



SULA KOMMUNE

BUSTADSOSIAL HANDLINGSPLAN 2019 – 2023

K-072/18 Vedtak:

Kommunestyret i Sula har behandla bustadsosial handlingsplan for perioden 2019 – 2023. Kommunestyret godkjenner planen slik den ligg føre, og ber rådmannen fremje eiga sak vedr. pkt 3 i tiltaksplandelen.

Sula kommunestyre viser til rapporten frå Agenda Kaupang og ber om at det snarast vert starta planlegging av eigna bustader med personalbase for personar med funksjonshemming/krevjande åtferd. Sula kommunestyre ber rådmannen sette av midlar på neste års budsjett.

Kommunestyret ber om at bustadsosial handlingsplan også involverer brukarane. Det er viktig at vi har eit riktig innhold i eigdomsportefølja vår.

INNHALDSOVERSIKT

1 Innleiing	3
1.1 Overordna mål.....	3
1.2 Delmål.....	3
1.3 Organisering av arbeidet.....	4
1.4 Rullering	4
1.5 Handlingsplanen sin tiltaksdel/fokusområde.....	4
2 Sula kommune i eit bustadsosialt perspektiv	5
2.1 Utvikling i folketalet.....	5
2.2 Forventa utvikling i folketalet fram mot 2040.....	5
2.3 Tilrettelegging for bustadbygging.....	6
2.4 Den private bustadmarknaden.....	6
3 Statlege og kommunale verkemiddel	6
4 Kommunalt disponerte bustader	7
5 Udekte behov	7
5.1 Litt om omsorgsbustadane.....	7
5.2 Rus/psykiatri.....	7
5.3 Innvandring og inkludering.....	8
5.4 Vanskelegstilte med tilpassingsvanskar.....	8
5.5 Rullering av leigekontraktar.....	9
5.6 Naudhusvære.....	9

1 Innleiing

Overordna mål i norsk bustadpolitikk er at alle skal bu trygt og godt. Likevel har enkelte innbyggjarar store vanskar med å skaffe seg bustad i den ordinære bustadmarknaden.

Bustadsosial handlingsplan skal ha fokus på denne gruppa, og legge til rette for at bustadpolitikken vert føreseieleg, med minst mulig bruk naudløysingar og mellombelse alternativ.

HVEM ER VANSKELIGSTILTE PÅ BOLIGMARKEDET?

Vanskeligstilte på boligmarkedet er personer og familier som ikke har mulighet til å skaffe seg og/eller opprettholde et tilfredsstillende boforhold på egen hånd. Disse befinner seg i en eller flere av følgende situasjoner:

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

Henta frå «Bustad for velferd» Nasjonal strategi for boligsosialt arbeid 2014 - 2020

1.1 Overordna mål

Innbyggjarane i Sula kommune skal giast høve til å disponere ein god og eigna bustad, uavhengig av økonomi, helsemessige eller sosiale føresetnader.

1.2 Delmål

-Kommunalt disponerte bustader til vanskelegstilte:

Desse må vere samansett av store og små bueiningar, men butilboda skal ikkje vere permanente. Målet er å få husstanden etablert i den ordinære bustadmarknaden.

-Private utbyggjarar:

Kommunen må vidareføre innsatsen med tilrettelegging for privat utbygging.

-Statlege innretningar:

Kommunen skal gjere bruk av statlege bustadpolitiske tiltak, og i særleg grad dei ordningane som er innretta mot vanskelegstilte gjennom Statens Husbank.

-Råd og rettleiing:

Kommunen skal informere og bistå publikum i generelle bustadspørsmål.

-Personleg/praktisk bistand:

Dei med spesielle behov må få tilstrekkeleg bistand i heimen. Velferdsteknologien må utnyttast slik at fleire kan meistre dagleglivet i eigen bustad.

1.3 Organisering av arbeidet

Ei administrativ gruppe av representantar frå service- og støttestabstenesta, NAV-sosial og PBD v/plan og eignedomsavdelinga, har ansvaret for å rullere og følgje opp bustadsosial handlingsplan.

Rådmannen si leiargruppe er styringsgruppe.

1.4 Rullering

Planen skal rullerast kvart 4. år. Tiltaksdelen skal gjennomgåast kvart år i samband med budsjett- og økonomiplanbehandlinga.

Ansvaret for gjennomgangen, og at nye behov meldast inn som del av budsjettarbeidet, ligg til rådmannen.

