



Bustadsosial handlingsplan Os kommune

Årsrullering 2011

Vedlegg til Bustadsosial handlingsplan 2007-2014



Hausten 2011

Samandrag

Dei største utfordringane innan det bustadsosiale området i Os er: 1) Høge bustads-/leigeprisar og folkevekst fører til ein sterk etterspurnad etter billege kommunale bustader, 2) Pga kommuneøkonomien må ein vera sær sær nøysam i tida som kjem. Allereie vedtekne store investeringstiltak legg band på storparten av investeringsmidla i 2012-2015. Så ein må satsa på strukturelle plantiltak for å auka tilgangen på bustader for vanskelegstilte og førstegongsetablerarar 3) Utsette grupper treng meir hjelp til å bu, og til å sikra gode bumiljø.

Med dei stramme økonomisk rammene til kommunen er det viktig å ta inn over seg at det er den enkelte som i størst mogleg grad sjølv skal sørgja for å skaffa seg, eller tilretteleggja eigen bustad. Kommunen vil leggja til rette for, og spreia informasjon som kan medverka til at fleire oppnår dette.

Dei høgast prioriterte tiltaka som vil krevja auka budsjettmidlar frå **2012** er:

1. Mellombels finansiering (ca 6 mill) for planlegging/prosjektering av privat-eigde bustader (spreidd!), for førstegongsetablerarar, flyktningar og sos/øk. vanskelegstilte – 4 klare i 2012.
2. Auka sosialhjelpskostnader pga større utlegg til dekking av husleige frå profesjonelle utleigeaktørar (6 nye bustader i 2012- spreidd!!), og auka personalressursar
3. Forlengja prosjekt Bustadsosial Satsing (personalressursar)
4. Auka sirkulasjon i utlegebustadene (personalressursar, og FDV- verktøy)
5. Bustadtilpassing og smarthusteknologi (personalressursar/prosjektmidlar)

1 Styrte bustadsutvikling

Os kommune må sikra ei bustadsutvikling som gjev ein god bustadsosial profil, mellom anna sikra nok tilgang til rimelege og funksjonelle, og universelt utforma bustader, i område med god offentleg transport. Dette vil vi oppnå gjennom meir aktiv bruk av utbyggingsavtaler, offentleg/privat samarbeid, og andre plantiltak. Det er sær viktig at kommunen har ein lang planleggingshorisont, og at det blir sett av areal til å dekkja bustadsbehova både for dei med spesielle omsorgsbehov, og for andre vanskelegstilte som av forskjellige grunnar ikkje klarar å koma seg inn på den private eige-/leigemarknaden. Til dømes bør ein ha fokus på offentleg-privat samarbeid med ein god bustadsosial profil i samband med salet av tomtene Fjellheim/Stegen, Mobergslie og Gåsakilen. For å sikra at tiltakspunkt blir realiserte, foreslår vi forankring på høgaste leiarnivå, og statusrapportering knytt til tertialrapporten på dei høgast prioriterte tiltaksområda.

Os kommune ligg under landsgjennomsnittet for tal på kommunalt disponerte bustader for vanskelegstilte. (16 vs 20 bustader pr 1000 innbyggjarar). Pt. er det 91 på venteliste, inkludert eldre og flyktningekvote. Sett i høve til folketalsutviklinga, og med ein auke til 18 bustader pr 1000 innbyggjarar, og justert ift landsstatistikk for institusjonsplassar, er det behov for **97** nye bustader for vanskelegstilte innan 2015. Vi ønskjer å få ei breiare portefølje av bustadtiltak, der kommunen ikkje må stå som eigar. Det er difor aktuelt å få etablert avtaler med private aktørar om bygging av privat-eigde bustader for økonomisk/sosialt vanskelegstilte, og utlegebustader der profesjonelle aktørar leiger ut, men der det er kommunen som tildeler bustadene. I dagens marknadssituasjon må ein rekna med at husleiga blir ein god del høgare enn dagens kommunale utlegebustader. Det inneber fleire som må be om økonomisk sosialhjelp. Innføring av kommunal bustøtte bør vurderast. Med dei tiltaka som er foreslått, og tiltak allereie godkjende, kjem ein opp i **51 nye kommunalt disponerte bustader i 2015**, inkludert privat-eigde bustader.

2 Førebu seg på fleire øymerka bustader i perioden 2015-2020

Eldrebeølgja vil føra til auka press på omsorgssektoren, og omsorgsbustader for demente er høgt prioriterte, men pga begrensningane i investeringsbudsjettet er ikkje dette sett opp på 2012-budsjettet. Inntil vidare må behovet bli dekkja ved at folk bli buande heime lenger, gjennom auka bruk av open omsorg, smarthusteknologi og bustadstilpassing, saman med dei private utbyggingstiltaka av seniorbustader.

Omsorgsbustadene på Vartun for rusavhengige var eit viktig tiltak, som har gitt gode resultat. Men det viser seg at for nokre få av bebuarane er heller ikkje Vartun den rette staden å vera. Det bør utgreiast alternative løysingar for desse.

3 God forvaltning av bustadene

Os kommune disponerer 275 bustader (+49 sjukeheimplassar) og hadde leigeinntekter i 2010 på over 14 mill. kroner. Vi ønskjer meir fokus på forebyggjande vedlikehald, og oftare tilstandssjekkar av utsette bustader. Dette vil gje ein meir robust økonomi, og trivelegare forhold for bebuarane.

Vi må sikra at husleigeinntektene dekkjer kapital- og driftskostnadene. Det er difor naudsynt å synleggjera kostnadsomfanget på bustadsforvaltninga i høve til husleigeinntektene. Vi må og vurdere innføring av gjengs leige.

4 Hjelp til å bu

I tillegg til bustadstilpassing og smarthusteknologi for eldre og demente bør ein setja større fokus på meir koordinerte tiltak for andre grupper som ikkje klarar å bu, og tiltak for å sikra gode bumiljø i utsette område.

Innholdsoversikt

SAMANDRAG	- 1 -
1 INNLEIING	- 5 -
2 ENDRA RAMMEVILKÅR SIDAN FØRRIE RULLERING	- 6 -
3 KVA HAR VI OPPNÅDD SIDAN FØRRIE RULLERING (2009), OG FOKUS VIDARE	- 8 -
3.1 STYRT BUSTADSUTVIKLING (A).....	- 8 -
3.2 RIKTIG PORTEFØLJE AV UMLEIGEBUSTADER FOR VANSKELEGSTILTE (B)	- 9 -
3.3 GOD FORVALTNING AV DEI KOMMUNALE UMLEIGEBUSTADENE (C)	- 12 -
3.4 HJELP TIL Å BU (D)	- 13 -
VEDLEGG 1 – SAMMANSETNING AV ARBEIDSGRUPPA	- 14 -
VEDLEGG 2 – MØTTEKNE INNSPEL	- 15 -
VEDLEGG 3 - EVALUERING AV HANDLINGSPROGRAM FRÅ RULLERINGA 2008/2009	- 20 -
VEDLEGG 4 - KOMMUNALT TOMTEAREAL	- 23 -
VEDLEGG 5 - KOMMUNALT DISPONERTE BUSTADER FORDELT PÅ MÅLGRUPPER	- 24 -
VEDLEGG 6 - DETALJERT HANDLINGSPROGRAM 2012-2015	- 25 -



Inngangsparti i Grantun bufellesskap

1 Innleiing

Ein bustadsosial handlingsplan er **”ein plan om bustader og bustadtiltak for dei som har vanskar med å skaffa seg eller halda på ein tilfredsstillande bustad på eiga hand”**. Dette er naudsynt for å stetta sosialtenestelova sine føringar om at **”Sosialtenesta skal medverka til å skaffa bustader til personar som ikkje sjølve kan ivareta sine interesser på budstadsmarknaden”**.

Hovudrullering skjer kvart 4. år, medan ei mindre rullering skjer kvart år i forkant av budsjettprosessen. Vi ønskjer å bli meir tydelege på at det er handlingsdelen som blir rullert/revidert kvart år, men der ein ser strukturelle endringar som krev tiltak, så omtalar ein det. Den årlege rulleringa er tenkt som eit vedlegg, og må lesast saman med hovudplanen. Hovudplanen vart godkjend i kommunestyret februar-2008, og har status som kommune-delplan. Siste årsrullering skjedde september- 2009.

Jamfør den nye plan- og bygningsloven så skal den årlege reviderte handlingsdelen av alle kommune-delplanar opp til behandling i kommunestyret, der saksgrunnlaget skal vera tilgjengeleg minimum 30 dagar i forkant. Dette er nytt ift tidlegare beslutta rutiner for den årlege rulleringa av den bustadsosiale handlingsplanen. Planen skal danna grunnlag for budsjettarbeidet og økonomiplanen. Her vil det bli gjort ein totalvurdering, sett ift behova frå alle sektorar, og dette vil kunna føra til justeringar i budsjettomfang og prioriteringar.

Strukturelt sett har vi gjort fleire endringar i planen, av fleire grunnar:

- Tydeleggjera den delen av planen som skal rullerast kvart år
- Synleggjera betre kva vi har oppnådd sidan siste rullering
- Gje eit betre overblikk over hovudmål og strategiar innan det bustadsosiale arbeidet

Tiltaka femnar om både investerings- og driftstiltak, behov for rutiner, integrering i etablerte prosjekt, og organisatoriske grep. Strategiane og tiltaka inneber samhandling på tvers av sektorar, og krev god felles forståing.

Vi foreslår i tillegg at vi samlast om ein visjon for det bustadsosiale arbeidet. Den endelege formuleringa av visjonen må skje i samband med hovudrulleringa. Den overordna visjonen for regjeringa sin bustadpolitikk er ”alle skal kunne bo godt og trygt”. Os kommune sin misjon er ”Livskvalitet for alle”. Vi foreslår at visjonen for det bustadsosiale arbeidet i Os skal vera:

Alle skal ha ein trygg og eigna bustad uavhengig av økonomiske, fysiske, helsemessige eller sosiale forutsetningar

Ved neste hovudrullering vil ein byggja vidare på denne strukturen, og samstundes og leggja opp til ein meir effektiv kopling mellom Bustadsosial Handlingsplan, overordna Kommuneplan og nærliggjande delplaner og temaplaner.

Varsel om oppstart av rulleringsarbeidet vart kunngjort 02.04.11 i Os og Fusaposten, og det vart samstundes sendt brev til aktuelle lag og organisasjonar. Samansetjinga av arbeids- og styringsgruppa er vist i vedlegg 1.

Høyringsutkastet vart godkjent av den administrative leiinga den 15.08.2011 og var sendt til berørte partar den 15.08. Mottekne innspel (sjå vedlegg 2) er behandla, og endeleg plan er endra på nokre av punkta. Saksframlegg for formannskap/kommunestyret vart offentleg tilgjengeleg frå 21.09.2011. Endeleg plan vart godkjend i kommunestyret den 06.12.2011 (Websak 11/927).

2 Endra rammevilkår sidan siste rullering

Befolkningsutvikling

Os hadde ein sterk vekst på 3,1% i folkeauke i 2010, dvs 526 personar. Folketalet pr 1.1.11 var 17210. Framskriven folkemengde til 2015 viser at vi med høg nasjonal vekst vil vera 18441 personar i Os.

I fireårsperioden 2011 - 2015:

- auke i eldre over 80	frå 507 til 557 personar	dvs 50 (auke prosentvis ca pr år = 2%)
- over 67 år	frå 1700 til 2204 personar	dvs 537 (auke ca 6% pr år)
- mellom 16-66 år -	frå 11068 til 11944 personar	dvs 876 (auke ca 1,6% pr år)
- mellom 0-16 år -	frå 1542 til 1633 personar	dvs 91 (auke ca 1,2% pr år)



Vi må og nemna at befolkninga **over 80 år** vil i perioden 2015 til 2030 auka frå 557 personar til 1278 (721 personer). I Omsorgsplanen 2015 er det vist til at andelen demente aukar kraftig (over 30%) ved alder over 85 år. Viss ein føreset at 30% av dei eldre over 80 vil ha behov for omsorgsbustad, inneber det at vi må ha totalt 383 plassar innan 2030. I dag har vi 129 sjukeheims- og omsorgsplassar, i hovudsak for eldre, og 68 omsorgsbustader for psykiatri/rus og psykisk utviklingshemma.

