldreinitiativ II): 10 boliger, gravestart juni 2016. <u>Bogafjell</u> : erstatning for <u>Hanamyrveien</u> , anbud mai 2016
Omsorgsboliger for unge med fysisk funksjonsnedsettelse	6-10	4	Ingen pågående prosjekt
Bofellesskap psykisk helse	30	0	Det pågår vurderinger om bruk av tomten <u>Håholen</u> . Anbudsprosess om <u>12 nye boliger</u> starter mai 2016

Moldberget borettslag

Et pilotprosjekt i samarbeid med foreldre for å utvikle en modell for omsorgsboliger knyttet heldøgnsbemanning hvor beboerne eier sin egen bolig. Flere prosjekt er tidligere realisert etter dette prinsippet i Norge, men endret regelverk i 2011 (mva.kompensasjon og Husbankens investeringstilskudd) svekket beboernes økonomiske forutsetninger for kjøp av egen bolig.

Pilotprosjektet omfattet sterk kommunal styring av byggeprosjekt, etablering av borettslag og tildeling av boenheter. Dermed fikk prosjektet innvilget Husbankens investeringstilskudd, samt mva.kompensasjon. Samtidig var medvirkning og tett samarbeid med beboere og deres foreldre en viktig forutsetning i planleggingsprosessen. Se bsak [2/14](#) og [116/14](#) for mer informasjon.

Syv boliger og personalbase ble tatt i bruk mars 2015, og nytt prosjekt etter tilsvarende modell er under etablering. Framskaffelsesmetoden er noe mer ressurskrevende for kommunen enn ordinære byggeprosjekt med tanke på koordinering, tett medvirkning med kjøpere, salgsprosesser og garantiansvar. Botilbudet vurderes som et hensiktsmessig supplement til ordinære kommunale botilbud.

3.1.3 Andre boligtyper

Tabell 4 viser antall nye andre boligtyper framskaffet siden 2013.

Boligsosial handlingsplan for Sandnes kommune 2016-2022

Tabell 4 Måloppnåelse for andre boligtyper. 2013-2015

Tiltak 2013-2015	Måltall	Resultat	Status pågående prosjekt
Rus/psykiatri	30 (+ 27 erstatn.)	4	Sandnesveien 299, 27 erstatningsboliger, anbudsevaluering pågår mai 2016
Avlastningsenhet	22	0	Reguleringsplan for område i Skaraveien er til førstegangs behandling i juni 2016. Senteret med 25 plasser og 5 plasser i barnebolig forventes ferdig 2017/2018
Barnebolig	5	0	

Lutsiveien botiltak

I 2013 begynte arbeid med å etablere et botilbud for utskrivningsklare pasienter fra spesialisthelsetjenesten (psykiatri), framfor kjøp av plasser fra eksterne aktører.

Lutsiveien botiltak ble etablert med fire institusjonsplasser, robust innredning og høy bemanningsgrad. Etablering av botiltaket har vært utfordrende mht.:

- Investering kr. 22 mill.
- Tiltaket har høy bemanning og forutsetter ansatte med høy kompetanse.
- Å skape en god bosituasjon og samtidig ivareta ansattes arbeidsforhold.
- Plassering som ivaretar nabolag, kollektiv tilbud mm.

Ift. plassering, er det gjort grep i kommuneplan 2015-2030 med utpeking av egnede områder.

3.2 Mål 2: Alle skal kunne bo

I dette avsnitt gjennomgås måloppnåelsen for prioriterte tiltak under målet Alle skal kunne bo. Tiltakene faller under boligsosial utbyggingspolitikk og økonomiske virkemidler.

3.2.1 Boligsosial utbyggingspolitikk

Med boligsosial utbyggingspolitikk menes her de kommunale virkemidlene kommunen har for å sikre at boligsosiale formål ivaretas i boligutbyggingen.

Tydelig formidling av boligsosiale behov til utbyggere i oppstartsmøter

Det er etablert interne rutiner for å tydeliggjøre boligsosiale behov overfor utbyggere i oppstartsmøte mellom utbygger og kommunen som planmyndighet. Innspill omfatter behov for variasjon i boligtyper og kommunens bruk av fortrinnsrett, samt behov for tomter til kommunale byggeprosjekt. Dette bidrar til at kommunen er tydelig, langsiktig og forutsigbar i formidling av sine behov.

Bruk av fortrinnsretten til kjøp av boliger

I oppstart av reguleringsplan prosess kan kommunen fremme ønske om forhåndskjøp av boliger fra utbygger før de legges ut på ordinert marked. Dette kalles fortrinnsrett. Avtale om bruk av fortrinnsrett er frivillig og inngås i utbyggingsavtalen. Særlig i perioder med høy prisvekst er dette en gunstig framgangsmåte, mens ved prisnedgang er kjøp i eksisterende marked mer gunstig. En slik fleksibilitet i kjøp av boliger vurderes svært hensiktsmessig.

Langsiktig planlegging av tomter til boligsosiale formål

Dette har blitt noe mer konkretisert i *Kommuneplan for Sandnes kommune 2015-2025* (arealdel), men tilgang til byggeklare tomter til offentlige formål og småhus oppleves fortsatt mangelfullt. Arbeid med tilrettelegging for flere gjennomgangsboliger i privat utleiemarked har heller ikke vært

prioritert innen tilgjengelige ressurser. Behov for tomter til kommunale byggeprosjekt bør i større grad vurderes i oppstartsmøter.

Tett samarbeid med Husbanken vedrørende samordning av statlige aktører

Problemstillinger knyttet til motstridende særlovgivning og behov for samordning av statlige myndigheter er løftet fram for Husbanken samt aktuelle departement og direktorat i jevnlig dialogmøter. Deltakelse i Husbankens kommuneprogram (tidligere Boligsosialt velferdsprogram (2015)) vurderes som viktig arena for påvirkning av sentrale myndigheter på området.

Prosjektkonkurranse

Prosjektkonkurranse er Tomteselskapets metode for å tilføre rimelige boliger i markedet. Sluttkunden er førstegangsetablerere som forplikter seg til å bli boende i boligen i tre år. Metoden vurderes som et sentralt virkemiddel for å tilføre rimeligere boliger til markedet. I forkant av prosjektkonkurranser gjøres en tverrfaglig vurdering om hvorvidt boligene er egnet for kommunale behov og brukere. I så fall orienterer Tomteselskapet utbygger om dette.

3.2.2 Økonomiske virkemidler

Kommunale investeringsmidler

Kommunens investeringsbudsjett for kjøp og oppføring av kommunale boliger har vært høyt prioritert med betydelig økning i avsatte midler i hele perioden.

Husbankens økonomiske virkemidler

Sandnes gjør god bruk av Husbankens ulike låne- og tilskuddsordninger, og som følge av sin deltakelse i kommuneprogrammet er Sandnes prioritert i tildeling av midler fra Husbanken. Startlån, tilskudd til etablering i egen bolig og bostøtte er de ordninger Sandnes gjør mest bruk av og ser største effekten av. I tillegg benytter kommunen seg av Husbankens boligsosiale kompetansetilskudd.

Startlån kan gi husstander som ikke får boliglån eller har vanskeligheter med å beholde boligen sin innpass på boligmarkedet. I Sandnes prioriteres startlån og eventuelt tilskudd til etablering til beboere i kommunale boliger, samt flyktninger. Etter endringer i Husbankens regelverk i 2014, er det blitt varig vanskeligstilte som kvalifiserer for låneordningen. I tillegg er de som kvalifiserer i større grad avhengig av et startlån som fullfinansiering. Dette medfører ofte økt behov for bistand for å gjennomføre et boligkjøp.

