



BUSTADSOSIAL HANDLINGSPLAN

2011-2015

1 INNHALD

1	INNHALD	2
2	INNLEIING	3
2.1	Mål:.....	4
2.2	Styringsgruppa for planarbeidet:.....	4
2.3	Arbeidsgruppa:.....	4
3	ELDRE	4
3.1	Situasjonsbeskriving.....	4
3.2	Vurdering.....	5
4	FUNKSJONSHEMMA	5
4.1	Situasjonsbeskriving.....	5
4.2	Vurdering.....	6
5	PSYKISK HELSE OG RUS	6
5.1	Situasjonsbeskriving.....	6
5.2	Vurdering.....	6
6	SOSIALT VANSKELEGSTILTE	7
6.1	Situasjonsbeskriving.....	7
6.2	Vurdering.....	7
7	ANDRE HUSVÆRE OG TOMTEAREAL SOM KOMMUNEN EIG	8
8	BRUK AV OFFENTLEGE STØTTEORDNINGAR	9
8.1	Husbanken sine verkemiddel:.....	9
8.1.1	Startlån:.....	9
8.1.2	Tilskot:.....	9
8.1.3	Statleg bustønad:.....	10
9	HANDLINGSPLAN M/TILTAK	10
9.1	NAV- sosial.....	10
9.2	Psykisk helse/rus.....	10
9.3	Funksjonshemma.....	11

2 INNLEIING

Bustad er ein stad ein bur, ein stad for rekreasjon, minner, sosial aktivitet og sosial samhandling. Den er viktig for identitet og sjølvfølelse, og er ein føresetnad for god livskvalitet på fleire område.

Ein god plass å bu gjev hjelp til å takle andre utfordringar i livet, og er difor helsefremjande og førebyggjande for born, unge, vaksne og eldre.

Gode bustader er ein resept mot fattigdom

Bustadsosial handlingsplan er eit viktig verkemiddel for kommunen til å utøve bustadsosial politikk

For å lukkast med bustadsosialt arbeid, må alle aktuelle fagområde ha eit bustadsosialt perspektiv og naudsynt kompetanse. Samordning gjev gevinst

Prinsipp om universell utforming må ligge til grunn i alle nye bustader. Universell utforming er utforming av produkt og nærmiljø slik at alle menneskje kan bruka dei i så stor grad som mogeleg, utan trong for tilpassing og spesiell utforming. Verdigrunnlaget er likestilling, ikkje-diskriminering og like høve for alle.

Det er eit overordna mål i norsk bustadpolitikk at alle skal kunne disponera ein god bustad i eit godt og trygt bumiljø. Dei siste åra har ein i aukande grad sett fokus på dei grupper i samfunnet som har problem med å få innpass i bustadmarknaden.

Kommunane er i følge *Lov om sosiale tjenester §§3-4 og 4-5 og Lov om helsetjenesten i kommunene §§ 1-3 og 2-1*, ansvarleg for å skaffe bustad til vanskelegstilte.

Skal kommunen få kjennskap til butilhøva og omfanget av korleis vanskelegstilte bur, vil ein bustadsosial handlingsplan vera eit nyttig verktøy.

Ein bustadsosial plan handlar om bustader og butiltak til grupper av befolkninga som har vanskar med å skaffa seg eller behalda ein tilfredsstillande bustad. Felles for desse gruppene er at dei har låg eller inga inntekt og heller ikkje eigenkapital.

I en liten kommune som Osterøy, er det viktig å få ei forståing av kva for bustadsosiale utfordringar vi har – om det vi trur verkeleg samsvarar med realitetane.

Vi har i denne planen fått ei oversikt over kva som finns av bustader i kommunal regi –gjort ei vurdering av desse opp mot kva behovet er, og ut i frå det foreslå tiltak.