I Os har vi i talet på utleigebustader inkludert omsorgsbustadane på Lurane. Til saman har vi 275 bustader for leige. Det vil seia at vi pr 1000 innbyggjarar har 16 kommunale bustader. Landsgjennomsnittet er på 20, og for kommunane i Hordaland er snittet på 19. Dersom vi tek bort bustadane som er øyremerka grupper som eldre, psykisk utviklingshemma, psykiatri og rus, så har vi ei utleigeportefølgje på 79 bustader.

Mange kommunar har eit lite omfang av heildøgns omsorgsbustader for eldre, og har ein tilsvarende større andel sjukeheimplassar (f.eks Lindås og Askøy). Talet på institusjonsplassar i % av pleie og omsorgstenester er 8,9% i Os vs 20% i landsgjennomsnitt (2009-tal). Viss ein justerer Os-statistikken, slik at ein definerer alle omsorgsbustadene for eldre som institusjonsplassar, kjem Os kommune litt over landssnittet for institusjonsplassar (21,4% vs 20%), men talet på leigebustader for andre vanskelegstilte går ned til 11 pr 1000 innbyggjarar! No har Os kommune ein ganske "ung" profil, slik at ein bør liggja noko under landssnittet på institusjonsplassar.

Fleire presskommunar (f.eks Asker, Skedsmo, Sandnes, Stord og Lindås) har eit lågare snitt på disponerte vanlege utleigebustader enn landsgjennomsnittet (12-15 pr 1000) men dei har mykje høgare tal på institusjonsplassar i % av omsorgsmottakarar enn Os kommune. Kommunar som nyttar ordningar med kommunalt tildelte, privat- eigde bustader med kommunal gjenkjøpsrett viser ikkje alltid det som kommunalt disponerte bustader i statistikken (f.eks Sola, der statistikken viser 8 pr 1000). Det er difor vanskeleg å nytta statistikk-samanlikning med andre kommunar utan å gå djupt i grunnlags-materialet til kvar kommune.

Ut i frå ei totalvurdering, og spesielt basert på den omfattande ventelista på økonomisk/sosialt vanskelegstilte konkluderer vi at Os kommune har eit stort udekka behov for "vanlege" utleigebustader for denne gruppa, og at kommunen har ei lita disponibel bustad-masse i forhold til liknande kommunar.

Dei økonomisk/sosialt vanskelegstilte er ein utfordring å hjelpa vidare (særleg einslege forsørgjarar og einslege på trygd). Dei har problem med å skaffa seg bustad på eiga hand. Dei har vanskar med den private leigemarknaden pga høge leigeprisar. Når dei vert tildelt kommunal bustad er det vanskeleg å få dei vidare i systemet.

Grunna svært høge bustadprisar er det ei utfordring å gje lån, fordi betalingsevna ikkje er til stades sjølv om vi ser Husbanken sine verkemiddel i heilskap. I tillegg til låg inntekt slit mange med forbruksgjeld.

Statlege verkemiddel

Bustønsordninga til Husbanken vart endra i juli 2009. Husstandar utan varige trygder og utan barn kan ifølgje nytt regelverk og ha rett på støtte. Dei står for den største auken hjå mottakarane av stønad. I Os hadde vi ein auke på 5% i 2010– dvs at ca 323 husstandar mottek i snitt kr 1957,- i bustønad kvar månad.

Husbanken sine tilskottsordningar for bygging av omsorgsbustader og sjukeheimar er og endra. Dette er gjort for å støtta opp under det auka behovet for slike bustader som kjem pga eldre/demens.

Sjølv med tilskotta til Husbanken vil det krevja ei relativt høg husleige for å få dekkja inn kostnadane kommunen vil ha med nye bustader.

Samhandlingsreformen er no i ferd med å bli realisert. Eit sentralt poeng er at kommunane skal sjå helse- og omsorgssektoren i samheng med andre samfunnsområder der kommunane har ansvar og oppgåver. Kva konsekvensar dette vil ha for det bustadsosiale arbeidet, er usikkert. Truleg vil fokuset på smarthusteknologi/IT-hjelpemiddel auka endå meir, slik at folk kan bli buande heime.



I den nasjonale helse- og omsorgsplanen 2011-2015 (Stortingsmelding no 16) står det mellom anna at arbeidet med å forebygga og bekjempe bustadsløyse er høgt prioritert i regjeringa sitt arbeid med å utjamna sosial ulikskap i helse. Ein stabil busituasjon er viktig for rehabilitering, helse og verdigheit og for å leggja tilrette for auka meistring og sjølvstende. Jf kommunane sin økonomiske situasjon må slike prioriteringar visast att i overføringane til kommunane. NOU-utgreiinga "Rom for alle"- som er på høyring hausten 2011, poengterer og at kommunane må sikrast økonomiske rammer for å ivareta ansvaret sitt. Dei konkluderer: "Bolig må, sammen med helse, utdanning og inntektssikring, forankres som den fjerde av velferdspolitikkenes pilarer".

Ny plan- og bygningslov vart vedteken i 2009. Det er innført krav om at alle kommunar skal utarbeida ein overordna kommunal planstrategi. Dette for å forankra alt planarbeid i ein overordna plan og sjå ulike overordna planar i ein strategisk samheng. I tillegg er det teke med prinsippet om universell utforming i formålsparagrafen til lova. Dette for å tydeleggjera at universell utforming har ein sentral plass i all utbygging. Mellom anna er det krav om at alle offentlege bygg skal vera universelt utforma.

Lokale føringar- oppdateringar sidan førre plan

RO-planen 2009 (*Strategidokument- utvikling av omsorgstenesta- utbygging- Laga av stiftinga Ressurssenter for Omstilling*), omtalar eldrebølgja og behovet for auke i talet på plassar med heildøgns teneste. Ei av målsetjingane var å skaffa/byggja ny eining for menneske med demens (enno ikkje gjennomført). Dei seier og at bustadbyggingeplanen bør innehalda tiltak som gjer det mogleg for innbyggjarar som ønskjer det, å etablere seg i ein tilrettelagd bustad sentrumsnært, og at kommunen bør stilla vilkår om universell utforming til utbyggjarane.

Men: økonomien til Os kommune er pressa, og planen må ha fokus på å medverka til å sikra ein robust kommuneøkonomi. Skulebruksplanen, brannstasjon, barnehage etc legg band på storparten av investeringsmidla i 2012-2015, og det er sett eit krav om at Bustadsosial Handlingsplan ikkje skal belasta investeringsbudsjettet i 2012-2015. Så ein må satsa på strukturelle plantiltak for å auka tilgangen på bustader for vanskelegstilte og førstegongsetablerarar. Bustadsinvesteringar har jo og ei inntektsside (kostnadsdekkjande husleige), noko som burde gjera det mogleg å gjennomføra denne type investeringsprosjekt. Kommunestyret sine føringar gir heller ikkje er rom for denne type tiltak i perioden 2012-2015 med mindre dei er klart dokumenterte som sjølvfinansierande. I så

fall vil tiltak og investeringar også kunne gjennomførast i privat regi eller i form av offentleg-privat samarbeid.

Dei investeringsbegrensingane som er sett i perioden er styrande for alle kommunen sine område, og vil og vera førande for kva slags løysingar ein kan foreslå i omsorgsplanen som skal bli utarbeidd dei nærmaste månadene.

3 Kva har vi oppnådd sidan siste rullering (2009), og fokus vidare

Ein gjennomgang av tiltakslista frå sist oppdaterte handlingsplan viser at vi fått gjennomført ein del byggjeprojekt for øymerka bustader (avlastningsbustader for utviklingshemma barn på Kuventre, butiltak for rusavhengige, godkjent budsjett for utbygging av omsorgsbustader for utviklingshemma på Kuhnle og Haugsheim). Prosjektet Bustadsosial Satsing vart og starta i mars-2010, og har gjeve viktige underlag både for vurderinga av Kuhnle-utbygging, og lagt eit grunnlag for betre sirkulasjon i utleigebustadene, gjennom innføring av tidsbestemte kontrakter, og retningslinjer for tildeling av bustader. Prosjektet er og i gang med saksgrunnlag for innføring av utbyggingsavtaler. Men fleire av dei generelle og strukturelle tiltaka er enno ikkje gjennomførte . Sjå vedlegg 3. Det skuldast i hovudsak at kommunen har måtta prioritera basisdrift, pga den vanskelege økonomiske situasjonen.

Utfordringane og tiltaka våre i det bustadsosiale området kan grovt delast inn i følgjande 4 område, og vedlegg 6 viser ei detaljoversikt over alle strategiar/tiltak.

- A Styrt bustadsutvikling
- B Riktig portefølje av utleigebustader for vanskelegstilte
- C God forvaltning av dei kommunale bustadene
- D Hjelp til å bu

3.1 Styrt bustadutvikling (A)

Os kommune ligg under landsgjennomsnittet for tal på kommunalt disponerte bustader for vanskelegstilte (16 vs 20 bustader pr 1000 innbyggjarar). Sett i høve til folketalsutviklinga, er det behov for minimum 57 nye bustader for vanskelegstilte innan 2015 for at vi skal gå opp til 18 pr 1000. Viss ein held 50% av omsorgsbustadene for eldre utanfor bustadsrekneskapen, for at ein lettare kan sammenlikna med landsstatistikken, **bør talet på kommunalt disponerte bustader bli auka med 97** innan 2015, forutsett same utgangspunkt som no.

Med ei betre styrt bustadsutvikling vil behovet for kommunale bustader kunne bli redusert, og sikra ein infrastruktur som stettar godt om ei ønska samfunnsutvikling. Gjennom m.a utbygging av seniorbustader bidreg private aktørar med å halda presset på kommunale service og omsorgsbustader nede. Førstegongsetablerar gir potensiale til auka inntekter for kommunen i framtida, og der bør vi ha insentiv som bidreg til at dei blir buande i Os.

Tradisjonelt har ein kunna nytta ulike former for utbyggingsavtalar for å påvirka og styra bustadsutviklinga. Reglane for bruk av utbyggingsavtaler har blitt mykje strengare og meir regulert. Os kommune har nytta ulike former for offentleg-privat samarbeid og gjerne oppretta ulike kommunale foretak for å sikra drifta. Andre måtar som kommunen kan styra bustadsutviklinga på, er gjennom behandling av private reguleringsplanar, både når det gjeld type utbygging, utforming av bustadene og rekkjefølgjekrav for opparbeiding. Det er utarbeidd egne retningslinjer og krav til innlevering av private planer i Os kommune (startpakke).

Det er no behov for meir **aktiv bruk av offentleg-privat samarbeid og utbyggingsavtalar** og andre plantiltak for å sikra ein bustadsosial profil. Bjånesutbygginga, med ca 1000 bustader, er eit eksempel på ein kommunedelplan der kommunen bør sørgja for å styra bustadbygginga, slik at ein får tilstrekkeleg med rimelege bustader, og også setja av plass for offentleg føremål for nokre

bustader for vanskelegstilte. Sterkare plantiltak har stått i tidlegare planer utan at det har vore så god framdrift på det. For å sikra at dette blir realisert, foreslår vi forankring på høgaste leiarnivå, og statusrapportering knytt til tertialrapporten på dei høgast prioriterte tiltaksområda. Tiltak ein ønskjer å få inn er m.a: Etablering av kommunal planstrategi, retningsliner for utbyggingsavtaler, utvida startpakken med ei tenestesjekkliste, og bustadsosial representant ved oppstart av planarbeid. For å få til gode avtaler med med utbyggjarane er ein avhengig av gode nok insentivar og aktiv politisk påverknad. Eigedomsutvalet og Plan- og bygningsutvalet si rolle som bustadsosial politisk kvalitetssikrar blir difor ein kritisk suksessfaktor.