1.5 Handlingsplanen sin tiltaksdel/fokusområder

Målgruppe/prosjekt	Behov	Tiltak	Ferdigstilling
Tiltak 1: <u>Ref. 5.2</u> Rus/psykiatri	Behova innan denne gruppa er varierende, men blir løyste utan uforsvarleg lang ventetid med dei tiltaka kommunen i dag rår over.	-Ingen særskilte tiltak blir føreslått tatt inn i planen på det noverande tidspunkt.	
Tiltak 2: <u>Ref. 5.3</u> Flyktingar	Behovet for bustader til flyktingar styrast i stor grad av verdssituasjonen, og oppmodingane frå IMDI. Etter integreringsfasen skal husstandane gjere bruk av den ordinære bustadmarknaden.	-Kommunal og privat utleige/framleige. -Tiltak for framskaffing av bustader må vurderast i samband med vedtak om mottak av flyktingar. -Vilkåret om tidsbestemt leige av kommunale bustader må oppretthaldast.	
Tiltak 3: <u>Ref. 5.4</u> Vanskelegstilte med tilpassingsvanskar	6-10 bueiningar tilknytt BUA (Bu- og aktivitetstenesta). Behov for større grad av samlokalisering, og med tett oppfølging. Tidlegare melde behov er ikkje tilfredstillande løyst.	-Eiga sak. Merknad: Ei løysing her vil auke talet på omsorgsbustader til andre grupper, t.d. eldre.	2019-2021

2 Sula kommune i eit bustadsosialt perspektiv

2.1 Utvikling i folketalet

Dei siste 10 åra:	01.01.2008	01.01.2018	Folketalsauke	Auke i %
Landet	4.737.171	5.295.619	558.448	11,79
Møre og Romsdal	246.772	266.856	20.084	8,14
Ålesund	41.833	47.510	5.677	13,57
Sula	7.626	9.131	1.505	19,74

Dei siste to åra:	01.01.2016	01.01.2018	Folketalsauke	Auke i %
Landet	5.213.985	5.295.619	81.634	1,57
Møre og Romsdal	265.290	266.856	1.566	0,59
Ålesund	46.747	47.510	763	1,63
Sula	8.952	9.131	179	2,0

Kjelde: SSB

2.2 Forventa utvikling i folketalet fram mot 2040

Framskrevet folkemengde 1. januar, etter region, alder, statistikkvariabel og år								
Hovedalternativet MMMM (= Middels framskrivingsvurdering)								
Alder	2018	2019	2020	2025	2030	2035	2040	%-vis auke
0-9 år	1362	1362	1331	1196	1203	1310	1419	4,2
10-19 år	1189	1197	1231	1401	1397	1283	1298	9,2
20-29 år	1066	1063	1062	1097	1205	1348	1342	25,9
30-39 år	1308	1337	1336	1315	1298	1330	1422	8,7
40-49 år	1273	1274	1297	1351	1461	1474	1475	15,9
50-59 år	993	981	1002	1199	1277	1322	1433	44,3
60-69 år	962	976	992	970	947	1139	1209	25,7
70-79 år	566	602	637	783	890	877	870	53,7
80-89 år	327	311	308	331	458	574	671	105,2
90-99 år	83	89	91	97	85	113	160	92,8
100 år eller eldre	2	1	2	2	5	3	2	0,0
Totalt for Sula	9131	9193	9289	9742	10226	10773	11301	23,8

Folketalet i Sula veks i eit høgare tempo enn resten av landet, og i vesentleg større grad enn fylket. Trass i at det er byane som står for den største folkeveksten, er den prosentvise veksten større i Sula enn i Ålesund kommune.

For aldersgruppa **80+** vil kommunen sine omsorgsbustader/sjukaheimsplassar i hovudsak fange opp behova til dei som ikkje lengre kan bu heime, og er nærare skildra i kommunen sin omsorgsplan.

Dei *vanskelegstilte* i bustadmarknaden finn vi i alderskategoriane **20-39** år. Denne aldersgruppa vil ikkje vekse stort dei næraste 10 åra, og heller ikkje fram mot 2040 i særleg grad. *Utifrå ei slik demografisk betraktning vil gruppa vanskelegstilte på bustadmarknaden halde seg stabil i åra framover.*

Men. Nasjonale endringar, som t.d. vesentleg auke i arbeidsløysa eller rentenivået, vil slå negativt ut for denne aldersgruppa, ettersom det er desse husstandane som har dei største forsyntarbørene og låneforpliktelsane.

2.3 Tilrettelegging for bustadbygging

Kommunen bestemmer gjennom reguleringsplanar og arealdelen til kommuneplanen, kor dei framtidige bustadområda skal plasserast. Tilrettelegging for bustadbygging er det aller viktigaste verkemiddelet kommunen rår over til framskaffing av fleire bustader.