Planen inneheld tre kapitler – *Situasjonsbeskriving, Vurdering og Tiltak m/Handlingsplan*

Husbanken har gitt tilsagn om kompetansetilskot på kr 100.000.- for å utarbeide planen

I Osterøy vil ein med ein slik plan få:

- * Auka kunnskap om behov for bustader i kommunen
- * Auka kunnskap om statlege verkemiddel
- * Ein bustadpolitikk som er meir samkøyrd mellom sektorane
- * Ein meir målretta og effektiv bruk av statlege verkemiddel
- * Større effektivitet ved å samordna ressursane

* Betre utnytting av kommunen si bustadmasse

2.1 Mål:

*Osterøy kommune skal ha eit godt tilrettelagt butilbod for alle grupper menneske
Kunnskap om bustadbehovet i kommunen
Målretta og effektiv bruk av ressursane*

2.2 Styringsgruppa for planarbeidet:

Jarle Landås, ass.rådmann, Mette Fauskanger, sektorleiar, Inger Fosslund, spesialrådgjevar

2.3 Arbeidsgruppa:

Marit Nåtås, leiar Nav, Geir Johannessen, soneleiar Sone midtre, Cecilie Meyer, leiar psykisk helse, Roald Hovden, sektorleiar teknisk forvaltning

I ein liten kommune som Osterøy, er det viktig å få ei forståing av kva for bustadsosiale utfordringar vi har – om det vi trur verkeleg samsvarar med realitetane.

Vi har i denne planen fått ei oversikt over kva som finns av bustader i kommunal regi og gjort ei vurdering av desse opp mot kva behovet er, og ut i frå det foreslå tiltak.

3 ELDRE

3.1 Situasjonsbeskriving

I Osterøy er det dei siste ti åra satsa monaleg på bygging av nye omsorgsbustader for eldre, og ein har hatt eit godt samarbeid med dei lokale helselaga i dette arbeidet i tillegg til at kommunen har bygd sjølv.

Det er totalt disponibelt 57 leiligheiter, og dei er plassert i ulike bygder i kommunen.

Osterøytunet Bufellesskap (eigd av kommunen og har døgnbemanning)	- 16 bustader
Haugatun (eigd av Hauge helselag – disponert av kommunen)	- 15 ”
Haus Omsorgsbustader (Eigd av kommunen)	- 8 ”
Haus Aldersbustader ”	- 8 ”
Hosanger Omsorgsbustader (eigd av Hosanger Helselag-disponert av kommunen)	- 10 ”

Talet på innbyggjarar over 80 år i Osterøy 2010 + prognose - SSB

2005	2010	2015	2020	2025	2030	Årstal
419	429	387	377	425	560	Eldre over 80

Med totalt 57 bustader til disposisjon, i tillegg til at nokre helselag eig og disponerer 40 bustader, vil det samla sett vera 97 bustader til fordeling til eldre i Osterøy.

Inntaksteamet i Pleie- og omsorg tildeler dei 57 bustadene som kommunen disponerer, og gjer enkeltvedtak ut i frå omsorgsbehov. Servicekontoret skriv leigekontrakt når vedtaket er gjort. Med bakgrunn i dette, og erfaringar frå interessa for slike bustader, kan ein gå ut frå at trongen for omsorgsbustader til eldre i Osterøy er godt dekkja.

3.2 Vurdering

Osterøy kommune har eit differensiert bustadtilbod til eldre med:

- Omsorgsbustader utan bemanning, men med tilgang til heimetenester
- Bufellesskap med heildøgns bemanning
- Sjukeheim

Det er mange forhold som påverkar butilbodet for eldre og lokaliseringa av desse, mellom anna tilgang på tenester og tryggleik på å kunne få hjelp når trongen er der.

- Sjukeheim vert ikkje definert som bustadtilbod, men mange har langtidsopphald som varer over fleire år.

Kommunen har 66 sjukeheimplassar på Osterøytunet, institusjonen var ny i 2004.

Talet på eldre over 80 år på Osterøy ser ut til å vera høgt fram mot 2015, for så å minka og flata ut fram mot 2025, då det igjen vil koma ei auke.

Undersøkingar syner at dei aller fleste eldre ynskjer å bu heime i sin eigen bustad lengst mogeleg og få hjelp der. Med god tilgang på omsorgsbustader, samt auka satsing på heimetenester framover, vil ein kunne møta dette behovet på ein god måte.

Arbeidet med omsorgsplan 2015, (som no er i startgropa) vil og synleggjere dette. I tillegg vil samhandlingsreforma ha betydning for korleis bygningsmassen skal nyttast framover.

Denne gruppa har difor ikkje hovudfokus i denne planen.