Tilskudd til etablering brukes som toppfinansiering / egenandel for svært økonomisk vanskeligstilte som kvalifiserer for startlån. I perioden 2013-2015 er det utbetalt ca. 20 tilskudd til etablering. Ordningen er behovsprøvd og bare de aller mest vanskeligstilte kan regne må å få tilskudd. Det jobbes aktivt med unge uføre som eventuelt kan ha mulighet til kjøpe egen bolig.

Bostøtte er et månedlig tilskudd til husstander med lave inntekter og høye boutgifter slik at de kan etablere seg / bli boende i en god bolig. Det er et tak for godkjent boutgift ved beregning av bostøtte. Dette taket varierer etter kommunestørrelse, og Sandnes er i en lavere gruppe enn Stavanger. Dette er uheldig da innbyggene er i samme boligmarked på tvers av kommunegrensene i storbyområdet. Husbanken la om regelverket slik det i 2015 var 1.259 brukere som fikk bostøtte.

Tabell 5 Utvikling i bruk av startlån og bostøtte. 2013-2015

	2013	2014	2015
Antall startlånssøknader	674	650	452
Antall utbetalte startlån	137	153	125
Startlån utbetalt i mill. kr.	106,6	152,9	117,6
Startlånportefølje i mill. kr.	749,5	813,5	851,1
Antall brukere som får bostøtte	1.359	1.375	1.259

Statlige midler til oppfølgingstjenester – Fylkesmannens tilskudd

Gjennom tilskuddsmidler fra Helsedirektoratet og Arbeids- og velferdsdirektoratet som formidles via Fylkesmannen, har Sandnes kommune mottatt midler til utvikling av helhetlige oppfølgingstjenester.

I tillegg til utviklingsprosjekt, har tilskudd til kommunalt rusarbeid og tilskudd til tjenester til personer med langvarige og sammensatte behov, styrket kapasiteten og kvaliteten på bo- og oppfølgingstjenestene.

Tilskuddsmidlene er avgjørende for å utvikle nye tiltak som er krevende i utviklingsperioden og for å ha tilstrekkelig kapasitet til å møte behovene. Midlene har konkret bidratt til at personer som ellers ikke ville fått bolig, nå kan bosettes med forsvarlig oppfølging. Kommunen må videreføre innsatsene når prosjektmidlene avsluttes. Videreføring søkes sikret gjennom implementering i ordinær drift, eller som nye driftstiltak i økonomiplanprosesser alt etter tiltakets innretning.

Kommunen nytter i stor grad ulike tilskuddsordninger og koordinerer på en god måte arbeidet med søknader og rapporteringer. Opplevde behov, kartlegginger, utredninger og planstrategier ligger til grunn for søknadene.

Husleienivå og kommunal bostøtte

Sandnes kommune vurderer å øke husleien i kommunale gjennomgangsboliger, da husleienivået i dag er langt lavere enn på det private markedet. Rambøll har hatt til oppdrag å vurdere konsekvenser og muligheter, og anbefalte følgende i deres rapport fra 2015 (orienteringssak i bystyret [27/15](#)):

- Fastsettelse av husleie
 - o Husleieøkning til gjengsleie
 - o Kartlegging av konsekvenser for beboere ved husleieøkning
 - o Overføring av deler av de økte inntektene til budsjett for sosialhjelp eller kommunal bostøtte
- Kommunal bostøtteordning
 - o Innføring av kommunal bostøtteordning ved husleieøkning grunnet sosialhjelp ikke er en varig løsning, evt. se på andre alternative løsninger
 - o Kartlegging av husstandene for å skaffe oversikt over hvilke grupper som blir mest berørt ved husleieøkning
 - o Samle sentrale aktører for å få et helhetlig bilde av utfordring og muligheter ved økning av husleie og etablering av kommunal bostøtteordning

3.3 Mål 3: Rett person i rett bolig

3.3.1 Fra leie til eie

De aller fleste som søker startlån står selv for alt det praktiske knyttet til et boligkjøp. En begrenset gruppe trenger en utvidet hjelperrolle for å kunne gjennomføre dette. Med oppfølging og fleksibel

bruk av Husbankens låneordninger kan flere av de som er kvalifisert for kommunal gjennomgangsbolig kjøpe sin egen bolig. Dette bidrar til sirkulasjon i den kommunale boligmassen, og dermed et botilbud til flere. Samtidig får den enkelte en mer verdig og forutsigbar bosituasjon der de tar del i den økonomiske utviklingen i boligmarkedet.

Endringer i kriteriene for startlån (april 2014), har medført økt krav til kartlegging av kandidatens økonomiske forutsetninger for å eie egen bolig. I tillegg innebærer målgruppen *varig vanskeligstilt* ofte økt behov for veiledning, motivering, realitetsorientering, trygging på budsjett og lignende.

Sandnes kommune har oppnådd særdeles gode resultater med å jobbe etter denne metoden. Over 100 kommunale boliger er frigjort og mer enn 126 husstander er hjulpet inn i egen eid bolig siden slutten av 2009. Arbeid med utvikling av fra leie til eie har mottatt Husbankens kompetansetilskudd.

3.3.2 Boveileder i NAV

Ved mangel på varige botilbud må NAV tildele brukere korttidsleiligheter, selv ved vedvarende boligbehov. Høsten 2014 ble det startet et prosjekt hos NAV for økt varig bosetting. Midlertidige botilbud innebærer en usikker bosituasjon for beboer og omfattende kostnader for kommunen. Boveiledere bidrar med motivasjon til å finne egen bolig, samt veiledning og praktisk bistand i å gjennomføre dette. 49 husstander gikk fra midlertidig til ordinære leieforhold i løpet av 2015. Barnefamilier og unge er prioriterte målgrupper. Prosjektet er utvidet til å yte helhetlig bistand til 10 unge bostedsløse som har behov for bo-oppfølging og bistand til å komme i arbeidsrettet aktivitet. Prosjektet er finansiert fylkesmannens boligsosiale tilskuddsmidler og Husbankens kompetansetilskudd.

3.3.3 Housing First

Siden høsten 2013 er 13 personer med (langvarig) bostedsløshet og omfattende rus og psykiske vansker bosatt i ordinære kommunale gjennomgangsboliger. Metoden Housing First tar utgangspunkt i beboers behov for et ordinært bomiljø, og fleksibel tilgang på oppfølgingstjenester. Erfaringene er så langt gode, og det er mottatt få klager fra naboer og ingen av deltakeren har husleierestanse. Erfaringene fra prosjektet skal inngå i en metodebok for Housing First i Norge som er planlagt ferdigstilt ved årsskiftet 2016/2017. Prosjektet har mottatt støtte fra fylkesmannens boligsosiale tilskuddsmidler og Husbankens kompetansetilskudd. Prosjektet videreføres i ordinær drift.

3.3.4 Ettervernsleiligheter

Tre leiligheter er øremerket brukere som har fullført langvarig TSB² i døgninstitusjon (6 mnd. eller mer). Mestringsenheten ved Fagteam Rus har ansvar for brukeropfølgingen. 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 er vanligvis 2 år. 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.