Vi ønskjer å få ei **breiare portefølje av bustadstiltak**, der kommunen ikkje må stå som eigar. Det er høgt prioritert å få etablert avtalar med private aktørar om bygging av privat-eigde, enkle bustader for økonomisk/sosialt vanskelegstilte, med noko eigeninnsats for å få ned prisen.

Kommunen manglar tomteareal til bustadsosial bygging for "vanlege" kommunalt disponerte bustader, og det er naudsynt med strategisk oppkjøp og tilrettelegging for den type bustader. Hovedplanen frå 2008 (ref kap 2.5.4) er også klar på dette punktet: "Ved rullering av den Bustadsosiale handlingsplanen for 2009, må det drøftast og settast av areal til å dekkja bustadbehova innan eldreomsorgen og for andre vanskelegstilte". Ved rulleringa i 2009 vart det ikkje diskutert ei konkret vurdering, og i mellomtida er nokon områder vorte selde, og nye områder vorte aktuelle.

Sjå vedlegg 4 for aktuelle tomter. Spesielt fokus bør ein ha på å få til eit offentleg-privat samarbeid på dei tomtene som no skal leggjast ut for sal (Mobergslio, Stegen/Fjellheim, Gåsakilen), slik at ein oppnår ein bustadsosial profil på delar av den bustadsmassen: gjerne at nokre bustader blir eigde bustader for førstegongsetablerar, a la Sola kommune sitt opplegg, evt at nokre bustader blir utleigd av profesjonelle aktørar, og er kommunalt disponerte. Viss kommunen må kjøpa nye, gode tomter for vanskelegstilte til marknadsprisar, er det så dyrt at ein vanskeleg får til ei kostnadsdekkjande husleige utan at ein samstundes må ut med økonomisk sosialhjelp. Difor er det særskilt viktig å ha ein aktiv strategi før kjøp/sal av kommunale tomter som eignar seg for bustadsosial bygging.

På sikt må ein rekna med at talet på bufellesskap for psykiatri vil bli auka. Grantun kan byggjast ut meir, men vil det bli oppfatta som ei ghettofisering? Utviding av Stegen kunne har vore aktuelt, sidan vi her har eit lite bufellesskap for psykiatri, og eit auka miljø kan gi stordriftsfordelar for helsedrifta. Det kan og vera aktuelt å avvika Stegen og byggja opp bufellesskap på ei anna tomt. Strategien for dette er enda ikkje avklara.

Det står framleis att strukturelle grep, som skal medverka til å knyta den bustadsosiale handlingsplanen tettare til kommuneplanen, og til arbeidet med areal-/bustad-planlegging. Prosjektet Bustadsosial Satsing vil ha dette som fokusområde, i tillegg til tiltak for vurdering ein meir heilskapleg og effektiv organisering og arbeidsform innafor det bustadsosiale området.

Mål:	Strategiar:
<ul style="list-style-type: none"> • Medverka til at bustadutbygging vert tilpassa bustadbehovet for dei vanskelegstilte, deriblant universell utforming • Leggja til rette for å ha ein variert bustadsamansetting og integrering av ulike brukargrupper i bustadsområda • "Raud" tråd i planverk (NY) 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Utbygging/samarbeid med private aktørar om nøkterne, eigde bustader for førstegongsetablerarar og vanskelegstilte (NY) 2. Betre utnytting av planverkemiddel 3. Strategisk avsetting og kjøp og sal av tomter 4. God utnytting av startlån og tilskot frå Husbanken

3.2 Riktig portefølje av utleigebustader for vanskelegstilte (B)

Vanlege utleigebustader (ikkje øyremærka):

Etter at kommunen innførte retningslinjer for tildeling av bustader i 2010, er ventelista vorte "reinska" slik at ein no ser konkret tal på dei som er kvalifiserte for bustad. Vi har 79 utleigebustader som ikkje er øyremerka. Det har berre vorte skaffa 1 ikkje-øyremerka bustad dei siste 5 åra. Sirkulasjonen i desse bustadene er heller ikkje så stor, noko som forverrar situasjonen ytterlegare.

Kostra-rapporteringa seier at vi i 2010 hadde 74 søknader om bustad. Av desse gav kommunen 26 avslag grunna at søkjarane ikkje fyller vilkåra for å få tildelt kommunal bustad. Ved nyttår har vi 57 husstandar som har fått positivt vedtak, men som ventar på tildeling (står på venteliste). Dei største gruppene som ventar på bustad er dei økonomisk/sosialt vanskelegstilte (48 inkl flyktningevote), eldre, utviklingshemma og/eller fysisk funksjonshemma som må ha tilrettelagd bustad. Sjå vedlegg 5 for ei detaljert oversikt over tal på bustader, søkjarar, og estimert behov 2015.

Vi har 14 einslege forsørgjarar med 1-3 barn, og 3 familiar med 2 barn kvar på ventelista. Til saman snakkar vi om 30 barn på venteliste. Sjå vedlegg 5 for ei oversikt over tal på bustader, venteliste og estimat på behov i framtida.

Det er mange einslege søkjarar. Det er difor eit stort behov for å anskaffa fleire hybelleiligheiter til leige for yngre vanskelegstilte/einslege/flyktningar.

Vi meiner vi skal kunna busetja nokre av familiarne ved å frigjera nokre av dei eksisterande 3/4-roms utleigebustadene. I tillegg ønskjer vi at denne søkjargruppa og skal få høve til å kjøpa seg nøkterne bustader (ref pkt 3.1).

Å få tilgang på hybelleiligheiter og eit par familie-leilegheiter er det klart høgast prioriterte tiltaket i planen. Det er viktig at bustadene er spreidd slik at ein ikkje risikerer for belasta miljø.

Nokre kommunar nyttar den private/profesjonelle utleigemarknaden i større grad: anten gjennom å vera bindeledd mellom søkjar og privat utleigar, eller å framleiga. Her krevst det godt samarbeid og oppfølging mellom kommunen, utleigar og leigar. Vi ønskjer å utnytta dette potensialet betre.

Om kommunen nyttar profesjonelle utleigarar, så vil ei langsiktig avtale med dei gjera at dei får tilskottsmidlar til bygging frå Husbanken på linje med kommunen. Det kan og vera noko meir sannsynleg at bebuarane tek betre vare på bustaden sin når det ikkje er kommunen som er utleigar.

Høge marknadspriser på tomter, og ingen momskompensasjon er tema som private utbyggjarar trekkjer fram for å forklara det dårlege utbudet av enkle, billige bustader i dagens marknad. Vi må difor rekna med ei høgare auke i økonomisk sosialhjelp enn om kommunen hadde stått som eigar. I tillegg må ein rekna med at kommunen uansett må betala for all skade/hærverk som den enkelte bebuar ikkje vil/kan ta rekninga på sjølv (ref dei nye retningslinjene for utleigeavtaler og garantiordningar som Husbanken har sendt ut). Så det er sannsynleg at dette totalt sett blir noko dyrare i drift for kommunen.

SSB har nyleg presentert ein oversikt over utleigeprisar pr kvm for 1. kvartal 2011. Den viser at det kommunale utleigenivået ligg under leigenivået for profesjonelle gard-eigarar, og at utleige frå privatpersonar er billigare enn både profesjonelle og kommunen. Utfordringa pt er at Os kommune si eigedomsforvaltning ikkje har nok midlar til å følgja opp og vedlikehalda ein bustad slik profesjonelle private aktørar gjer. Dette er det mange kommunar som slit med. Gjennom bruk av private leigeavtaler vil ein kunna sammanlikna kostnadsnivået, og kvaliteten på bygga, og få ein større fokus på kor viktig det er med forebyggjande vedlikehald og aktiv oppfølging av bebuarane. Vi vil difor anbefala avtaler med private aktørar, sjølv om dette truleg blir noko dyrare for oss.

For tida er det svært få profesjonelle utleigeaktørar i Os. Bustadene i Byvegen var det tidlegare ein privat profesjonell aktør som eigde, men han fekk finansielle problem, og kommunen kjøpte i 2006 opp bustadene for å unngå store negative konsekvensar for bebuarane. Bustadene for utviklingshemma i Steindalen er eigd av Stiftinga Steindalen.

Vi bør og oppmoda utbyggjarar til å byggja fleire bustader med utleige-einingar. For tida er utleigemarknaden i Os sær s begrensa, og nokre av våre vanskelegstilte på venteliste er ikkje dei som enklast får tilbod om leige hos private. Leige hos private blir også opplevd som mykje meir usikkert, og bør ikkje vera ein hovedstrategi. (ref visjonen om "trygg bustad")

Øyremerka bustader:

I utgangspunktet ønskjer ein å ha færrest mogleg bustader som er øyremerka spesielle grupper, slik at ein oppnår størst mogleg fleksibilitet ved tildelingar. Men ein kjem ikkje utanom at for personar med store omsorgsbehov (eldre, utviklingshemma, rusavhengige, psykiatri) så er det naudsynt med øyremerka omsorgsbustader og bufellesskap.



I privat regi har det vorte etablert ein god del seniorbustader i Os den siste tida. Det er og fleire planar på nye område. Dette er med på å redusera pågangen på kommunale service- og omsorgsbustader. Pr i dag står det 14 eldre som er registrert og kvalifisert for plass i heildøgs omsorgsbustad/sjukeheim, men talet er venta å auka til 30 innan 2015 pga eldrebølgja. Det som står høgast på prioriteringslista er **bygging av omsorgs-bustader for demente på Lurane**. På grunn av dei begrensningane som er sett i investeringsbudsjettet for 2012 er det ikkje mogleg å setta i gang det arbeidet no. Utfordringane innan helseområdet må løysas ved å jobba på fleira frontar: hjelp i heimen, fleksible dagsenter, opptrening og tilrettelegging i heimen, smarthusløyseringar etc.

Ein har etterkvart fått ei gruppe demente (pt. 5 stk) som ein ikkje klarar å hjelpe med avlastning innan dei tenestene vi har i dag som dagsenter, avlastning, og heimesjukepleiar. Ved å ikkje gjennomføra utbyggingstiltak for demente er det difor ein risiko for enda høgare bruk av korttidsplassar, som ikkje gjer ei fagleg god løysing for desse brukarane, samstundes blir desse korttidsplassane og nytta som rehabiliteringsplassar. Som konsekvens av samhandlingsreformen må kommunen frå 01.01.2012 betala 4000 kroner for kvart døger ein utskrivingsklar pasient må liggja lenger enn avtalt på sjukehuset. Hovedfokus må være at vi ikke kjem i den **vonde sirkelen** med lite korttidsplasser der vi må betala i alle ender og ender opp med ein dårlegare eldreomsorg. Dette dilemmaet må diskuteras vidare og løysast i den kommande omsorgsplanen.

Det er allereie godkjende planar for bygging av 14 bustader for utviklingshemma (Kuhnle og Haugsheim). Vi reknar med at den utbygginga, saman med naturleg sirkulasjon, vil dekkja behovet for omsorgsbustader for denne gruppa i perioden (2012-2015). Vi har og føresett at utbygginga på Kuhnle skal kunna utvidast ved større behov.

Omsorgsbustadene på Vartun for rusavhengige var eit viktig tiltak som stod ferdig sommaren 2010, men det viser seg at for nokre få av bebuarane er heller ikkje Vartun den rette staden å vera.