4 FUNKSJONSHEMMA

4.1 Situasjonsbeskriving

I Osterøy vart det bygd eit nytt bufellesskap som vart teke i bruk i 2009, med 4 separate bueiningar. I tillegg er det 7 bueiningar som kommunen har bygd tidlegare, og 4 brukarar som har gått saman om å byggje og eig sitt eige husvære. Desse bustadene fordeler seg slik:

Peraplassen	4 bueiningar
Solplassen	3 ”
Svamyra	4 ”
Rymleheia (Privat eige)	4 ”

I 2009 vart det registrert 3 nye søkjarar i denne gruppa som er over 18 år, og som vil ha trong for bustad i næraste framtid.

Utover dette kan vi registrera at ytterlegare 5 (som ennå ikkje har søkt) vil ha behov for bustad i løpet av ein 5 års-periode.

Det er og nokre ungdommar som ikkje kjem i kategorien utviklingshemma, men som har spesielle behov og som ein kan anta vil ha behov for hjelp frå kommunen til å skaffa eigen bustad innan 1-5 år.

4.2 Vurdering

- Det er ca 25. personar med diagnose psykisk utviklingshemming i Osterøy, og desse vil ha vanskar med å skaffa seg og administrera eigen bustad
- Det er ca 8 ungdommar i tillegg som ikkje har diagnose psykisk utviklingshemming, men som av andre årsaker har spesielle behov og vil ha behov for tenester i ein bustad
- Ved å byggja om heile Peraplassen kunne ein flytta dagtilbodet dit og samstundes ha eit avlastningstilbod som vart knytt opp mot aktivitetar

Psykisk utviklingshemma har rett til eigen bustad etter fylte 18 år, og mange ynskjer dette. Osterøy har 8 registrerte brukarar fødd i perioden 1992-1996 som i perioden 2011 – 2015 vil etterspørje eigen bustad med oppfølging. Av desse har 3 allerede søkt.

Det er og ei avdeling med 6 plassar for avlastning barn og vaksne på Peraplassen avlastning. Desse lokala er bygd i 1992 – og har stort behov for oppgradering

I tillegg til desse har vi registrert 5 ungdommer med lettere funksjonshemming (autisme.Ashberger's) som vil ha behov for tenester og burettleiing. Dei vil truleg ikkje ha behov for døgnbemanning, men vil ha fordel av å bu i nærleik til omsorgsbasane

5 PSYKISK HELSE OG RUS

5.1 Situasjonsbeskriving

I samband med opptrappingsplan for psykisk helse, er det bygd eit bufellesskap med 5 bueiningar på Reigstad, Valestrandsfossen i 2005.

Det er i tillegg sett av tomteareal til ytterlegare 3 bustader på same område.

Det er og mogleg å omdefinera bruken av nokre av dei eksisterande bustadene innanfor kategorien omsorgsbustader/aldersbustader.

Osterøy kommune er og med i eit interkommunalt tilbod i Nordhordland, og disponerer 2 plassar i Radøy interkommunale bufellesskap.

Det er registrert ei gruppe brukarar i kategorien rus/psykiatri som har trong for ein annan type bustad enn det dei har i dag. Fagmiljøet ser for seg at eit delvis bemanna hybelhus vil vera føremålstenleg for denne gruppa, og at det vil vera trong for 5 slike bustader.

Desse bør byggjast som utleigebustader/gjennomgangsbustader.

5.2 Vurdering

Mange mennesker med rusproblemer har psykiske lidningar, og ofte er det vanskeleg å veta kva som er primært; rus eller psykiatri.

For mennesker med psykiske lidningar utan rusproblem er det etablert eit butilbod på Reigstadstemma som er delvis bemanna, og potensialet for vidare utbygging er her til stades,

då det er satt av tomteareal i forlenginga av desse. Behovet for vidare utbyggjing her er ikkje prekært, då menneskje med moderate lidingar i dag har egna bustader. Det er heller ikkje registrert fleire søkjarar her.

For menneske i kategorien rus/psykiatri, er det behov for å etablere eit butilbod med rettleiing. Dette er under planlegging med bruk/omdisponering av eksisterande bustadmasse i Haus, i dei eldste aldersbustadene som kommunen eig. Det er planlagt tilbod til 4 personar her med rettleiing/oppfølging.