² TSB står for tverrfaglig spesialisert rusbehandling

3.3.5 Bosetting av flyktninger

Sandnes kommune har over lengre tid bosatt flyktninger primært i det private leiemarkedet, og er avhengig av å framstå som en attraktiv leietaker. Kommunen kan tilby utleierye følgende *fordelspakke*: Kommunen er en sikker betaler, sørger for oppfølging i boligen, har en kontaktperson i kommunen, tar ansvar for slitasje utover normal, administrerer og koordinerer all inn og utflytting. Det er lagt stor vekt på å gi flyktninger kunnskap om boligen og boligmarkedet i Norge, både gjennom gruppeundervisning samt kurs i den enkeltes bolig. Boligkurset tar for seg alt fra daglig vedlikehold av bolig, til informasjon om hvordan det norske boligmarkedet fungerer. Erfaringsmessig gir kursing i hjemmet bedre læringsutbytte. Arbeid med bosetting av flyktninger har mottatt Husbankens kompetansetilskudd.

3.3.6 Miljøvaktmesterordning

Siden 2013 har det vært avsatt ressurser til en dedikert miljøvaktmester (driftsoperatør) som følger opp kommunale leietakere som trenger bistand for å ivareta vedlikeholdsansvaret slik det står i leiekontrakten. Beboerne får rask tilbakemelding på henvendelser og avklaring om vedlikehold/oppfølging gjøres fortløpende. Økt tilgang til leiligheter har gitt bedre mulighet for å avdekke brannfarlige forhold. Brannvern vurderes systematisk ved utskifte av leietakere. Miljøvaktmesteren er også tilgjengelig for private utleierye som kommunen framleier av, og dette bidrar til at kommunen er en attraktiv leietaker blant private utleierye.

3.4 Status tekstoppdrag

I tillegg til investeringstiltak, inneholder handlingsprogrammet for 2013-2015 en rekke tekstoppdrag. I tabell 6 gjøres det kort rede for status på tekstoppdragene.

Tabell 6 Oversikt tekstoppdrag Boligsosial handlingsprogram 2013-2015

Tekstoppdrag 2013-2015	Beskrivelse	Status
<i>Utredningsbehov</i>		
Bomiljø Samlokaliserte botilbud	Ved oppføring av samlokaliserte botilbud er det viktig å ha gode kriterier for beboersammensetning	Hensyn ivaretas av tverrfaglig tildelingsteam. Ikke gjennomført egen utredning.
Bosetting av flyktninger – systematisk kartlegging	Basert på utfordringer i 2012 med framskaffelse av private utleieboliger. Mottok kompetansetilskudd fra Husbanken i 2013.	Arbeidsgruppe nedsatt i 2012/13. Kampanje for utleieboliger, «fordelspakke» og fokus på sirkulasjon. Arbeidsgruppe oppløst og tiltak implementert i løpende drift.
Framskaffelse av tomter og finansiering	Bedre samhandling mellom innmelding av boligbehov i et langsiktig perspektiv og Tomteselskapets muligheter for å finansiere tomtekostnader fram til byggestart.	Siden forrige rullering av plan i 2012 er kjøp av tomt ved Aase Gaard et eksempel hvor Tomteselskapet har båret den finansielle utgiften knyttet til anskaffelse. Oppdraget vurderes ivaretatt i dagens organisering og samhandling med Tomteselskapet.
<i>Boligsosial utbyggingspolitikk</i>		

Boligsosial handlingsplan for Sandnes kommune 2016-2022

Tydelige behov overfor utbyggere	Tydliggjøre behov overfor private utbyggere i oppstartsmøte med planmyndighet	Boligsosiale behov vurderes i oppstartsmøter med planmyndighet.
Kriterier for lokalisering	Videreutvikle kriterier for lokalisering av ulike boligtyper til bruk overfor private og i eget arbeid.	Hensyn ivaretas i oppstartsmøter og byggeprosjektgrupper. Prinsippsak om småhus under utarbeidelse.
Mal for kravspesifikasjon boliger	Utvikle mal for kravspesifikasjoner for ulike boligsosiale botilbud.	Arbeidsgruppe for omsorgsbygg nedsatt og utredning pågår. Prinsippsak om småhus under utarbeidelse. Utover dette er mal ikke hensiktsmessig.
<i>Kommunale virkemidler</i>		
Informasjon nabolag	Rutiner for informasjon ved etablering av småhus ble etablert i 2011.	Behov for videreutvikling av dialog med nærmiljø ved etablering av botiltak. Prioritere arbeid med tydelig kommunikasjon til nærmiljø ved etablering av boliger.

3.5 Oppsummering

Måltallet for perioden 2013-2015 er nådd for kommunale gjennomgangsboliger. Boligene er hovedsakelig kjøpt i boligmarkedet. Dermed oppnås ønsket spredning av boligene i kommunen.

Når det gjelder botilbud til personer med store utfordringer innen rus og/eller psykiatri har man i svært liten grad innfridd målene. Det er framskaffet fire småhus og Lutsiveien botiltak. På den annen side har tiltak som Housing First ført til økt etablering av målgruppen i ordinære gjennomgangsboliger. Nye lokaler for rusvernet på Soma er byggeklart.

Til tross for tilførsel av flere boliger med heldøgnsomsorg har det hatt liten innvirkning på ventelisten.

Tabell 7 Utvikling i kommunal disponibel boligmasse. 2012-2015

	2012	2013	2014	2015
Ordinære gjennomgangsboliger	396	407	429	453
Samlokaliserte boliger for personer med psykisk lidelse	65	65	65	65
Omsorgsboliger med heldøgnstjenester for personer med funksjonsnedsettelse	114	126	133	144
Innleide boliger for flyktninger	60	65	86	102
<i>Total</i>	<i>635</i>	<i>663</i>	<i>713</i>	<i>764</i>

4 Dybdeområder

I dette avsnittet beskrives ulike brukergrupper, ventelister og bruk av midlertidig botilbud, ulike boligtyper som kommunen har samt behovet for boliger i planperioden 2016-2022. Noen grupper/enkelt personer trenger kun hjelp til å skaffe seg bolig mens andre har behov for tjenester for å kunne bo. Tjenestene kan dreie seg fra enkelttimer til heldøgnsomsorg.

Avsnittet drøfter også hvordan kommunen framskaffer og forvalter boligmassen. Viktigheten av god informasjon til naboer/nabolag ved etablering av tiltak for enkelte brukergrupper berøres også.

4.1 Behovsgrunnlag

4.1.1 Brukergrupper

Det boligsosiale arbeidet handler om å skaffe boliger til vanskeligstilte og styrke den enkeltes mulighet til å mestre boforholdet. De vanskeligstilte på boligmarkedet er:

- uten egen bolig
- står i fare for miste boligen sin
- bor i uegnet bolig eller bomiljø

Det vil her gjøres kort rede for de målgrupper dette typisk omfatter i Sandnes. Det er verdt å merke seg at dette er en generell beskrivelse, og at det vil også være vanskeligstilte på boligmarkedet som faller utenom disse målgruppene.

Enkelt personer og familier med lave inntekter

Behov for bistand til å skaffe bolig for denne brukergruppen vil i stor grad variere i takt med endringer i arbeidsmarked og prisnivå på bolig- og utleiemarkedet. Et boligmarked kjennetegnet av variasjon av boligtyper og prisnivå bidrar til å redusere risikoen for å være vanskeligstilt på boligmarkedet.

Flyktninger

I kommunens arbeid med mottak av flyktninger, er kommunen ansvarlig for framskaffelse av bolig ved førstegangsbosetting. Målgruppen omfatter både enslige mindreårige, enslige men og store og små familier med barn. De har også svært varierende språkkunnskaper og kjennskap til å bo i norske boliger. Antall flyktninger som bosettes pr år varierer i takt med anmodninger fra IMDi.