I Os er denne gruppa for tida på mellom 4-6 personer. Dette er tunge narkomane med tilleggsproblematikk innan psykiatri. Desse har gjennom fleire år prøvd ulike bualternativ, både i privat og i kommunal verksemd utan at dei har klart å halda på bustaden over tid. Desse brukarane har i tillegg hatt ein ustabil livssituasjon med inn og ut av fengsel, samt stadige innleggingar for rusbehandling o.a. Sjølv om ein fram til no ikkje har lukkast med denne gruppa, ser ein det som heilt naudsynt at ein greier ut alternative buløyseringar for gruppa av brukarar som ikkje kan bu i eit vanleg lågterksel butilbod slik som Vartun.

Denne gruppa har i tillegg hatt store vanskar med å ta imot oppfølging i desse bualternativa. *Om ein framover framleis skal prøva å sikra oppfølging gjennom tydelege vedtak og husleigekontrakter, eller om ein for nokre av dei ikkje skal satsa på noko form for oppfølging, er noko ein må vurdere.*

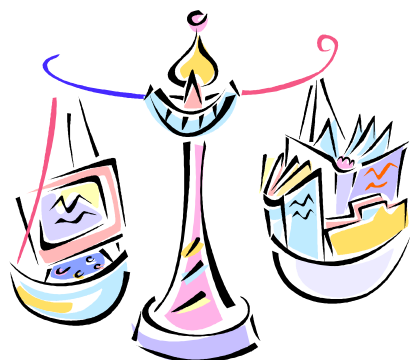
Dette er personar som har behov for trygge rammer i små butilhøve. Bustaden må bli utforma med god skjerming i høve til uro, utagering og støy, og at han er slitesterk og enkel å reingjera. Det må setjast i gang planarbeid for å sikra eit par tomter for slike "småhus" i randsoner. Det er to små

grupper som vil ha dette behovet: 1) personar som vil vera sjølvhjulpne og ikkje ønskjer oppfølging frå personale, 2) Personar som ønskjer noko oppfølging av personale, men har behov for mindre tilhøve enn Vartun. Erfaringane frå fleire andre kommunar med denne buforma er positive, både i høve til brukarerfaringar og økonomi. Utfordringa ligg mest i å finna eigna tomter, og få ein aksept i storsamfunnet og nærområdet for plasseringa av desse bustadene. Vellykka tiltak i andre kommunar har vore at naboar har ein konkret kontakttelefon til kommunen, og at politiet går vaktrundar.

Mål:	Strategiar:
<ul style="list-style-type: none"> Sørgja for at utleigebustadmassen er stor og variert nok til å gi eit dekkjande tilbod til vanskelegstilte 	<ol style="list-style-type: none"> Anskaffa kommunalt disponerte utleigebustader for økonomisk/sosialt vanskelegstilte på nivå med landsgjennomsnittet Byggja bustader for personar med særlege behov Leggja til rette for vellukka privat /profesjonell utleige til vanskelegstilte (delvis NY)

3.3 God forvaltning av dei kommunale utleigebustadene (C)

Dette området har ikkje vore mykje omtala i tidlegare rulleringar. Men vi ser at dette no er naudsynt, pga det sterke fokuset ein har på kostnadsreduksjonar, og for å sikra at eigedomsforvaltninga får nok midlar til vedlikehald.



Os kommune eig/disponerer pr mai-2011 275 utleigebustader, og hadde i 2010 leigeinntekter på over 14 millionar kroner. Men det er rapportert om store vedlikehaldsbehov, og eit for lite vaktmeisterkorps i høve til eigedomsmassen. Vi ønskjer meir fokus på førebyggjande vedlikehald, og oftare tilstandssjekkar av utsette bustader. Dette vil gje ein meir robust økonomi, og trivelegare omgjevnader for bebuarane. Men det krev større personalressurser for å utføra denne form for tilstandssjekk.

Vi må sikra at husleigeinntektene dekkjer kapital- og driftskostnadene. Det er difor naudsynt å synleggjara kostnadsomfanget på bustadsforvaltninga ift husleigeinntektene. Vi må og vurdera innføring av gjengs leige. Her er det viktig å setja riktig leigenivå for at folk unngår å måtta søkja om økonomisk sosialhjelp. Innføring av gjengs leige vil og gje eit meir likt leigenivå for same type bustader. Gjengs leige skal baserast på kva som er gjennomsnittleg leigenivå i området. Fleire kommunar vel å setta leiga 10-20% under marknadsnivået, og forutset at leiga på nye bustader skal vera kostnadsdekkjande. Ein må og prioritera å følgja opp krava stilt i husleige kontraktane, då spesielt krav stilt til leigetakar om dekking av kostnader ved skader i bustaden.

Os kommune har frå sommaren 2010 innført tidsbestemte kontrakter på utleigebustadene, og ein har utarbeidd retningsliner for tildeling der ein presiserer at bustaden er for vanskelegstilte. Men vi har mange tidsbestemte kontrakter, og husleiga i fleire av dei kommunale bustadene ligg langt under husleiga i privatmarknaden. Det er no i gang eit arbeid for å auka sirkulasjonen. Dette arbeidet må halda fram vidare i 2012.

Innføringa av tidsbestemte kontrakter medfører eit behov for elektronisk verktøy for oppfølging av kontraktene. Eit slikt verktøy må vera ein del av eit overgripande verktøy for eigedomsforvaltninga.

Mål:	Strategiar:
<ul style="list-style-type: none"> Sørgja for at bustadmassen blir maksimalt utnytta Sikra god kvalitet på bygningsmassen, men til overkommelege kostnader 	<ol style="list-style-type: none"> Betra sirkulasjon i utleigebustadene (NY) Førebyggjande vedlikehald (NY) Sikra at husleigeinntektene dekkjer kapital- og driftskostnadene. (NY)

3.4 Hjelp til å bu (D)

Tidlegare rulleringar har fokusert på utbyggingstiltak, i tillegg til nokre overordna føringar for arbeidet. Men vi ser at buhjelp og eigedomsforvaltning i fleire tilfeller bør vere sterkare knytta saman, og tiltak bør ikkje berre bli retta mot dei tyngste brukarane.



Det må no setjast meir fokus på meir tilpassa buhjelp for dei som ikkje klarar å bu, og tiltak for å sikra gode bumiljø i utsette område. Dette vil på sikt kunna hindra utkastningar, noko vi gjerne vil prøva å unngå.

I dag er det slik at mange tenesteområde er inne og jobbar hos enkelte. Det kan vera NAV, Vartun oppfølgingsteneste, eining for helsetenester, barnevernet, helsesøstertenesta, og heimesjukepleien. Ein må framover koordinera desse tenestane på ein betre måte for å sikra naudsynt oppfølging og helsehjelp – samstundes som ein får løyst dei oppgåvene som er naudsynte hos den einskilde.

Ein må og sjå på kva for oppgåver det er naturleg at kommunen tek på seg. Det å halda bustaden ryddig, for å førebyggja større skader, er kanskje den største utfordringa, og då er det viktig å sjå på kven som skal ha dette ansvaret og korleis ein saman skal følgja dette opp.

Det er uansett eit ansvar for alle som er innom bustaden å sjå til at bustaden blir halden etter forskriftene, og at bebuaren oppfyller det som står i kontrakten.

I kva for grad kan frivillige og pårørande bidra til å auka buevna, og styrka bumiljø i utsette områder? Vi meiner at det ligg eit større potensiale her.

Ein foreslår og nye tiltak som vil medverka til at folk kan bu lenger i sin eigen heim: Frå august-2011 byrjar tryggleikssjukepleier, som vil ha bustadtilpassing for eldre som ei av sine oppgåver.

Bruk av smarthusteknologi gjev auka tryggleik og sjølvkjensle, og vi ser for oss eit utviklingsprosjekt i samarbeid med Husbanken, pensjonistorganisasjonar, og evt utbyggjarar.

Dette området vil bli nærare diskutert i omsorgsplanen.

Vi må samstundes presisera at det er den enkelte som i størst mogleg grad sjølv skal sørgja for å skaffa seg, eller tilretteleggja eigen bustad. Kommunen vil leggja til rette for , og spreia informasjon som kan medverka til at fleire oppnår dette.

Mål:	Strategiar:
<ul style="list-style-type: none"> • Dei som ikkje klarar seg sjølv i eigen bustad, får hjelp til å meistra dagleglivet og bli buande i eigen bustad. • Unngå utkastningar 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Individuelt tilpassa tiltak- butrening og burettleing 2. Tilpassing og tilrettelegging av private bustader 3. Ansvarleggjera innbyggjarar til å i størst mogleg grad sjølve å sørgja for tilfredsstillande bustad (NY) 4. Bumiljøtiltak, og informasjon

Sjå vedlegg 6 for detaljert handlingsprogram for 2012-2015.

Vedlegg 1 – Sammansetting av arbeidsgruppa

Arbeidet med rulleringa for 2011 tok til i mars månad.

Prosjektforma vart vald, for å sikra tverrfagleg fokus. Sidan dette er ei mindre årssrullering, valde ein å gå for ei lita arbeidsgruppe.

Styringsgruppa:

Nils Petter Borge	- kommunalsjef Helse og Sosial. Prosjekteigar
Karl Ole Midtbø	- kommunalsjef Samfunn
Birgit Holsen	- leiar Bestillar og forvaltarkontoret

Arbeidsgruppa:

Laila Storvik	- Bestillar og Forvaltarkontoret. Prosjektleder
Signe Eide	- Bestillar- og forvaltarkontoret
Asle Andås	- leiar Planavdelinga
Jan Dale	- leiar Vartun Oppfølgingsteneste
Lars Trane	- leiar NAV sosial

Kundeombodet og leiar for Egedomsforvaltninga har kome med tilbakemeldingar undervegs.

Vedlegg 2 – Mottekne innspel

Vi takkar for tilbakemeldingane!

Innspel ved oppstart av planarbeidet

1. I samband med varsel om oppstart av rulleringsarbeidet (02.04.11) mottok arbeidsgruppa eit skriftleg innspel frå Kundeombodet. Ombodet meiner at det i rulleringa for 2011 må leggjast fokus på 2 problemstillingar:

- Kva ressursar er naudsynt for oppfølgingsarbeidet av dei som får tildelt kommunal utleigebustad. Bakgrunnen frå mi side er at eg i løpet av eit år får utruleg mange problemstillingar/spørsmål/klagar og liknande frå dei som bur i dei kommunale utleigebustadene og eg trur at deira hjelpebehov er underkommunisert i administrasjonen og vidare til dei folkevalde.
- Kva hjelp og korleis vil Os kommune hjelpa dei rusmisbrukarane som ikkje i dag ikkje nyttar dei kommunale bustadene som i utgangspunktet er planlagd for dei?

Kommentar: Her er det naudsynt at kommunen utnyttar det potensialet ein har i betre samordning mellom tenestene (ref kap. 3.4). Det må og vurderast bygging av småhus for dei som ikkje vil inn/kan klara å bu på Vartun (kap. 3.2).

2. Barnetalsmannen leverte 20.04 eit skriftleg innspel, der han ikkje har kommentarar til oppstart av rulleringa, men ber om få høyringsdokumentet til vurdering når det er klart.
3. Rådet for funksjonshemma leverte i mai eit skriftleg innspel, og ber ein deltakar for rulleringa koma til deira møte den 23. mai, og svara på spørsmål. Dei skriv at grunnlaget i Bustadsosial handlingsplan ikkje speglar dagens situasjon.

Kommentar: På møte med rådet i mai 2011 vart det poengtert at grunnlagsdataene vil bli oppdaterte i ny versjon av handlingsplanen. Rådet bad om at kommunen har ei langsiktig planlegging i høve til bustadbehovet, og at ein sikrar nokre sentrumsnære bustader for funksjonshemma som ikkje kan nytta offentleg transport.