For andre tyngre rusbrukarar er det trong for 4-5 bustadeiningar som utleige-eller gjennomgangsbustader med bemanning - evt lokalisert andre stader enn i etablerte bustadmiljø, då det ofte skapar uro i nærmiljøet. Erfaring viser at det er uheldig å busetja mange med same type problem på same stad, då dette vil forsterka problema både for den einkilde og kan vera til sjenanse for nærområdet. I tillegg kan det verta ei tiltrekking av personar med liknande problem frå andre stader.

6 SOSIALT VANSKELEGSTILTE

6.1 Situasjonsbeskriving

Bustadmarknaden fungerer fint for mange, men ikkje for alle. Nokre personar stiller svakt på bustadmarknaden, og treng hjelp til å koma seg inn i og/eller hjelp til å halda på ein eigna bustad. Det kan vera økonomiske, sosiale eller helsemessige årsaker til problema eller ein kombinasjon av desse. Mange har behov for sentrumsnære bustader med låge bukostnader, då mange ikkje har bil og er økonomisk vanskelegstilte.

Flyktningar

Det er i dag ingen konkrete planar i Osterøy kommune om å ta i mot flyktningar, men om det vert aktuelt vil kommunen måtte byggja eigna bustader til eit slikt formål. Av dei bustadmassene som fins i dag er det ingen som eignar seg til dette.

6.2 Vurdering

Bustadmarknaden fungerer fint for mange, men ikkje for alle. Nokre personar stiller svakt på bustadmarknaden og treng hjelp til å koma seg inn i og/eller hjelp til å halda på ein eigna bustad. Det kan vera økonomiske, sosiale eller helsemessige årsaker til problema eller ein kombinasjon av desse. Mange har behov for sentrumsnære bustader med låge bukostnader, då mange ikkje har bil og er økonomisk vanskelegstilte.

Sosialtenesta arbeider i dag med dette på fleire felt, mellom anna med gjeldsrådgeving for å få kontroll på den økonomiske situasjonen og slik trygge bustaden. Det tverrfaglege samarbeidet mellom statleg og kommunal avd i NAV gjev høve til å få brukarar bort frå kortvarige stønader etter sosialtenestelova, og over på meir aktivitetsprega ytingar. Ei stabil inntekt er ein føresetnad for ein trygg busituasjon.

Det er viktig at dei som har trong for kommunal bustad har råd til å betala husleiga, eventuelt ved hjelp av statleg bustønad. Elles kan ein risikera at personar kommunen pliktar å skaffe

bustad til, ikkje har råd til å ta i mot tildelt husvære. Ved for høge utleigeprisar kan ein også risikera at fleire personar vert avhengige av stønad frå NAV. Det vert då vanskeleg å oppnå målet i arbeids-og velferdsforvaltninga om at økonomisk stønad i størst mogeleg grad skal vera mellombels, og at stønadsmottakar på sikt skal verta i stand til å klare seg sjølv.

Ein ser at det er potensiale for forbetring mellom dei kommunale etatane når det gjeld husleigekontrakter, misleghald,osb. Samarbeid mellom NAV og teknisk sektor er viktig og naudsynt.

Prosedyrar for dette er lagt fram og bør reviderast før dei kan setjast i verk.

Av den kommunale bustadmassen som i dag vert disponert av NAV sine brukarar, kan ein sjå at dei vert buande for lenge i bustadane, slik at ein ikkje får frigjort husvære for nye søkjarar, og at det er trong for fleire krise/gjenomgangsbustader.

I 2010 kom det 8 søknadar om trong for bustad i Osterøy og av desse fekk 2 tilbod. I tillegg til desse var det og henvendelsar og spørsmål om bustad utan at det vart søkt.