2.4 Den private bustadmarknaden

Med dagens myndigheitskrav, og krava til standard bustadkjøparane sjølv stiller, er det ei stor utfordring å halde byggekostnadane nede.

Oppføring av kostbare bustader er likevel til hjelp for husstandar med svak økonomi, då dette i sin tur aukar volumet i brukte bustader, og er med på å regulere prisnivået.

3 Statlege og kommunale verkemiddel

Husbanken og kommunen forvaltar ei rekkje bustadpolitiske verkemiddel, som til dømes;

- Grunnlån
- Startlån
- Bustadtilskott
- Tilskot til kommunale utleigebustader
- Bustønad
- Tilskott til prosjektering
- Økonomisk råd/retteleiing/gjeldsrådgjeving v/NAV-sosial

"Kommunen kan gi startlån til personer som ikke får lån eller tilstrekkelig lånebeløp i ordinære kredittinstitusjoner.

Startlån skal tildeles etter en behovsprøving. I vurderingen skal kommunen legge vekt på om søkeren:

- a) forventes å ha langvarige problemer med å finansiere eid bolig og*
- b) har benyttet mulighetene til sparing innenfor de økonomiske mulighetene søkerens inntekter og nødvendige utgifter til livsopphold gir.*

Søkeren må ha evne til å betjene lånet over tid og fortsatt ha nødvendige midler igjen til livsopphold."

4 Kommunalt disponerte bustader

Sula kommune disponerer for tida 196 bustader, inkl. omsorgsbustader. Av desse eig kommunen 166.

24 bustader er drifta av stiftingar med kommunal tildelingsrett, mens 4 leilegheiter disponerast av Sunde-Leirvåg burettslag. 2 bustader er på framleige og vert brukt som bukollektiv for flyktningar.

Den kommunale tildelingsretten for dei 4 bustadane ved Sunde-Leirvåg fell bort når Husbanken si bindingstid går ut. Dette vil skje ila planperioden, men alt tyder på at dei som bur der i dag vil overta desse bustadane.

Institusjonsplassane ved sjukeheimen og barnebustaden kjem i tillegg til talet på omsorgsbustader.

Omtale og vurdering av dei enkelte bygga er elles å finne i kommunen si eigarmelding.

5 Udekte behov

5.1 Litt om omsorgsbustadane

Hausten 2018 er det ca. 10 personar på venteliste, eller som har inne søknad om omsorgsbustad/institusjonsplass i Sula kommune. Pr dato er det ingen ledige omsorgsbustader i Langevåg, mens det er - eller straks blir ledig – 4 bustader på indre del av øya. Dei aller næraste åra vil behovet for omsorgsbustader ligge på dagens nivå. Om 10-15 år vil talet på eldre auke igjen, mens det vil vere ei dramatisk auke inn mot år 2040. Denne utviklinga vil stille store krav til kommunen som leverandør av pleie- og omsorgstenester, og må kome til uttrykk når kommunen sin omsorgsplan skal rullerast. Agenda Kaupang gjennomførte nyleg ein tenesteanalyse for pleie- og omsorgstenesta i Sula, og utfordringsbiletet er nærare omtalt i denne rapporten.

5.2 Rus/psykiatri

I 2006 vart det bygd 8 bueiningar i bufellesskap for personar med alvorleg psykiske lidingar. Dette har vore vellukka, og bustadbehova for dei mest alvorleg psykisk sjuke må seiast å vere dekt av dette tiltaket.

Det er ikkje eigne tilrettelagte bustader for personar med rusproblem i kommunen i dag, så her må ein gjere bruk av den private bustadmarknaden og kommunen sine omsorgsbustader/servicebustader så langt kapasiteten strekk til.

For dei mest utsette i denne gruppa kan det vere behov for både spesialisert behandling, tett oppfølging frå det kommunale tenesteapparatet, samt

grunnleggjande butrening. Ifølge NAV kan turbulensen kring busituasjonen vere til hinder for å oppnå gode resultat. Den ordinære bustadmarknaden, i kombinasjon med dei kommunale bustadane, ser likevel ut til å vere tilstrekkeleg for å løyse bustadbehova til denne gruppa. Det kan ta litt lengre tid å få personar med rus/psykiske problem etablert i ordinær bustad, men må sjåast i lys av målsettinga om å nytte den ordinære bustadmarknaden så langt som råd.

5.3 Innvandring og inkludering

Det er krevjande å skaffe nok bustader til denne gruppa, og då i særleg grad når det kjem mange frå ulike nasjonar og over ei tett periode.

Det er utarbeidd felles rutinar mellom NAV og eigedomsavdelinga, som skal sikre at tenlege bustader står klar innan mottaksfristen.