Personer med funksjonsnedsettelse

Brukergruppen omfatter både mennesker med en psykisk utviklingshemming og lignende tilstander samt mennesker som har omfattende skader og hjelpebehov grunnet fysiske funksjonsnedsettelse, sykdom eller skader. Gruppen omfatter unge voksne som bor i foreldrehjemmet og personer som har behov for et høyere omsorgsnivå. For mange i målgruppen er boligbehovet godt kjent over lang tid, mens for noen oppstår boligbehovet akutt etter skade/ulykke.

Personer med rusavhengighet og/eller psykiske lidelser

Brukergruppen kan i hovedsak deles inn i tre hovedgrupper, mennesker med rusavhengighet, mennesker med psykisk lidelse og mennesker med ROP-lidelser (samtidig utfordringer med rus og psykisk helse). Brukergruppen har varierende behov for bolig og oppfølgingstjenester. Oppfølgingsbehovet kan variere fra 1 time i måneden til 3 til 1 bemanning hele døgnet, og tilsvarende har brukergruppen stor variasjon i boligbehov.

Bostedsløse

I den nasjonale NIBR³ kartlegging fra 2012 hadde Sandnes 244 bostedsløse⁴. Dette er 3,6 bostedsløse per 1.000 innbyggere. Til sammenligning var det nasjonale snittet på 1,26 og 2,23 i de fire største byene. Kartleggingen viste større andel av økonomisk vanskeligstilte og en mindre andel med kjent rusproblematikk enn ellers i landet. Ny kartlegging gjennomføres høsten 2016 med en særskilt analyse av Sandnes.

4.1.2 Ventelister og bruk av midlertidig botilbud

Tallene i tabell 8 vitner om stadig flere bor trygt og godt i Sandnes kommune. Således er ventelistene totalt sett reduserte fra 239 enheter/husstander i 2013 til 119 i mai 2016.

Ventelisten for kommunal gjennomgangsbolig har mest markant fall, fra 181 enheter i 2013 til 73 i mai 2016, hvilket er en nedgang på over 50 %. Det vurderes at rundt 50 ut av de tilbakeværende 73 på venteliste har utfordringer knyttet til rus.

I ventelistene for tilrettelagte boliger i samlokaliserte boliger innen psykisk helse og omsorgsboliger med heldøgntjenester for personer med funksjonsnedsettelse ses kun små fall. Fra 23 personer i 2013 til 16 per mai i 2016 for samlokaliserte boliger, og fra 35 personer til 30 for omsorgsbolig i samme periode.

Tabell 8 Utvikling i ventelister for kommunale boliger. 2012-2015

	2012	2013	2014	2015	2016 mai
Ordinær gjennomgangsbolig	175	181	141	84	73
Samlokaliserte boliger for personer med psykisk lidelse	24	23	22	16	16
Omsorgsboliger med heldøgntjenester for personer med funksjonsnedsettelse	-	35	33	27	30
<i>Total</i>	-	239	196	127	119

Av tabell 9 framgår det at antallet som kommunen via NAV rekvirerer til et midlertidig botilbud i private hospits og korttidsleiligheter har gått fra 239 brukere i 2013 til 186 i 2015. Samtidig er kommunens utgifter redusert fra 21,9 millioner kroner i 2014 til kr. 14,3 i 2015. Nedgangen i bruken og kostnadene er størst fra 2014 til 2015.

Tabell 9 Utvikling i bruk av midlertidige botilbud⁵. 2012-2015

	2012	2013	2014	2015	2016 1.tertial
Antall brukere midlertidig botilbud	209	239	230	186	72
Kostnader til midlertidig botilbud i mill. kr.	13,5	18,5	21,9	14,3	2,8

³ NIBR er Norsk institutt for by- og regionforskning

⁴ Som bostedsløse 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 bostedsløse regnes også personer uten ordnet oppholdssted kommende natt. (NIBR-rapport 2013: 34)

⁵ Med midlertidig botilbud regnes private hospitsplasser og korttidsleilighet

Reduserte ventelister og bruk av midlertidig botilbud skyldes til dels et boligmarkedet med fallende priser og avtagende konkurranse om utleieboligene fra næringslivet. Samtidig er kommunens egen innsats styrket i løpet av perioden med særlig fokus på sirkulasjon i den kommunale boligmassen og aktiv hjelp til bosetting i privatmarkedet, helhetlig oppfølging av beboere samt økt investering i kommunal boligmasse.

4.1.3 Boligtyper og behov i planperioden

Basert på kunnskap om brukergruppens behov, ventelister og boligtyper gjøres det her en vurdering av boligbehov i planperioden.

Generelt er forutsetningene for å definere boligbehov forskjellig mellom ordinære gjennomgangsboliger og øvrige boligtyper.

Ordinære gjennomgangsboliger

Gjennomgangsboligene er gjerne leiligheter i borettslag eller sameier og leies i utgangspunktet ut med tre års husleiekontrakt. Størrelsen varierer fra hybel til en leilighet med mange soverom. Kommunen må ha et bredt utvalg av gjennomgangsboliger med ulik størrelse tilpasset de ulike brukerbehovene (enslig/par/familie/barn).

I tillegg til boliger eid av kommunen, leier Sandnes kommune også en god del leiligheter på det private utleiemarkedet. Beliggenhet nær kollektivakse er ønskelig da mange leietagere ikke disponerer bil. Spredning av boligene rundt i kommunen er viktig for å kunne ivareta gode nærmiljø.

For målgruppene vil ventelister variere i takt med boligmarkedet og konjunktorene i arbeidsmarkedet. Likeså vil behov for boliger til flyktninger variere etter anmodningene fra IMDi. Uavhengig av situasjonen i boligmarkedet, er det erfaringsmessig alltid en del personer med behov for en kommunal gjennomgangsbolig.

Det er dermed viktig med fleksibel tilgang til ordinære gjennomgangsboliger for å tilpasse endret situasjon på ventelister og bosettingstall. Innleide boliger i privat utleiemarked kan tilføre fleksibilitet, men leieforholdene krever noe mer administrasjon enn kommunalt eide boliger.

Ressurser til oppfølging av private utleiere, samt å stimulere til profesjonelle utleieaktører er viktige forutsetninger. Tilgang på innleide boliger i privat utleiemarked er sårbare for konjunktorendringer, men langsiktige leieavtaler kan motvirke dette.

Sandnes kommune disponerer over en mindre andel kommunale boliger (12 per 1.000 innbyggere i 2015) enn landsgjennomsnittet (21 per 1.000 innbyggere i 2015) og andre storbykommuner⁶.

Ventelisten per mai 2016 er på 73 boliger, dette inkluderer ikke behovet for boliger til bosetting av flyktninger. Det er vanskelig å anslå utviklingen i nye søkere da dette vil variere med konjunkturer og bosettingsanmodninger.

Det anbefales:

- Videreføring av dagens investeringsnivå på 30 nye gjennomgangsboliger årlig i perioden.
- Det bør vurderes om det er behov for å samle et antall gjennomgangsboliger i slutten av perioden.

⁶ Kommunalt disponerte boliger per 1.000 innbyggere 2015:

Landet: 21, Fredrikstad: 17, Drammen: 21, Kristiansand: 23, Stavanger: 21, Tromsø: 17 (Statistisk Sentral Byrå: N1. Konsern - Bolig - nøkkeltall (K) etter region, statistisk variabel og tid)

- Å videreføre innleie av boliger i privatmarkedet for fremleie til flyktninger. Det ses behov for å leie inn større antall av boliger fra profesjonelle utleieaktører.
- Investering i 12 gjennomgangsboliger per år øremerket flyktninger.