4. Eldrerådet sende inn følgjande skriftlege innspel i mai:
 - Pkt. 11 Eldre - Ny etasje på sjukeheimen må prioriterast.
 - Pkt. 10 Eldre - Eldrebustadar på toppen av eit forretningsbygg i sentrum. Tiltaket må og prioriterast.

Kommentar: Det blir no bygd mange nye seniorbustader i privat regi som vil avhjelpa behovet i perioden, i tillegg vil kommunen auka bruken av open omsorg, og innføra bustadstilpasningstiltak. Det er høgt prioritert å bygga fleire omsorgsbustader for demente, men pga begrensningane i investeringsbudsjettet ser ein ikkje det som mogleg å gjennomføra byggetiltak i 2012. Vi skal førebu oss på vidare utbygging, og i planen forutset vi plass for meir utviding på Luranetunet + servicebustader ved sida av Gamleheimshagen.

Innspel frå høyringsrunden haust 2011

1. **Barnetalsmannen** skriv følgjande:
Planen syner eit godt og oversiktleg innhald på stoda og behovet for dei ulike gruppene. Kva som er gjort og kva som det er behov for å satsa vidare på. Slik barnetalsmannen vurderer rulleringa vidare skulle planen danna eit godt grunnlag for vidare handsaming og gjennomføring. Barnetalsmannen har ingen vesentlege merknader til planen.

2. **Os Eldreråd** skriv følgjande:

Eldrerådet viser til tidlegare merknader. Rådet vil minna om at bustadene må bli kontrollerte i høve krava om universell utforming. Rådet etterspør arbeidet med ein eldreplan. Slik plan vart tilrådd i handlingsplanen.

Kommentar: Kontroll av Universell Utforming: Byggesaksavdelinga jobbar med å frigjera tid til byggekonsultør. Denne funksjonen vil kunne handtera ein slik kontroll. Eldreplanen vil koma inn under "Omsorgsplanen". Denne planen er det pr 14.09.2011 ikkje endeleg fastsett mandat og tidsplan for.

3. **Os kyrkjeråd** skriv følgjande:

Os sokneråd ser det som særleg viktig at alle har ein tenleg og helsetrygg bustad. Dei som ikkje maktar å skaffe seg tenleg bustad på eige hand, må derfor få naudsynt hjelp.

Bustadprisane er høge og "inngangsbillett" til eigen bustad er for høg for mange. Kommunen må derfor sjølv, eller i samspel med ulike samarbeidsparter, bygge tenlege bustader der leigekostnad, gjerne kombinert med ei innskotsordning, kan tildelast trengjande.

Ein kombinasjonsordning med innskot vil gje folk høve til å bygge opp kapital for seinare bustadkjøp. Kommunen bør utgreie ei ordning der den garanterer for lån til innskot på vilkår som er tenlege for brukarane.

Bustadbygging er kapitalkrevjande. Vi er kjende med at kommunen har store investeringsoppgåver til ulike tenester som barnehage, skuler, eldreinstitusjonar, kyrkjegard, osv som ikkje kan finansierast gjennom kommunale avgifter. Kommunen bør derfor søkje samarbeid med ideelle organisasjonar og andre private utbyggjarar som vil byggje ut på ikkje-kommersiell basis.

Kommunen må gje tilgang på regulerte tomter for slike bustader for ideelle og ikkje-kommersielle utbyggjarar.

Bustadane må vidare byggjast slik at der er mogleg å få statleg støtte (etableringstilskot, bustøtte m.m) for å redusere bukostnader for leigetakarane.

Kommentar: Ulike kombinasjonsmodellar for leige-til-eige/innskotsordningar er aktuelle å utgreia. Vi vil og oppmuntra til samarbeid med organisasjonar og utbyggjarar som vil byggja ut på ikkje-kommersiell basis. Husbanken sine låne- og tilskotsordningar nyttar vi aktivt. Og ved behov vil ein be om ei auke i startlånsramma. I NOU-utgreiing no 2011:15 "Rom for alle" foreslår dei fleire strategiar for å kunne busette fleire vanskelegstilte i eigd bustad. Fleire av tiltaka vil krevje endringar i statlege tilskots-/låneordningar.

Gjennom dei plan-tiltaka vi har sett opp, ønskjer ein å sette bustadsosiale tema på dagsorden i reguleringsplanarbeidet. Tomtekostnader utgjør ofte ein stor del av investeringane. Ved å ha eit sterkare bustadsosialt fokus i planarbeidet ønskjer vi m.a å sikra tilgang for denne typen tomter til ein overkommeleg kostnad.

4. **Landsforbundet mot Stoffmisbruk avd Os** (LMF Os) skriv følgjande:

LMS Os har lese Bustadsosial Handlingsplan med stor interesse, og vil koma med eit par merknader:

Bustadløysingar for rusavhengige:

Det er dette punktet som har engasjert LMS Os mest. Det vert opplyst av Vartun heller ikkje er den rette staden for nokre av bebuarane. Vi er også kjend med at fleire av bebuarane er oppsagde frå Vartun. LMS Os vil då veta kva Os kommune vil setta inn av tiltak for desse personane? I planen vert det vidare skreve at alternative løysingar bør utgreiast, og dette framlegget vert støtta av LMS Os. Vi vil også om mogleg be om å vera med i eit slikt arbeid/prosjekt.

Kommentar: Kundeombodet har formulert liknande i sitt høyringsinnspel. Sjå difor kommentaren vår til pkt 4 i Kundeombodet sitt innlegg. Vi er opne for samarbeid!

5. Kundeombodet kjem med følgjande uttale (8 punkt):

1. BSHP (Bustadsosial handlingsplan):

Framlegget til BSHP gjev ein god informasjon om utviklinga i det bustadsosiale arbeidet i kommunen, status, utfordringane og behovet for nye tiltak. Alle sentrale problemstillingar i det bustadsosiale arbeidet vert drøfta i planen.

2. PLANSTRUKTUR:

Strukturen i planen kunne etter Kundeombodet sitt syn hatt eit sterkare fokus på dei 4 hovudpunkta utvikling-behov-vurdering / konklusjon og framlegg til tiltak / vedtak og særleg dei to siste punkta, jf. punkt 8 under.

Kommentar: Vi jobbar stadig med å betre innhald og struktur i planane, og takkar for strukturelle innspel til betring av planen. Sjå elles kommentarar til pkt 8.

3. OMSORGSPLAN:

Etter Kundeombodet sitt syn kunne tiltaka for eldre og pleietrengjande vore tekne ut av planen då desse gruppene vert ivaretekne i OMSORGSPLANEN som skal utarbeidast "dei næraste månadene" i 2011 / 2012, jf. at "Ein bustadsosial handlingsplan er ein plan om bustader og bustadtiltak for dei som har vanskar med å skaffa seg eller halda på ein tilfredsstellande bustad på eiga hand" og då tenker Kundeombodet på at den BSHP primært skal vera for andre grupper enn dei eldre / pleietrengjande. Utifrå denne definisjonen av ein BSHP, kan eg heller ikkje sjå behovet for presiseringa av det individuelle ansvaret for å skaffa seg bustad slik som det går fram av planen, avsnitt 2 på side 3 og side 13, siste avsnitt.

Kommentar: Vi vurderer sterkt å trekkje tiltak for eldre og pleietrengjande ut, og ha det inn i den kommande omsorgsplanen. Men så lenge den planen enda ikkje er gjeve eit mandat eller vorte realisert vel ein å fortsetta å ta med desse punkta. Dette gjeld og punktet om individuelt ansvar. Vi meiner det uansett er behov for presisering av det individuelle ansvaret, både for å synleggjera at kommunen ikkje har eit lovpålagt ansvar for bustadframskaffing, men og for å signalisera at det er i den enkelte si interesse å jobba for å få seg eigen bustad. Denne intensjonen må ein ikkje gløyma når ein har kome i ein kommunal bustad, og livssituasjonen for nokre etterkvart blir betre.

4. NYTT PROSJEKT / BUSTADLØYSINGAR FOR RUSAVHENGIGE:

Derimot vil Kundeombodet rå til at det i framlegg til vedtak vert teken med eit punkt om at det vert oppretta eit prosjekt no for å sjå nærare på tiltak for "nokre få av bebuarane er heller ikkje Vartun den rette staden å vera. Det bør utgreiast alternative løysingar for desse" slik det står på side 3 i planen, på side 11 og som punkt A3, 2 i vedlegg 6. I denne samanheng kan det vera ynskjeleg å sjå alle dei kommunale butiltaka, tiltakskjeda for denne gruppa under eitt. Kva tilbod vil t.d. kommunen gje til dei som vert sagt opp i desse bustadene?

Kommentar: Kva for portefølje av bustads- og omsorgstiltak ein ser seg best tent med vil variera over tid, og er avhengig av mange faktorar. Pr i dag får dei som blir oppsagde på Vartun tilbod om hospits i Bergen. Å utgreia alternative løysingar for desse vil tvinga seg fram. Ei opp-prioriterig av dette tiltaket er ønskjeleg frå administrasjonen, men kva for framdrift dette skal ha må politikarane beslutta.

5. OPPFØLGINGSARBEID / OPPFØLGINGSTENESTA FOR DEI SOM FÅR TILDELT KOMMUNAL UMLEIGEBUSTAD:

Det er dokumentert at dei administrative ressursane til dette arbeidet er altfor små og det førar også m.a. til at mange spørsmål frå leigetakarane kjem til Kundeombodet. Framlegget frå Kundeombodet om meir ressursar til dette arbeidet er i samsvar med det som står i planen om "4. Hjelp til å bu", side 3 i planen og "Hjelp til å bu", på side 13 i planen. Oppfølgingsarbeidet / oppfølgingstenesta må styrkast og takast med i framlegg til vedtak som eit nytt punkt, jf. framlegg til BSHP side 15, fyrste avsnitt, som er tidlegare innspel til planarbeidet frå Kundeombodet.

Kommentar: Omfang av tiltak er diskuterte med både ansette og leiing innafor Helseområdet. Det er mange utfordringar vi står overfor, og forventingar til at vi skal klara med dei ressursane vi har. Oppfølging av bebuarar i kommunal bustader er meint å bli styrka gjennom pkt D1.1- betre samhandling/koordinering mellom tenesteområda.

6. UKLARE PUNKT I PLANEN:

Det er nokre punkt i planen der Kundeombodet skulle ynskja meir informasjon og betre presisering:

- I planen vert det opplyst at det kjem inn husleigeinntektar på 14. mil. Det må i planen også kunne opplysast kva utgifter kommunen brukar i dag til drift og vedlikehald av desse utleigebustadene.
Kommentar: pr i dag har vi ikkje ei detaljert sammenstilling over inntekter vs alle typer utgifter på bustadene. Vi jobbar for å få ein betre rapportering og oppfølging på dette punktet.
- RO-planen 2009: Kan det opplysast litt meir om kva dokument dette er? Kva tyder t.d. RO?
Kommentar: RO står for "Ressurs-senter for Omstilling i kommunene". (er lagt inn i siste versjon). Dette er ei non-profit stifting som laga denne strategirapporten på oppdrag frå kommunalsjef for Helse.
- Det er fleire stader i planen sagt noko om at "planen må ha fokus på å medverka til å sikra ein robust kommuneøkonomi". Dette bør utdypast og konkretiserast. Robust i betydning i samsvar med den økonomien som vi har i kommunen eller robust i betydninga i samsvar med brukarane sine behov eller noko anna?
Kommentar: det var nok meint som den første tolkninga. Dette er ein fin balansegang. Kva får vi til med dei midlar vi har til rådde.
- "Nærmiljøprosjekt Byvegen" er omtala fleire stader i planen, veldig generelt. Eit kort referat / resyme frå evalueringa burde vore referert i planen og tiltak i høve prosjektet i vedlegg 6 er ikkje avklart i administrasjonen så langt eg kjennar til. Kanskje er ikkje Kundeombodet oppdatert?
Kommentar: Det var dette omfanget vi valde å ta med (plasshensyn). Pr i dag er det lite aktivitet, men som det står skrive i tiltakspunkt D4.1, så er dette eit punkt som blir foreslått vidareført i linja.
- Det er opplyst på side 10 i planen at det er gjeve avslag på 26 søknader på kommunal utleigebustad utan at det er opplyst kva grunngevinga for avslaga var utover at søkjar ikkje fyller kriterier. Dette er ei sentral opplysning og derfor meiner eg at det bør med i planen kva det konkrete grunnlaget for avslaget er.
Kommentar: Hovudårsakene til at folk får avslag er at dei har budd kortare tide enn 2 år i kommunen, at dei ligg over inntektsgrensa, eller har tilfredsstillande bustad,. Omsorgsbehova skal vera avgjerande for vurderinga.
- Er det slik at "Tiltak for rus-avhengige med særskild dårleg buevne", side 23 i planen, punkt B2 i vedlegg 6, skal vurderast i Omsorgsplanen?
Kommentar: kva for omfang Omsorgsplanen skal få er ikkje endeleg avklara (pr

14.09.2011) : Dette må bli avklart av Kommunalsjef Helse og leiargruppa i samband med den kommunale planstrategien.