Det viktigaste er likevel å veie mottak av flyktningar opp mot bustadsituasjonen i kommunen, og få dette vurdert som ein del av saka når IMDI ber kommunen ta i mot større grupper av flyktningar.

Kommunen har ikkje mange utleigebustader å spele på, og er avhengig av samarbeid med private for å lukkast med busetting av flyktningar. Dette har synt seg vanskeleg å få til innanfor akseptable kostnader. Kommunen sine prosessar med å erverve bustader er dårleg tilpassa dynamikken i den opne bustadmarknaden når det kjem til kjøp. Rådmannen har ikkje mandat til å by på bustader som ligg ute for sal, og det er heller ikkje praktisk mogleg for kommunestyret å foreta kjøp på dette viset.

Å gi rådmannen eit «budmandat» var på dagsordenen sist BSH var til politisk behandling, men det vart ikkje fleirtal for ei slik løysing.

Spørsmålet om framskaffing av bustader må derfor behandlast som ein del av saka, når kommunestyret skal vedta mottak av flyktningar.

5.4 Vanskelegstilte med tilpassingsvanskar

Butenesta har i fleire år hatt store vanskar med å skape eit forsvarleg bu- og tenestetilbod kring personar med tilpassingsvanskar. Fleire av personane er psykisk utviklingshemma, men ikkje alle. I førre planperiode var ei arbeidsgruppe i gang med å planlegge tenestetilbodet til desse personane. Arbeidsgruppa vart samde om at det beste ville vere å etablere eit tenestetilbod med utgangspunkt i særskilt tilpassa bustader, bemanna med fast og stabilt personale. Ein så for seg at det ideelle ville vere å bygge heilt nye samlokaliserte bustader for 6 – 10 personar, med moglegheiter for ytterlegare utviding. Dette for å sikre optimal drift og tryggleik for både bebuarar og personalet.

Løysinga – først og fremst av kapasitetsomsyn – blei likevel å nytte eksisterande omsorgsbustader til denne gruppa. I ettertid har dette synt seg lite tilfredstillande.

Uønskete hendingar og avvik oppstår hyppig, og situasjonen er etter kvart blitt ei belastning for alle partar. Kommunen sliter med å rekruttere leiarar og tilsette med rett fagkompetanse til desse tenestestadane, og mykje tid går med til konflikt- og avvikshandtering. Fylkesmannen fører tilsyn, kjem med pålegg og overprøver vedtak, men har ingen løysing på butenesta sine utfordringar, utover å vise til at dette må kommunen sjølv finne ut av.

I tiltaksdelen er det forslag om å bygge tilpassa bustader til denne gruppa. Men først må det avklarast med dei aktuelle bebuarane - og deira pårørande - kor vidt ei slik flytting er ynskjeleg. Utan samtykke frå partane sjølv, er ikkje eit slikt tiltak realistisk å gjennomføre.

5.5 Rullering av leigekontraktar

For å unngå blokkering av dei kommunale utleigebustadene, vart det i førre planperiode innført tidsbestemte leigekontraktar. Regelen er 3 år, men kontraktar heilt ned mot eitt år kan vere aktuelle for bustader med eit gitt føremål. Det er viktig å oppretthalde rulleringa i desse bustadane, slik at fleire kan få hjelp i ein overgangsfase, og kome seg inn på den ordinære bustadmarknaden.

5.6 Naudhusvære

NAV-sosial har ansvaret for å tilby mellombels husvære til personar som er utan bustad. Dette er heimla i *Lov om sosiale tenester i NAV*.

For den som har eit akutt bustadbehov – altså står på gata - har kommunen 2 naudhusvære til rådvelde. (to hyblar med felles kjøkken og bad)

I handlingsplanen «Bustad for velferd» har regjeringa uttrykt 15 målsettingar. Mellom anna er det sagt at ingen skal bu i mellombels husvære i meir enn 3 månader, og at ingen unge eller barnefamiliar skal opphalde seg i mellombelse husvære i det heile. Sula kommune er innforstått med dette, og naudhusværet blir nytta i tråd med regjeringa sin målsetting.

Kommunen har pr dato ingen husvære ståande tomme, i fall det skulle oppstå ein situasjon med foreldre/barn som er huslause.

Her må det i så fall gjerast vurderingar i kvart enkelt tilfelle frå NAV sin side.

Nyttige og relevante lenker

Husbanken - Boligsosialt arbeid, ei [verktøykasse](#)

Nasjonal handlingsplan «[bolig for velferd](#)»

Nasjonal handlingsplan [tiltaksplan 2018 – 2020](#)

SSB – [Folketalsutvikling](#)

Regjeringen: [15 målsettinger](#) for Bolig for velferd