Småhus

Småhus er små frittliggende boliger beregnet for personer med rusproblematikk. Målgruppen får timebaserte oppfølgingstjenester. De har gjerne vært bostedsløse i lengre perioder og synes det er svært utfordrende å bo tett på andre, for eksempel i borettslag eller andre samlokaliserte botilbud.

Småhus utformes gjerne slik at den er skjermet for innsyn samtidig som de er tilfredsstillende med lys inne og praktisk planløsning. Småhusene er tilrettelagt med robuste materialer for å redusere slitasje og vedlikeholdskostnader, samt sprinkleranlegg for å forebygge brann. Småhusene leies ut på ordinære husleiekontrakter og det utarbeides en plan for samarbeidet mellom beboer og tjenesteyting.

Sandnes kommune har for tiden 12 småhus. Erfaringer tilsier at boformen er svært egnet for flere som per i dag er bostedsløse/bor i midlertidige botilbud samt for en del av de 50 med rusproblematikk som står på venteliste for kommunal gjennomgangsbolig. Det er avsatt midler til å utvide tilbudet med 18 småhus. Flere av småhusene er plassert på midlertidige tomter og det bør arbeides for permanente løsninger. Småhusene utsettes ofte for røff bruk og en beregner kortere levetid for et småhus enn en ordinær bolig.

Det anbefales:

- Å videreføre etableringen av 2 nye småhus per år.
- At antallet av småhus total sett økes fra 12 til 45.

Samlokaliserte boliger

Samlokaliserte boliger er separate boliger som ligger samlet, gjerne som en oppgang i en blokk eller etasje. Det kan også være rekkehus eller hus samlet rundt et tun. Samlokaliserte boliger kan ha fellesarealer og areal (base) som er tiltenkt ansatte.

Målgruppen er personer med rusutfordringer og eller samtidig psykisk lidelse. Det er viktig at slike botilbud etableres i ressurssterke og robuste nærmiljø som kan håndtere at personer lever annerledes. Beboergruppen i en klynge av samlokaliserte boliger har ofte samme utfordringsbilde og behov for oppfølging.

Det er per mai 2016 16 personer på søkerliste for samlokalisert bolig. I tillegg kommer det et antall personer som burde flyttes fra ordinær gjennomgangsbolig til samlokalisert bolig. I økonomiplan 2016-2019 er det avsatt midler til flere tiltak, Håholen med 7 antall boliger, et nytt tiltak med 12 boliger samt at 12 boliger i Hanamyerveien skal tas i bruk til målgruppen.

Det er knyttet stor usikkerhet til behovet framover både på grunn av at Regjeringen har varslet betalingsplikt for utskrivningsklare pasienter i spesialisthelsetjenesten samt at kommunene skal få mer ansvar for øyeblikkelig hjelp døgntilbud til målgruppen. Det anslås at behovet vil være på omtrent 7 nye brukere årlig etter at vedtatte tiltak er etablert.

Det anbefales:

- Ett nytt botiltak med 12 samlokaliserte boliger annen hvert år.

Institusjon

Institusjon for personer med alvorlig psykisk sykdom alene eller kombinert med rus samt personer med svært utfordrende adferd er en boligtype med robust innredning og høy bemanningsgrad. Personalitettheten medfører betydelige krav til personalfasiliteter jf. Arbeidsmiljøtilsynets krav, og er relativt arealkrevende. Slike botiltak drives vanligvis etter sykehjemsforskriften. Dersom det oppstår behov for institusjonsplass søkes dette etablert i en eksisterende samlokalisert bolig.

Akutt overnatting

Kommunen har ett botiltak på Soma for brukere som lever i aktiv rus. I tillegg kjøpes hospitsplasser på døgnbasis fra private aktører. Boligene er ikke egnet som et varig botilbud. I tillegg brukes det korttidsleiligheter for enkelte brukergrupper dersom det ikke er ledig kommunal gjennomgangsbolig. Kommunen vil få et godt tilbud med 10 plasser for akuttovernatting når den nye bygningssmassen i Sandnesveien 299 står ferdig.

Omsorgsboliger

Omsorgsboliger med heldøgnstjenester kan bestå av flere boliger (fra noen få til 10-12) i samme bygg og en personalbase. Basen har fasiliteter for heldøgnsbemanning med personalrom, kontorer og garderober. Det må tas hensyn til arbeidsmiljøkrav i utformingen av både personalområdet og boligene. Boligen kan bygges med eller uten fellesarealer for brukerne, alt etter behov. Boligenes størrelse må avpasses til brukerbehov da dette varierer med funksjonsnivå. Boligtypen forutsetter i hovedsak at tomten er regulert til offentlig formål, som følge av krav til personalfasilitetene. Planmyndigheten vektla privateide boliger da de innvilget dispensasjon for boligene i Moldberget borettslag, hvor tomten er regulert til bolig.

Ved en målrettet innsats kan enkelte som bor i heldøgnsbemannede boliger flytte til en bolig som ligger nær en base for å frigjøre plass. Enkelte brukere med stort behov for trygghet og liten igangsettingsevne kan etablere seg i samlokaliserte boliger med en mindre personalbase.

Ventelisten per mai 2016 er på 30 personer med utviklingshemming eller fysiske funksjonsnedsettelse. To boliger som er under bygging er tildelt brukere, Aase Gaard og Foreldreinitiativ 2. Erfaringsmessig kommer det mellom 10 og 15 nye brukere årlig.

Behovet anslås til en ny omsorgsbolig med 10-12 brukere årlig. Til hver nyetablering bør det kjøpes 2-3 leiligheter i umiddelbar nærhet. Det bør også etableres et tiltak med 8-10 samlokaliserte boliger for personer som har liten igangsettingsevne og har stort behov for trygghet og strukturering av hverdagen. Tiltaket må ha et mindre areal for tjenesteytere.

I tillegg er det behov for å relokalisere tiltaket på Lunde bo- og aktivitetssenter for yngre personer med funksjonsnedsettelse til et mer tilrettelagt tilbud som ligger sentrumsnært. Frigjorte arealer kan brukes til eldreformål som de opprinnelig var planlagt for.

Kommunen kjøper i dag botilbud til noen brukere med store behov og utfordrende adferd. Det vurderes for tiden om det er hensiktsmessig å følge opp brukerne i egen regi. Det er da behov for en tilrettelagt bolig med 4-6 boenheter og personaldel. Boligen må tilrettelegges for formålet.

Det anbefales:

- 10-12 omsorgsboliger med personalbase årlig.
- Kjøp av 2-3 boliger i umiddelbar nærhet til nye omsorgsboliger.
- Kjøp av 8-10 boliger samt areal til et kontor/base i boligkompleks.

Boligsosial handlingsplan for Sandnes kommune 2016-2022

- Etablere 4 boliger og personalbase for brukere med store adferdsutfordringer. Tomten må ha plass å et ekstra bygg med to boliger.
- Relokalisering av et botiltak med 8-10 plasser for yngre personer med fysiske funksjonsnedsettelse.

Avlastningsbolig

Målgruppen for avlastning er personer som har særlig tyngende omsorgsoppgaver for barn og unge med I tillegg skal den omsorgstrengende ha et behov som gir rett på helse- og omsorgstjenester. Avlastning fra enkeltdøgn til flere sammenhengende døgn, vanligvis fra 2 til 15 døgn i måneden. Mange av brukerne har en psykisk utviklingshemming eller andre med ulike funksjonsnedsettelse og sammensatte hjelpebehov. Avlastningen tilrettelegger avlastningstjenester til brukere med autisme og psykiske diagnoser. Behovet for ny avlastningsbolig blir løst når nytt avlastningssenter står ferdig.