7. ØKONOMI OG BEHOV / TILTAK:

Det må i planen koma klart fram kva som er registrerte behov for butiltak og kva økonomi kommunen har til å imøtekoma desse behova. Manglande økonomi må ikkje få som konsekvens at behova ikkje kjem klart fram og manglande økonomi må heller ikkje få som konsekvens at planen underkommuniserar brukarane sine behov for tiltak slik Kundeombodet ser det.

(Når planen i så sterk grad strekar under den vanskelege økonomien for Os kommune, så undrar det Kundeombodet at lista på tiltak vert så lang.)

Kommentar: Vi har prøvd å BÅDE synleggjera behovet, men OG å vera nøkterne i prioritering av tiltak, for å bidra til ein konstruktiv og handterleg budsjettdiskusjon. Dette vil og seia at dei punkta vi har sett opp som høg prioritet er VERKELEG naudsynte.

8. FRAMLEGG TIL VEDTAK / TILRÅDING:

Kundeombodet saknar eit slutt punkt i planen om FRAMLEGG TIL VEDTAK der det går klart fram dei prioriterte tiltaka for 2012 og i den prioriteringa må det også fram **kostnadsoversyn** over kvart tiltak, jf. vedlegg 6 og slik det står på side 2, "Dei høgaste prioriterte tiltaka er.....".

Etter Kundeombodet sitt syn må framlegg til tiltak / tilråding vera med i planen og det er etter Kundeombodet sitt syn ikkje tilstrekkeleg slik det står i vedlegg 6.

I samsvar med punkt 4 og 5 i denne uttalen frå Kundeombodet må også dei to punkta med i endeleg framlegg til vedtak: Styrka oppfølgingsteneste og nytt prosjekt: Bustadløyisingar for rusavhengige.

Kommentar:

Å ha ein oppsummering i eit sluttkapittel av alle dei prioriterte tiltaka inkludert budsjett-tal vil lette lesinga, så det vil vi gjere neste gong. Vi har gjort ei oppsummering av hovedpunkta for budsjett 2012 i sammendraget i planen (men utan å gå i detalj om kronebeløp der).

For å sikra fokus foreslår vi (i forslag til vedtak som følgjer saken) at kommunestyret må grunngje viss ein i budsjettet fråviker dei prioriterte tiltaka i BSH. Vi foreslår og at tertialrapporten skal rapportera på alle prioriterte saker i BSH.

Vedlegg 3 - Evaluering av handlingsprogram frå rulleringa 2008/2009

Kapittel	Tiltak og føringar i hovedrullering 2008 og års-rullering 2009	Status 2011	Prioritet vidare. Oppf.pkt i ny plan:
BSH-08-kap 2.5.4	Ved rullering av den bustadsosiale handlingsplanen for 2009 må det drøftast og settast av areal til å dekke bustadsbehova innan eldreomsorgen og for andre vanskelegstilte	BSH-09 tilrådde å etablere ei bustadmelding (utbyggingsplan, bustadprogram), og utarbeida planar for strategiske tomtekjøp/ tiltrettelegging for sosial bygging. Er ikkje gjennomført.	Sjå pkt A3. Tomt for eldre/omsorgsbustader er godt hensynteke.
BSH08-kap. 2.18.1	Leggja til rette for bustader for personar med særlege behov	1) Vartun bufelleskap for rusavhengige stod klar august- 2010. 2) Godkjent budsjett for utbygging av omsorgs-bustader for 12+2 utviklingshemma, feb.- 2011	14 Bustader for utviklingshemma er godkjende, og tekne med i budsjettet for 2011-2013. sjå pkt B2.a-b Sikra tomter for behov i framtida – pkt A3.2
2.18.1	Utbyggingsavtaler er hovedstrategien for å nå dei bustadsosiale måla. Retningsliner for utbyggingsavtaler må behandlast for 2. gang i forvaltningsstyret	Ikkje gjennomført	Blir høgt prioritert og er påbegynt i prosjektet "Bustadsosial satsing", sjå tiltakspkt A2.2
2.18.1	Alle nye kommunale bygg skal ha universell utforming (UU) i inne- og uteområde, slik at ingen vert hindra i å koma fram	Ny Plan- og bygningslov gjer at dette punktet blir ivareteke for alle offentlege bygg. Alle kommunale bustader som har vorte prosjektert /bygd i perioden er UU	Vidareførast i sjekklister ved oppstart av planarbeid. Sjå tiltakspkt A2.5
2.18.1	Dei kommunale bustadene skal vera mest mogleg integrerte i bumiljøa., Sentrale i høve til kollektivtransport og tilpassa individuelt behov	Bumiljøtiltak Byvegen: Ein del fysiske og strukturelle tiltak er sette inn.	Bumiljøtiltak Byvegen blir foreslått vidareført i linja, sjå tiltakspunkt D4.1
2.18.2	Kommunestyret sluttar seg til den administrative organiseringa av det bustadsosiale arbeidet, og ber administrasjonen prioritere informasjonsstrategi og bustadtilpassing	Bustadtilpassing: Ressursmangel og manglande byggeteknisk kompetanse gjer at vi ikkje kan halda høgt nivå på tenesta. Samarbeid med fysio- og ergoterapeut, og yter noko økonomisk tilskot i samband med naudsynte ombyggingar i heimen. Info om Husbanken sine verke-middel er ivareteke via	Behov for betring av rutiner i høve til tyngre brukarar, Sjå tiltakspkt D2.1-3 Ønskjeleg å laga ein "faldar" som m.a.heime - og tryggleikssjukepleiaren kan bruka. Husbanken /Staten varslar auka fokus på tilrettelegging av heimen for at vi skal kunna bu heime lengst mulig.

		Husbanken og kommunen sine nettsider. Annonse 1 gong pr år i lokalavisa om høve til å søkja tilretteleggings-tilskot.	Behov for gjennomgang av plantiltak (pkt A2)
2.18.3	Samla oversikt over vedlikehaldsbehovet og branntryggleiken for dei kommunale bustadene. Kommunestyret ber BOF om å setja ned ei arbeidsgruppe for å vurdere sal av eldre utleigebustader, behov for bumiljøtiltak, og kva kommunen kan nytta bustadene på Mobergsliv til etter at noverande bebuarar er flytta ut	- Hausten 2010 vart det lagt fram ein rapport frå eigedomsforvaltar om vedlikehaldsbehovet i den kommunale bygningsmassen - Sal av eldre utleigebustader blir jamnleg vurdert - Bumiljøtiltak: sjå pkt 2.18.1 - Mobergsliv: Hovudhus er utleigd til private. Området er til vurdering, m.a. om det skal utviklast i forkant av evt sal eller delsal.	A3.2 (avsetting av tomter)
2.18.4	Eldre utviklingshemma skal få all naudsynt pleie i heimen så lenge det er fagleg og medisinsk forsvarleg	Prinsippet blir følgt. Evt tiltak vidare vert slått saman med tiltak innan hovudområdet "hjelp til å bu"	
2.18.5	Bustadsosial handlingsplan skal rullerast kvart år etter funksjonsbeskrivinga i planen	Planen vart ikkje rullert i 2010, pga ressursmangel, og fordi ein valde å fokusere innsatsen på konkrete tiltak i eksisterande plan	Rullering 2011 blir gjennomført. Tydelegjere at den årlege rulleringa gjeld berre handlingsdelen av plana. Betra strukturen i planen.
2.18.6	Administrasjonen skal, i samband med budsjettprosessen 2008, gje tilråding ved behov for utvida ressurser til oppfølgingstenesta	Dette gjaldt tidlegare ressursutfordringar på "Lio". Er no ikkje lenger eit tema.	
2.18.7	Ombygging til 2-3 nye bustader i "gamle" Haugsheim avlastning. Arbeida for at Oppfølgingscenteret får ei ny leigeavtale i Os	- Haugsheim er enno ikkje bygd om, fordi det var naudsynt å ta ein runde til då det viste seg at det første forslaget til ombygging vart mykje dyrare enn oppr. tenkt. - Vindfanget fekk ny leigeavtale på Finnabrekko	Haugsheim står som politisk godkjent tiltak, sjå tiltakspunkt B2.b
2.18.8/ 2.15	Bustadtiltak under planlegging/gjennomføring		
	1. Barnebustader, Kuventre	OK Vart teke i bruk i 2010	-
	2. Butiltak for rusavhengige i Nedre Varåsen	OK. Vart teke i bruk i 2010	-
	3. Seniorbustader Lurane, 48 stk	Tomt seld til privat utbyggjar. Utbygd og seld til seniorar 55+	-
x	4. Omsorgsbustadar Lurane, 28 stk	Ikkje bevilga. Private initiativ på seniorbustader	Tiltakspkt B2.4

		har redusert behovet for kommunalt eigde omsorgsbustader	
	5. Omsorgsbustad/ bufelleskap for utviklingshemma, Kuhnle	Godkjent i kommunestyret februar 2010, med plan og budsjett 2011-2013. Planlagt innflytting 2013	Sjå tiltakspunkt B2.a
2.15	Nye bustadtiltak for kommande periode, i prioritert rekkjefølgje		
	6. Bufellesskap for ungdom med store behov/dobbeltdiagnose	I perioden vart byggjinga av Vartun prioritert, og delvis fyller funksjonen.	-
	7. 16 omsorgsbustader for demente- Lurane	Ikkje bevilga	Høgt Prioritert! Men har ikkje budsjett i 2012. Sjå pkt B2.1
	8. 28 utleigebustader for vanskelegstilte unge/familiar	Ikkje bevilga	Høgt prioritert! Ønskjer å sjå pkt 8 og 9 i samanheng med avtale med private utbyggjarar om eigde, nøkterne bustader. Pkt B1.1-2 og A1.1-2
	9. 20 eigde bustader for førstegangsetablerarar	Ikkje bevilga	Høgt prioritert! Tiltakspkt A1.1-2
	10. 10 leiligheiter i eldretun	Ikkje bevilga. Private seniorbustader avhjelpar behovet til ein viss grad	Tiltakspkt B2.3
2.16	Ikkje prioriterte tiltak:		
	11. Byggja på sjukeheimen med 16 plassar	--	Fokus på bustader for demente i denne omgang, sjå pkt B2.1.
	12. 20 nye omsorgsbustader 2015-2025	..	Må sikra områder for utbygging. Sjå pkt A3.2
	13. 6 omsorgsbustader, psykiatri	..	Må sikra områder for utbygging. Sjå pkt A3.2
BSH09-tilr. 01	Kuhnle bustader for utviklingshemma	Planar godkjende. Sjå og pkt 2.18. 1 i BSH-08	Pkt B2.a i ny plan
BSH09-tilr.02	Starta arbeidet med eldreplan	Det er planlagt å utarbeida omsorgsplan i 2011/2012.	
BSH09-tilr.03	Kontroll av utbyggjarar i høve til Universell utforming	Har ikkje vorte prioritert pga ressursmangel. Byggesaksavdelinga jobbar med å frigjera tid til byggekontrollør.	
BSH09-tilr.04	Prosjektstilling bustadsosial satsing	Tilsett 15.03.2010. Har fått gjennomført fleire viktige tiltak. Viktig med utvida prosjekttid utover 15.03.2012	Pkt A2.7 i i ny plan
BSH09-tilr.05	Betre strategiske plantiltak (bustadmelding, kvalitetssikring av reguleringsplanar, strategiske tomtekjøp, utbyggingsavtaler)	Nokre av punkta blir tekne tak i av prosjekt bustadsosial satsing.	Sjå pkt A2.1-7

Vedlegg 4 - Kommunalt tomteareal

Oversikt over dei mest aktuelle kommunalt disponerte tomtene for sosial bustadbygging: Tiltak skrive med **raudt** er område som ikkje var omtala ved hovedrulleringa i 2008. **Gule felt** er område som er aktuelle for sal, men der ein bør få til avtaler med utbyggjarar om bygging av nokre bustader for førstegongsetablerarar/vanskelegstilte. **Grå felt** er område som ikkje lenger er aktuelle.