Barnebolig

Barnebolig er for barn under 18 år med svært alvorlige funksjonsnedsettelse eller andre omfattende omsorgs- eller oppfølgingsbehov som må bo utenfor foreldrehjemmet. Sandnes har ikke en bolig spesielt for dette formålet, men opprettet en barnebolig i et eksisterende botiltak eller kjøpt privat. Det er ingen optimal løsning å ha yngre barn i et botiltak der de andre beboerne er voksne og til dels betydelig eldre samt de kan ha andre typer funksjonsnedsettelse og behov. Behovet for ny barnebolig blir løst når nytt avlastningssenter står ferdig.

4.2 Framskaffelse av boliger

Eiendomsselskapet er ansvarlige for framskaffelse av boliger slik det framgår av vedtatt økonomiplan og oppdragsmøtet med rådmannen. Dette gjøres i tett samarbeid med Boligsosial handlingsplan-gruppen. Sandnes kommune har ulike prosesser og metoder for framskaffelse av boliger til vanskeligstilte.

4.2.1 Beslutningsprosessen for framskaffelse av nye boliger

Behovsgrunnlaget inngår i handlingsplanen og oppdateres årlig i forkant av arbeid med økonomiplan. Denne inneholder behov for antall nye boliger, krav til kvaliteter ved boligens utforming og plassering, om det skal være samlokalisering eller frittstående enheter, evt. personalbase med mer.

Basert på innmeldt behovsgrunnlag foreslår Eiendomsselskapet og Tomteselskapet løsninger og kostnadsoverslag. Rådmannens ledergruppe utarbeider forslag til økonomiplan. Ved offentliggjøring av Rådmannens forslag til økonomiplan framgår en foreløpig bestilling av boliger til Eiendomsselskapet, inkludert investeringsramme.

Bystyret behandler rådmannens forslag til økonomiplan inklusiv budsjett for boliger til boligsosiale formål. Endringer og nye forslag i forhold til rådmannens forslag kan forekomme. Bystyrets vedtak er deres formelle bestilling til administrasjonen. Når årsbudsjett er endelig avklart, overleverer rådmannen en formell bestilling av prosjekter for 4 års perioden til Eiendomsselskapet og Tomteselskapet i et eget oppdragsmøte.

4.2.2 Kjøp i ordinært boligmarked

Eiendomsselskapet kjøper nye og brukte boliger i boligmarkedet. Hovedsakelig kjøpes det andeler i borettslag og eierseksjonssameier. Boligene skal ha nøktern standard og pris. Det etterstrebes god

spredning av kommunale boliger for å ivareta gode nærmiljø, men krav til god kollektivdekning er avgjørende for plassering. Kjøp av boliger gjøres i tett dialog med Boligtjenesten da det er de som skal etablere beboere i boligene.

4.2.3 Fortrinnsrett

I oppstartsmøte til en reguleringsplanprosess, kan kommunen melde interesse for fortrinnsrett fra utbyggere før boligene legges ut på det åpne markedet. Boligen kjøpes til prisantydning, men i perioder med høyt pris nivå unngår man dermed eventuelle budrunder. Samfunnsplan melder inn boligsosiale behov og potensiell ønske om bruk av fortrinnsretten til Planavdeling i forkant av oppstartsmøte. Dette gjøres i tett dialog med Eiendomsselskapet (inngår evt. kontrakt) og Boligtjenesten (etablerer beboere i boligene).

Bruk av fortrinnsrett innebærer samkjøring og involvering av flere kommunale enheter. Det er dermed et ressurskrevende virkemiddel for kommunen å administrere, men kan bidra til nye kommunale gjennomgangsboliger i et presset boligmarked.

4.2.4 Kommunale byggeprosjekt

Der Eiendomsselskapet vurderer at boligtype ikke finnes i markedet, framskaffes boligene med Eiendomsselskapet som byggherre. Dette dreier seg i hovedsak om samlokaliserte boliger med eller uten personalbase.

Eiendomsselskapet etablerer et byggeprosjekt og representant fra boligsosial handlingsplan gruppen inngår i prosjektgruppen (iht. Rutiner for kommunale byggesaker).

4.2.5 Framleie

Sandnes kommune fremleier over 130 enheter fra privatpersoner, stiftelser eller profesjonelle utleieaktører. Boligene fremleies til kommunale leietakere. Bosetting av flyktninger skjer i hovedsak etter denne metoden.

4.3 Oppfølging av leietakere, drift og vedlikehold, og salg

4.3.1 Husleiekontrakter og husleiefastsetting

Eiendomsselskapet eier alle kommunale boliger og leier disse ut til Boligtjenesten. Boligtjenesten fremleier så boligene til kommunale leietakere. Per i dag følger leienivå Husbankens maksimale sats for bostøtte hvilket ofte medfører kommunal subsidiert husleie.

4.3.2 Tildeling av bolig

Et tverretattlig tildelingsteam sammensatt av representanter fra Boligtjenesten, NAV, Mestringsenheten, Samordningsenheten og Flyktningeenheten har ansvar for tildeling av kommunalt disponerte gjennomgangsboliger. Tildelingsteamet møtes månedlig og tildeler boliger ut fra ventelisten. Størrelsen på boligen, beliggenhet, total belastning ift. bomiljø er kriterier som vurderes ved tildeling. Tildelingsteamet har en målsetting om å finne «riktig bolig til riktig person» så langt det lar seg gjøre.

4.3.3 Drift og vedlikehold

Det er til tider stor slitasje og behov for ekstraordinær oppussing og rehabilitering av kommunale boliger, både gjennomgangsboliger og småhus. Til tross for at husleieloven pålegger leietaker et betydelig ansvar for løpende innvendig vedlikehold, må kommunen likevel påregne å dekke utgifter knyttet til dette.

4.3.4 Salg

Boliger som av ulike årsaker ikke lenger er formålstjenlige som kommunale gjennomgangsboliger legges ut for salg, via eiendomsmegler, på det åpne markedet. Vurdering av salg foretas av Eiendomsselskapet i samarbeid med boligsosial handlingsplan gruppen/Boligtjenesten.

Årsaker til salg kan bl.a. være omfattende vedlikeholdsbehov eller feil boligtype ift. behov på ventelistene. Eksempelvis så kan ventelisten i en periode være dominert av familier med behov for boliger med flere soverom. På et annet tidspunkt kan ventelisten hovedsakelig bestå av enslige med behov for hybel/to-roms leilighet.

4.4 Nærmiljø

Alle skal bo trygt og godt. Sandnes kommune har et stort mangfold i befolkningen og noen personer vil falle utenfor flertallets normalitetsbegrep. Noen ganger er det nødvendig å samlokalisere boliger for bestemte grupper fordi menneskene som skal bo der trenger særlig oppfølging.

Etablering av slike botilbud resulterer ofte i sterke naboprotester hvor innbyggere retter sin bekymring mot eventuelle negative konsekvenser botilbudet vil ha for nærmiljøet. Fenomenet er svært utbredt og omtales som NIMBY (Not In My Back Yard / ikke i min bakgård). I følge Wikipedia beskriver NIMBY motstand mot endringer i ens nærområde, men ikke nødvendigvis mot endringer i andres nærområde.

Kommunen er forpliktet til å gi vanskeligstilte et botilbud. I noen tilfeller kan det være riktig med et skjermet botilbud, men for de fleste vil en vanlig bolig i et vanlig bomiljø være det beste. I utgangspunktet har naboer ikke krav på å vite noe om en person/familie som flytter inn. Slike forhold er private. Dette forhindre likevel ikke at kommunen bør ha en bevist holdning til å informere nærmiljøet i mer generelle vendinger.

Den største frykten er ofte i forbindelse med boliger for personer med et rusproblem. Frykten er gjerne at naboers barn og ungdommer vil bli dratt inn i rusproblematikk. All erfaring tilsier at de aller fleste som har havnet i et rusmisbruk ble introdusert av jevnaldrende venner og kjente og ikke «tilfeldige» naboer.

Det er viktig å trygge naboer om at ingen beboere med særlig hjelpebehov overlates til seg selv og til nabolaget uten oppfølging. Det er derfor viktig at tjenesteapparatet er tilgjengelig for naboer og andre for å kunne gi informasjon og eventuelt å ta tak i problemer som måtte oppstå.

Tidligere byråd i Bergen, Trude Drevland siterte noen råd fra Konfliktrådet i en kronikk i Bergens Tidende:

«Ikke snakk med alle andre om de «umulige» naboene. Det blir baksnakking. Snakk direkte til naboene (evt. Representanter for kommunen som har ansvaret for botiltaket). Ta kontakt før saken blir betent. Ikke vær anklagende. Legg igjen sterke følelser hjemme. Vær mest mulig konkret og tydelig. Si noe om hvordan du opplever situasjonen. Sett fokus fremover – ikke på

all irritasjon som har vært. Foreslå konkrete løsninger i stedet for bastante krav. Ikke involver barna i nabokrangel.»

Under dialogmøtet i februar 2016 ble temaet NIMBY drøftet i en av gruppedialogene. Spørsmålet var formulert slik: «Hva er det viktig at kommunen informerer om ved etablering av kommunale boliger?» Innspill som kom var å informere naboer så tidlig som mulig når lokalisering er bestemt. Det er viktig å informere før det blir en «nyhet» og uriktig informasjon kan komme fra andre kanaler.

Det ble fremholdt at informasjonen må være kort og lettfattet med tid for spørsmål og dialog. Ofte er det nyttig med å få opplyst om hvem som er kontaktperson i kommunen når naboer/andre har spørsmål eller bekymring.

Etablering av naboutvalg ble fremholdt som en nyttig arena når det gjelder naboer til større boliggrupper. Informasjon må være sannferdig og samtidig må taushetsplikten opprettholdes.

5 Handlingsprogram

Handlingsprogrammet er en oppsummering av prioriterte behov i planperioden og danner grunnlag for årlige innspill til økonomiplanen fra 2017 og frem. Det vises til avsnitt 4.1 for behovsgrunnlag.

Boligsosiale investeringstiltak vedtatt i gjeldende økonomiplan for perioden 2016-2019 medtas ikke, da behovene ses som dekket i ressursmessig sammenheng. Det gis dog i slutten av kapittelet, i avsnitt 5.2, en oversikt over de boligsosiale tiltak som ligger inne i investeringsbudsjettet til økonomiplanen 2016-2019.

5.1 Prioriterte behov i planperioden

Mål 1: Alle skal ha et godt sted å bo

Strategier:

- Nok boliger
- Varig bolig framfor midlertidig
- Rett bolig til rett person

Tiltak:

- Etablering av småhus
 - Videreføring av 2 småhus for personer med rusproblematikk per år.
- Framskaffelse av flere gjennomgangsboliger og tilpassede boliger
 - Videreføring av 30 ordinære gjennomgangsboliger per år.
 - Utvidelse til 12 ordinære gjennomgangsboliger til flyktninger per år.
 - 2 ordinære gjennomgangsboliger til ettervern av personer som har gjennomgått TSB.
 - 12 samlokaliserte boliger og personalbase for personer med psykiske helseutfordringer i 2020.
 - Ett botiltak med 10-12 omsorgsboliger med heldøgntjenester for personer med funksjonsnedsettelse per år. Innkjøp av 2-3 boliger nær base bør inkluderes i prosjektene. Ett av botiltakene i perioden kan være uten heldøgntjenester.
 - Ett botiltak med 4-6 omsorgsboliger med heldøgntjenester for personer med funksjonsnedsettelse og store adferdsutfordringer.
 - Relokalisering av ett botiltak med 8-10 plasser for yngre personer med fysiske funksjonsnedsettelse.
- Utredning:
 - Flere private utleieboliger/profesjonelle utleieaktører: «Kommunen gjennomfører en utredning med tanke på utlysning av konkurranse til private utbyggere for å framskaffe leieboliger for vanskeligstilte der kommunen inngår langsiktige leieavtaler i forhold til flyktninger» (bsak [117/14](#)).
Ansvarlig: Eiendomsselskapet
 - Utplassering av småhus: «Bystyret ber rådmann sikre at utplassering av småhus i henhold til Boligsosial handlingsplan prioriteres høyt. Bystyret ber om prinsipiell behandling av utplassering av småhus» (bsak [119/15](#)).
Ansvarlig: Rådmannen
 - Bruk av fortrinnsrett: Fremme sak for bystyret om prinsipper og retningslinjer for bruk av fortrinnsrett.
Ansvarlig: Rådmannen

Mål 2: Alle med behov skal få hjelp til å mestre boforholdet

Strategier:

- Forebygge at behovet for kommunal bolig oppstår
- Forhindre utkastelser
- Oppfølging etter behov

Tiltak:

- Tilstrekkelig med ressurser til oppfølging av boforholdet, eksempelvis:
 - Miljøvaktmester
 - Teknisk driftsoperatør
 - Introduksjonsprogrammet
 - Veiledning og informasjon i Boligtjenesten
 - Boveiledere i NAV
- Oppfølging av husleierestanser
- Utredning:
 - Kommunal husleienivå og bostøtteordning: «Bystyret ber rådmannen foreta nødvendig kartlegging av beboersituasjonen i kommunale boliger for å få fram nødvendig beslutningsgrunnlag for avklaring om innføring og innretning av en kommunal bostøtteordning» (bsak [157/12](#)).

Spørsmålet om endring av dagens kommunens husleieprinsipp for kommunale utleieboliger inngår i arbeidet med grunnlag i utredningen fra styret i Sandnes Eiendomsselskap og bystyrets behandling av denne 17.10.2016

Ansvarlig: Rådmannen

Tilføyelse ihht vedtak Bsak 118/16 den 17.10.2016

Mål 3: Kommunens innsats skal være helhetlig og effektiv

Strategier:

- Fortsatt god forankring og prioritet
- Samhandling og klar ansvarsfordeling i konsernet
- Kunnskapsbasert tilnærming
- Faglige oppdaterte medarbeidere
- Innovasjon i organisering og tiltak
- Fortsatt nært samarbeid med Husbanken

Tiltak:

- Gjennomgå system for rapportering og framskaffelse av statistikk
- Forbedre rutiner i konsernet for framskaffelse av tomter
- Utvikle system for informasjon ved etablering av botilbud
- Samordning før oppstartsmøter og møter med Tomteselskapet om boligsosiale formål
- Bidra til at boligsosiale behov blir ivaretatt i kommuneplan
- Vurdere om boligsosiale formål er hensiktsmessig ivaretatt i foretakenes eierstrategier
- Tilstrekkelig ressurser til oppfølging og gjennomføring av boligsosial handlingsplan
- Følge opp programavtale med Husbanken
- Utredning:
 - Evaluering av Rossåsen pilotprosjekt: «Erfaringer med Rossåsen-pilotprosjekt evalueres høsten 2017» (formannskaps sak [81/14](#)).