TOMTEADR.	STRL	PLANSTATUS	Status/MERKNADER
Solstrandvegen / Lurane	5 mål	Off. føremål	Området er seld og bygd ut i offentleg/privat samarbeid, til seniorbustader
Lurane	6 daa	Off. føremål	Bør avsetjast for utviding på Lurane for rehabilitering/sjukaheimsplassar i samband med samhandlingsreforma + utviding omsorgsbustader
Oshaugen		Off. føremål	Mogleg framtidig omdisponering av arealet ved Os ungdomsskule/gymsalen
Kuhnle, butiltak utviklingshemma	8 / 32 mål	Off. føremål	Arealet er øyremerka for tiltak for utviklingshemma. Det er mogleg at stiftinga er open for å mjuka opp dette kravet under visse føresetnader. Planlagt bygd ut med 12 omsorgsbustader for utviklingshemma. Potensiale for meir utbygging.
Tomt Nygårdsvegen	3,9 mål m/vegar	Ureg.	Kjøpt i 2006 for etablering av barnehage. Bustaden på tomte er brukt til utleigebustad. Ligg sentralt til i høve til off.komm og butikk.
Langs Idrettsvegen / Gymnasvegen	7 mål	Off. føremål	Del av området er bygd ut. "Grantun" bufellesskap. Mogleg med noko meir utbygging.
Mobergslio	16 mål	Off. føremål Utarbeidd skisseprosjekt for bruk av området	Kommunen har planar om å utvikla området og ev. selja. Kommunen bør inngå offentleg/privat samarbeid som sikrar bustadsosial bygging
Gml. Distriktslegebustaden	1 mål	Off. føremål	Den gamle bustaden er riven. Aktuell for bustadsosial bygging
Tomt aust for "Gaiatomta"	3 mål	Friområde	Bygd spesialpedagogisk senter og avlastningsbustader for utviklingshemma barn; Varafjell.
Tomt i Kuvågen v/barnehagen	2,5 mål	Off. føremål	Opprinneleg planlagt til ein ny barnehage. Bør revurderast?
Eikevegen 1	0,7 mål	Reg. bustad	Potensiale for ekspansjon av Gamleheimshagen (servicebustader for eldre)
Nedre Varåsen 59	1 mål	Reg. bustad	Seld til private.
Stegen Mogleg utviding bufellesskap for psykiatri.	Nok areal til ein 6-ar	Off. føremål Utarbeidd skisseprosjekt for bruk av området	Kommunen har vedteke å utvikla området og selja. Eit sal bør sjåast i samanheng med langsiktig strategisk vurdering av tomteplassering for fleire bufellesskap for psykiatri, eller andre kommunale interesser
Fjellheim		Off. føremål Utarbeidd skisseprosjekt for bruk av området	Kommunen har planar om å utvikla området og selja. Kommunen bør inngå offentleg/privat samarbeid som sikrar bustadsosial bygging
Gåsakilen Os Bygg og Eigedom står som eigar.	81 daa	Bustad. I gang med å utarbeida reguleringsplan for området.	Kommunen bør leggja inn krav om tal på lågprisbustader/ bustader til personar med spesielle behov. Helse- og sosialområdet har gjeve inn høyringsinnspel innan fristen 25.05.2011.

I tillegg til desse områda har ulike private utbyggjarar konkrete planar om å byggja seniorbustader:

- Solstrandsvegen - ca. 50 nye bustader (UU m/heis) - aldersgruppe 50 +
- Lientomta (bak Eldresenteret) - ca. 40 nye bustader - aldersgruppe 70 +

Nå høvet byr seg, bør kommunen vurdera kjøp av tomter på aksene Halhjem- Søfteland for bustadsosial bygging.

Vedlegg 5 - Kommunalt disponerte bustader fordelt på målgrupper

Formål- målgruppe	Bustader pr 01.05.2011	Venteliste mai -2011 *	Tot. auka behov 2015 **	Prio 2012-2015	Kommentar
Eldre og demente					
Sjukeheim (ikkje leigeforhold)	49	X	X	X	Totalt behov må sjåast saman med omsorgsbustader for eldre/demente
Omsorgsbustader med heildøgns bemanning	80	14	30	0	14 eldre/demente står samla på venteliste og vert fordelt på sjukeheim/omsorgsbustad etter behov. I dag har vi plass til ca 26% av våre eldre i gruppa 80+ i sjukeheim/omsorgsbustad (plassane vert og nytta av yngre med stort omsorgsbehov). Ved same dekningsgrad som i dag estimerer ein behovet til 30 nye omsorgsplassar inkl. dei som står på venteliste innan 2015. I perioden må private seniorbustader, smarthusteknologi og auka fokus på open omsorg dekkja dei auka behova
Servicebustader	48	9	21	0	Utviding av Gamleheimshagen i slutten av perioden. Auke i folketalet til 2015 (for eldre 70-79) og med same forholdstal som i dag gjer eit estimert behovsauke på 12 nye servicebustader. Vi har 9 på venteliste og samla vert det då trong for 21 bustader. I perioden må private seniorbustader, smarthusteknologi og auka fokus på open omsorg dekkja dei auka behova.
Bufellesskap andre grupper					
Psykiatri	22	7	9	0	Med heildøgns bemanning, eller tilknytta Dekkjast i perioden gjennom omfordeling og meir bruk av vanlege leiligheiter. Beslutninga om tomt for utviding må gjerast i perioden
Rus	16	0	4	0	Innan 2015 bør det utgreiast avsetting av tomter og start bygging av småhus for dei som ikkje kan bu på Vartun, ref diskusjon i kap. 3.2
Psyk. utvikl.hemma	30	13	28	(14)	Planer for 14 bustader er godkjende (Kuhnle (12) og Haugsheim (2)). Lista inneheld søkjarar og personar som vil kunne ha behov for bustad inkl. 9 personar i alder 15-18 år
Bustader for sosialt/økonomisk vanskelegstilte					
Privat-eigde bustader med kommunal tildelings- og gjenkjøpsrett	0			20	Prio i 2012: Offentleg-priv. samarbeid og plan-tiltak, der ein legg til rette for bygging av privat-eigde bustader for førstegongsetablerarar og sos/øk. Vanskelegstilte, estimert tal i 2012: 4 stk.
Utleigebustader (komm eigde eller disponerte)	79	48	57	17	Prio i 2012. Offentleg- privat samarbeid med profesjonelle byggje/utleigeaktørar om kommunalt disponerte bustader, est 4-6 bustader i 2012. Totalt i 2015: 15 hyblar og 2 familielieligheter. Resten av behovet dekkast gjennom auka sirkulasjon, plantiltak og privat utleige til flyktingar. 48 husstandar på venteliste, inkl flyktingekvota på 10. Inneheld 3 familiar med 2 barn kvar, 14 eineforsørjarar med 1-3 born (totalt 30 born) og 21 einslege. Viss ein legg til grunn befolkningsauken fram til 2015 i aldersgruppa 25-67 år vil vi måtte ha 9 nye bustader. Legg vi det saman med dei som står på venteliste i dag treng vi 57 nye utleigebustader. Det er eit stort behov for nye bustader for samlegruppa "sosialt og økonomisk vanskelegstilte"
SUM tal på leige-bustader	275			31	
Totalt, inkl eigde bustader	275	91	149	51	

* Reg.på venteliste: Dei som står oppført i KOSTRA eller PROFIL og som har eit buprobem pr d.d - ventar på ledig bustad

** Behov 2015: basert på estimert dekningsgrader og befolkningsframskriving i tillegg til våre ventelister

Vedlegg 6 - Detaljert handlingsprogram 2012-2015

Prioriterte tiltak **2012** er utheva med tjukk , raud skrift

Nr	Strategiar og tiltak	Gj.f.-periode	Investering	Brutto/netto driftskostnader	Ansvarleg	Kommentarar, og Ref tidlegare plan
A	Styrt bustad-utvikling					
A1	Utbygging og samarbeid med private aktørar om eigde bustader for vanskelegestilte og førstegongsetablerarar					
1	Etablering av samarbeidsavtale med privat aktør(ar) om rimelege eigde bustader med eigeninnsats	2011-2012		-	Prosjekt bustadsosial satsing	NY. Viss kommunen har tomte, og er tiltakshavar vil det medverka til låge prisar på bustadene
2	Byggja 20 privat-eigde bustader for førstegongsetablerar, sosialt/økonomisk v.stilte og flyktingar. 4 klare i 2012	2012-1015	35 mill totalt 6 mill i 2012. Midlertidig.	* Byggja for vidare sal. Dvs Kommunen har rente-/straum-utgifter i byggje-/salsperiode	Komm.sjef Helse og Sosial	BSH-08, kap 2.15.9.
3	Tilrå strategiar for å utnytta kommunen sin rett til å kjøpa seg inn i sameige og burettslag	2011-2012			Prosj bustadsosial satsing	NY
4	Kjøp av andelar i burettslag og sameiger for vidare sal/utleige.	2012-2014				NY
A2	Betre utnytting av planverkemiddel for å sikra bustadsosial profil på utbygging					
1	Etablera kommunal planstrategi, for å sikre betre overordna styring og sammanheng mellom planar	2012		--	Rådmannen	NY
2	Utarbeida og få politisk godkjent retningsliner for utbyggingsavtaler	2011-2012		--	Prosj. Bustadsosial satsing	BSH-08, kap 2.18.1
3	Knytta BSH tettare til overordna kommuneplan og økonomiplan	2011-2012		X sjå pkt A2.8	Prosj Bustadsosial satsing	NY
4	Ny struktur på hovudrulleringa av BSH	2012-13		X, sjå pkt A2.8	Komm.sjef Helse og Sosial	NY. Bør hovudrullering av BSH synkroniserast med Kommuneplanen/samfunnsdelen?