Ansvarlig: Eiendomsselskapet

Boligsosial handlingsplan for Sandnes kommune 2016-2022

- Utarbeide retningslinjer for salg av kommunal utleiebolig til leietaker inkl. fastsettelse av kjøpesum. Saksframlegg 99-16 fra styret i Sandnes Eiendomsselskap KF 28.06.2016 og bystyrets behandling av denne 17.10.2016 legges til grunn.

Ansvarlig: Rådmannen

Tilføyelse ihht vedtak Bsak 118/16 den 17.10.2016

Indikatorer for måloppnåelse:

- Økning i antall eide gjennomgangsboliger
- Totalt 45 småhus
- Færre på ventelister
- Redusert bruk av midlertidig botilbud
- Økt sirkulasjon i kommunal eid og leid boligmasse
- Innfri vedtatte bosettingstall for flyktninger
- Fortsatt lavt nivå av husleierestanser, mislikehold av startlån og utkastelser

5.2 Investerings tiltak vedtatt i økonomiplan 2016-2019

Ordinære gjennomgangsboliger og småhus:

- Welhavensvei: 17 boliger, ferdig mai 2016
- Kjøp av inntil 30 boliger per år, redusert for underprosjektene:
 - Sanering og nybygg av Syrinveien: 6 boliger, forventes ferdig des. 2016
 - Nybygg i Årsvollveien: 3 boliger, forventes ferdig 2016
 - Sanering og nybygg av Myrveien: 3 boliger, forventes ferdig aug. 2017
 - 2 småhus per år
- Boliger til flyktninger: 4-5 boliger per år
- Hybelleiligheter til unge: 5 boliger
- Ekstrabevilling til småhus: inntil 18 boliger

Samlokaliserte boliger:

- Nytt hovedbygg Sandnesveien 299: 17 boliger + 10 akuttboliger, forventes ferdig des. 2017
- Nybygg Håholen: 7 boliger, forventes ferdig 2018
- Tilpasninger i Hanamyrveien: 12 boliger, forventes ferdig 2017
- Nytt botiltak: 12 boliger, forventes ferdig 2018

Omsorgsboliger:

- Foreldreinitiativ II: 10 boliger, forventes ferdig mai 2017
- Aase gaard: 10 boliger, forventes ferdig 2017
- Utvidelse og rehabilitering av Smørbukveien 13: 2 boliger, forventes ferdig i 2016
- Erstatningsboliger for Hanamyrveien botiltak: 12 boliger, forventes ferdig 2017
- Nye omsorgsboliger: 10 boliger, forventes ferdig 2020

Avlastningsbolig/barnebolig:

- Nytt avlastningssenter med barnebolig: 25 boliger + 5 barneboliger, forventes ferdig des. 2017

Annet:

- Rehabilitering av kommunale boliger: 24 boliger per år

Det vises for øvrig til investeringsbudsjettet for Levekår i kommunes økonomiplan 2016-2019.

Arkivsak-dok. 15/15820
Arkivkode
Saksbehandler Mette Kristiane Kibsgaard

Behandlet av	Sakstype	Møtedato	Saknr
1 Utvalg for helse- og sosialtjenester 2015-2019	Utvalgssaker	07.09.2016	15/16
2 Utvalg for byutvikling 2015-2019	Orienteringssaker	28.09.2016	65/16
3 Formannskapet 2015-2019	Utvalgssaker	03.10.2016	65/16
4 Bystyret 2015-2019	Utvalgssaker	17.10.2016	109/16

SAKSPROTOKOLL

Boligsosial handlingsplan for Sandnes kommune 2016-2022 - Godkjenning av planforslag

Bystyret 2015-2019 har behandlet saken i møte 17.10.2016 sak 109/16

Utvalg for helse- og sosialtjenester behandlet saken i møte 07.09.2016 - sak 15/16:

Møtebehandling i utvalg for helse- og sosialtjenester

Signe Nijkamp (Krf) fremmet følgende forslag til tillegg under rådmannens punkt 1 :

Det må i tillegg prioriteres etterverns boliger med oppfølging på døgnbasis.

Votering

Rådmannens innstilling datert 18.08.2016 ble enstemmig vedtatt.

Nijkamp forslag fikk 5 stemmer (H), (Krf) og (SV) og falt.

Vedtak i utvalg for helse- og sosialtjenester

1. Bystyret godkjenner Boligsosial handlingsplan for Sandnes kommune 2016-2022 slik den nå legges frem i denne saken (vedlegg 1).
2. Bystyret ber Rådmannen legge planens handlingsprogram (vedlegg 1, kapittel 5) til grunn for utarbeidelse av innspill til økonomiplaner i planperioden 2016-2022.
3. Resultatoppnåelse vil framgå av kommunens årsrapportering.
4. Det foretas en statusrapportering og gjennomgang av planen etter fire år, dvs. i 2019.

Formannskapet behandlet saken i møte 03.10.2016 - sak 65/16:

Møtebehandling i formannskapet

Oddny Helen Turøy (Krf) tok opp følgende mindretallsforslag fremsatt av Signe J. Nijkamp (Krf) i møtet i utvalg for helse- og sosialtjenester:

Det må i tillegg prioriteres ettervernboliger med oppfølging på døgnbasis.

Votering

Turøys forslag fikk 5 stemmer (Krf, H, V, SV) og falt.

Innstillingen fra møtet i utvalg for helse- og sosialtjenester, identisk med rådmannens innstilling, ble enstemmig vedtatt.

Vedtak i formannskapet

1. Bystyret godkjenner Boligsosial handlingsplan for Sandnes kommune 2016-2022 slik den nå legges frem i denne saken (vedlegg 1).
2. Bystyret ber Rådmannen legge planens handlingsprogram (vedlegg 1, kapittel 5) til grunn for utarbeidelse av innspill til økonomiplaner i planperioden 2016-2022.
3. Resultatoppnåelse vil framgå av kommunens årsrapportering.
4. Det foretas en statusrapportering og gjennomgang av planen etter fire år, dvs. i 2019.

Møtebehandling i bystyret

Signe J. Nijkamp (Krf) fremmet følgende forslag:

Tillegg til rådmannens forslag under pkt. 1:

Det må i tillegg prioriteres samlokaliserte ettervernboliger med oppfølging på døgnbasis.

Votering

Innstillingen fra møtet i formannskapet 03.10.2016 ble enstemmig vedtatt.

Bystyret vedtok enstemmig å oversende Nijkamps forslag til rådmannen for vurdering.

Vedtak

1. Bystyret godkjenner Boligsosial handlingsplan for Sandnes kommune 2016-2022 slik den nå legges frem i denne saken (vedlegg 1).
2. Bystyret ber Rådmannen legge planens handlingsprogram (vedlegg 1, kapittel 5) til grunn for utarbeidelse av innspill til økonomiplaner i planperioden 2016-2022.
3. Resultatoppnåelse vil framgå av kommunens årsrapportering.
4. Det foretas en statusrapportering og gjennomgang av planen etter fire år, dvs. i 2019.

Følgende forslag oversendes rådmannen for vurdering:

Boligsosial handlingsplan - Tillegg til rådmannens forslag under pkt. 1:

Det må i tillegg prioriteres samlokaliserte ettervernboliger med oppfølging på døgnbasis.