Nr	Strategiar og tiltak	Gj.f.-periode	Investering	Brutto/netto driftskostnader	Ansvarleg	Kommentarar, og Ref tidlegare plan
5	Revidera "startpakken"-tenestestjekklister ved oppstart av planarbeid- ma.:UU, nok lågkostbustader, stimulera til utleie-einingar i einbustader	2011-2012-kont		--	Prosj. Bustadsosial satsing	NY
6	Bustadsosial talsmann ved oppstarts- og planmøte	2011		--	Komm.sjef Helse og Sosial	NY. Prøveperiode pågår.
7	Utvida prosjektet "Bustadsosial Satsing" med 1 ekstra år til, for å ferdigstilla tiltak	2012-2013		500.000 350.000 i 2012, ex sosiale kostn.	Komm.sjef Helse og Sosial	Forventar at Husbanken gjev tilskot i form av kompetansmidler
A3 Strategisk avsetting, kjøp og sal av tomter						
1	Avsetta plass på kommunale tomter, for å sikra bustadsosial bygging. Ref Vedlegg 5, gule felt er prioritert	Kont			Komm.sjef Samfunn + Helse	Ref. BSH09- tilråding no 5. Tidlegare plan poengterer at kommunen har få tomter som er egna for bustadsosial bygging.
2	Politisk prinsippvurdering om tiltak for rusavhengige med særleg dårleg buevne	2012		Utgreiingsprosj.	Komm. sjef Helse og Sosial	NY
3	Kjøp av aktuelle sentrumsnære tomter	Kont			Komm.sjef Samfunn+Helse	
4	Sal av uhøvelege bustader/tomter	Kont			Komm.sjef Samfunn+Helse	Ref BSH08, pkt 2.18.3. Underlag fra BOF +og EF+ Kommsjef helse. Få aktuelle tomter for sal no
5	Presisera mandatet til kommunen sitt eigedomsutval for å medverka til bustadsosial profil	2012-2014		X	Komm.sjef samfunn + Helse	NY. Evt utviding av prosjekt bustadsosial satsing?- pkt A2.9
A4 God utnytting av startlån og tilskot frå Husbanken og Fylkesmannen						
1	Auka startlånssramma ved behov	2012-2015	5 mill auke i 2012		BOF	
2	Aktivt forhold til tilskotsordningar som går i begrensa periodar	Kont.		X	BOF, NAV, Avd. Helse-tenester	

Nr	Strategiar og tiltak	Gj.f.-periode	Investering	Brutto/netto driftskostnader	Ansvarleg	Kommentarar, og Ref tidlegare plan
B Riktig portefølje av utleigebustader for vanskelegstilte						
B1 Anskaffa kommunalt disponerte utleigebustader for sosialt/økonomisk vanskelegstilte på nivå med landsgjennomsnitt						
	Det er ingen prosjekt som er godkjende/igangsette					
1	Avtale med profesjonell utleigeaktør om utleige av 2 utleigebustader eigna for større familiar, og 15 små 1-roms utleigebustader- spreidd.	2012-2015		Auka øk. sosialhjelpsutgifter: 2012: 75.000 2015: 220.000	NAV	Byggjeprojekt, bør kunne ha fleire bustadstyper på same område. Est. 6 bustader i 2012
2	Kjøp av andelar i burettslag/sameiger for vidare utleige, og der det er mogleg, for seinare kjøp	2015-2020		Noko auka sosialhjelpsutgifter viss leiga skal vera kostnadsdekkjande	Kommunalsjef Helse og Sosial	NY
B2 Leggja til rette for, og byggja bustader for personar med særlege behov						
Godkjent/igangsett, midler avsett						
a	12 omsorgsbustader for utviklingshemma med store omsorgsbehov på Kuhnle + utviding av dagsenter	2011-2013	36 mill	Sjølvsfinansierande. Ca 500.000 i auka helsedriftskostn. ift dagens nivå	Komm. sjef Helse og Sosial.	BSH-09, kap. 2.15.5 Godkjent komm.styret feb- 2010.
b	Haugsheim, rehabilitering/utbygging av 2 bustader for utviklingshemma med mindre omsorgsbehov	2011	2,7 mill	Sjølvs-finansierande	Kommunalsjef helse og sosial	BSH-08,pkt 2.18.7 Politisk godkjent, men prosjekt ikkje igangsett.
Prioriterte tiltak- i rekkjefølgje						
1	16 bustader for demente på Luranetunet.	2015-2020	Ca 28 mill.	Tilnærma sjølvsfinansierande. m. kommunal tomt	Komm. sjef Helse og Sosial	BSH-09 kap 2.15, pkt 7.
2	Tiltak for rus-avhengige med særskild dårleg buevne	2015-2020		Netto REDUSERTE kostnader	Komm.sjef Helse og Sosial	NY. PT store vedlikehaldsutgifter . altern hospitsutgifter.
3	16 servicebustader for eldre, i tilknytning til Gamleheimshagen	2015-2020	Ca 28 mill	Sjølvsfinansierande med komm. tomt.	Komm.sjef Helse og Sosial	

Nr	Strategiar og tiltak	Gj.f.-periode	Investering	Brutto/netto driftskostnader	Ansvarleg	Kommentarar, og Ref tidlegare plan
4	30 Omsorgsbustader for eldre på Lurane	2015-2020		Sjølvsfinansierande bustadsdrift m komm tomt	Komm.sjef Helse og Sosial	
5	Bufellesskap psykiatri, 6 bustader	2015-2020		Sjølvsfinansierande bustadsdrift m komm tomt	Komm.sjef Helse og Sosial	Fokus no er på omfordeling og meir bruk av vanlege bustader
B3 Leggja til rette for vellukka privat utleige for vanskelegstilte						
1	Hjelp til PRIVAT utleige til flyktingar, 6 bustader pr år	Kont.		X	NAV Sosial	Er godt ivareteke i dag. Inngår ikkje i statistikken over kommunalt disponerte bustader. Utleigarar kunne vore invitert til eit fellesmøte ved hjelp av annonse i lokalavisa, der ein kunne flagga behov frå kommunen si side, og utveksla erfaring med andre som har hatt flyktingar buande?
2	Stimulera til etablering av fleire profesjonelle utleigarar, og hjelp til utleige til andre grupper.	2012-2013			Samarb NAV + BOF?	NY. Ref Malvik kommune. Eit fellesmøte med potensielle utleigarar kunne vore veien å gå også her.

C God forvaltning av dei kommunale utleigebustadene						
C1 Auka sirkulasjon i utleigebustadene						
1	Dialog med aktuelle, mogleg ressurssterke, bebuarar om utflytting-	2011-2012		--	Prosj. Bustadsos. satsing	NY, Arbeid er påbegynt i prosjekt bustadsosial satsing
2	Jamnlege oppfølgingssamtaler med aktuelle bebuarar i gjennomgangsbustadene om tiltak for å koma seg vidare. Økonomisk rådgjeving.	Kont.		200.000 årleg	BOF+NAV sosial	NY. Vil krevja auka personalressursar i BOF, då personalsituasjonen allereide er pressa. Dette vil på sikt auka sirkulasjonen, noko som vil redusera behovet for nye inv.

Nr	Strategiar og tiltak	Gj.f.-periode	Investering	Brutto/netto driftskostnader	Ansvarleg	Kommentarar, og Ref tidlegare plan
C2 Forebyggjande vedlikehald og modernisering						
1	Gjennomføring av jamnlege tilstandssjekkar/HMS internkontroll i alle utleigebustadene. Fokus på dei bustadene som er mest utsette i første omgang.	Kont.		X: På sikt skal auka ressursbruk på forebyggjande arbeid bli kompensert med lågare ressursbruk på utbetringar og større vedlikehaldsoppgåver.	BOF+ EF + Assistert bustad	NY
2	Konsistent gjennomføring av tilstandssjekkar ved inn/utflytting	Kont.		Gjev felles grunnlag for vurdering av skader ved utflytting, og mindre usemje om utbetalingskrav.	BOF+EF	Ny
3	Avklara opplegg for å sikra nok ressursar frå vaktmeisterenesta til å utføra brukarservice (dvs der det i kontrakten står at det er leigar sitt ansvar, men leigar er ikkje i stand til å gjennomføra på god nok måte)	2011-2012		X	Kommsjef Helse + Komm.sjef Samfunn	Ny
C2 Sikra at husleigeinntektene dekkjer kapital- og driftskostnadene (NY)						
1	Synleggjara kostnadsomfanget på bustadsforvaltninga i høve til husleigeinntektene.	2012		X	EF+BOF	Ny
2	Innføring av elektronisk FDV-verkøy for betre (leige-) oppfølging og kostnadsoversikt pr bygg	2012-2014	50.000	50.000 årleg 100.000 første året	EF+ BOF	Ny. Lisensutgifter + noko auka personalutgifter i ein overgangsperiode
3	Vurdera innføring av gjengs leige og evt kommunal bustøtte	2011-2012		X	Komm.sjef Helse og Sosial	Ny. Takast inn i Prosjekt bustadsosial satsing

Nr	Strategiar og tiltak	Gj.f.-periode	Investering	Brutto/netto driftskostnader	Ansvarleg	Kommentarar, og Ref tidlegare plan
D	Hjelp til å bu					
D1	Individuelt tilpassa tiltak: butrening og buveiledning					
1	Utarbeida betre rutiner for samhandling av kommunen sine innhaldstenester- (Assistert bustad, Heimehjelp, Heimesjukepleie, eigdomsforvaltninga og BOF)			X	Kommsjef Helse og Sosial	
2	Framleis fokus på bustøtte -	kont		250.000 i 2015. 125.000 i 2012	BOF	Med den auka ein har i folketal, og auka bruk av bustønad og startlån, må ein rekna med ei utviding av stillinga med 1/2 årsverk i perioden
3	Økonomisk veiledning til dei som har problem med betaling av husleiga	kont			NAV sosial	Knytast til oppfpkt C1.2
4	Pårørandeprojekt rusavhengige	2011-2012			Helse og Sosial	Prosjekt er i gang.
5	Frivillig innsats som buhjelp for utsette grupper	2012---			Helse og Sosial	NY
D2	Tilpassning og tilrettelegging av bustader					
1	Prosjekt bustadstilpassing av private bustader	2011-2012		100.000	Komm.sjef Helse og Sosial /BOF	Tidlegare prosjekt var vellukka. Nytt prosjekt vert planlagt
2	Prosjekt smarthusteknologi	2012-2013		300.000 på to år. Men dette vil ein fort spare inn igjen ved færre som må inn i omsorgs-bustader, og behov for noko færre heimebesøk	Komm.sjef Helse og Sosial/BOF	NY. Kommunen kan få kompetansemiddel frå Husbanken som kan dekkja ein del av ressursbruken
3	Oppsøkjande verksemd (tryggleikssjukepleiar)	Kont. Frå aug 2011			BOF	Midlar til stilling er sett av.

Nr	Strategiar og tiltak	Gj.f.-periode	Investering	Brutto/netto driftskostnader	Ansvarleg	Kommentarar, og Ref tidlegare plan
D3	Ansvarleggjera innbyggjarar til i størst mogleg grad sjølve å sørgja for tilfredsstillande bustad					
1	Aktivt spreia informasjon til innbyggjarar om deira sitt ansvar for sjølve å skaffa seg, eller tilretteleggja eigen bustad, på internett og i brosjyrer	Kont.		X	BOF	M.a nytta kommunen sine nettsider meir aktivt
D4	Bumiljøtiltak og naboforhold					
1	Byvegen bumiljøtiltak	2010-2011			Komm.sjef Helse og Sosial	Resterande tiltak blir gjort i linja
2	Sørgja for at det ikkje blir plassert for mange bebuarar med sosiale utfordringar i same område, spesielt ikkje der det bur barnefamiljar	Kont.			Tildelings-gruppa	
3	Utarbeida informasjonsstrategi ifm etablering av nye bustader for vanskelegstilte	2012-2013		X	Komm.sjef Helse og Sosial	NY. Ref Trondheim kommune. Krev ressursar, f.eks i samband med utviding av prosjektstillinga bustadsosial satsing (A2.8)
4	Installera Husbanken sin nettbaserte vegledar "å bu", lett synleg på Os kommune sin internettportal	2012		X	BOF	Fleirspråkleg.