7 ANDRE HUSVÆRE OG TOMTEAREAL SOM KOMMUNEN EIG

Lokalisering	Antall	Merknad
Lonevåg -Nesjavegen	4	2 Familiehusvære
Rekkjehus – Hatland	1	
Rekkjehus – Ramberget	4	1 soverom + hems
Veterinærbustad Valestrand	2	1 Familiehusvære 1 Kjellarhusvære
Legebustad Valestrand	2	1 Familiehusvære 1 Kjellarhusvære
Hetlevikhuset – Haus	4	4 Familiehusvære

Ledig tomteareal som kommunen eig:

Lonevåg

Gnr 13/213 – Bedehustomta

Gnr 14/35 - Bustadtomt/Hus Lonevåg sentrum

Gnr 14/339 – Tomt Fossen, eigar Osterøy utbygging

Valestrand

Gnr 146/142 - Ledig tomteareal Reigstadstemma

Gnr 137/5 - Paddekråe, Valestrand sentrum

2 små bustadtomter/leikeareal Eidefeltet

Hauge

Ledig areal ved Osterøytunet

Haus

Fleire bustadtomtar Øvre Verkane

Hosanger

Gnr 89/30 Bustadtomt

Gnr 89/105 ”

Fotlandsvåg

Hanstveitfeltet, fleire ledige bustadtomtar

Tysse

Fleire ledige bustadtomtar

Bruvik

Bruvik bustadfelt

8 BRUK AV OFFENTLEGE STØTTEORDNINGAR

Husbanken stimulerer kommunane til å utarbeide bustadsosiale handlingsplanar, for å sikra målretta planarbeid, og for å leggja til rette for at vanskelegstilte får hjelp på bustadmarknaden.

Husbanken stiller og krav til at kommunen skal ha ein bustadsosial plan for å nytta dei låne- og tilskotsordningar som dei har.

8.1 Husbanken sine verkemiddel:

8.1.1 Startlån:

Startlån kan søkjast av personar som:

Manglar eigenkapital, manglar finansiering, er i etableringsfasen, har ei funksjonshemming, er eineforsørgjar eller ikkje kjem seg inn på bustadmarknaden.

Osterøy kommune lånte i 2010 ut i overkant av 7 mill fordelt på 18 søkjarar til dette føremålet

8.1.2 Tilskot:

Husbanken har mange tilskotsordningar for einskildpersonar og kommunar. Tilskota skal medverka til at vanskelegstilte kan skaffa seg eigna bustad på bustadmarknaden

Einskildpersonar kan søkja om tilskot til etablering, utbetring, tilpassing og refinansiering av lån, samt i nokon høve til prosjektering av eigen bustad

Osterøy fordelte kr 520.000.- til utbetring av bustad i 2010

Kr 190.000.- til tilpassing av bustad ”

I tillegg vart refinansiering av gjeld innvilga med til saman kr 214.000.- i 2010

Kommunen kan søkja tilskot til føremål som sjukeheim og omsorgsbustader, og til etablering og utbetring av eigne utleigebustader.

8.1.3 Statleg bustønad:

Er behovsprøvd, og kan gje personar med svak økonomi høve til å bu i eigen bustad, eigd eller leigd.

I 2010 vart det utbetalt kr 2.563.879 i bustønad i Osterøy kommune. Dette gjev eit snitt på kr 1.826 pr. månad fordelt på 117 personar.

9 HANDLINGSPLAN M/TILTAK

Ved utbygging og ombygging må det leggjast til rette for kommunal tenesteyting i bustader der det er aktuelt.

Effektiv og god ressursutnytting må alltid takast med ved vurdering av lokalisering.

Ved planlegging av utbygging må ein i størst mogleg grad nytta Husbanken sine finansieringsordningar.

Utleigebustadane må tilpassast brukargruppa sin økonomi og behov

9.1 NAV- sosial

4 bueiningar Nesjavegen Lonevåg vert frigjort til familiebusader slik det opphavleg var tenkt.

I dag bur ein person i kvar eining, og ved å gje desse anna tilbod kan ein nytta busadane meir føremåstenleg, samt oppretta ”krisebusad” for familiar i ein eining. Dette manglar vi i Osterøy i dag.

Kostnad: Ingen Tidsom: Innan 2012

4 bueiningar på Ramberget Lonevåg – her kan 1 bueining nyttast som gjenomgangsbustad/krisebusad.

Kostnad: Ingen Tidsrom: Innan 2012

5 bueingar for ungdommar – einslege, økonomisk vanskelegstilte. NAV i samarbeid med barnevern for burettleiing/oppfølging. Må ligge sentralt for lett tilgang til skular og offentlege kommunikasjon

Bør enten byggjast nytt eller inngå leigeavtale med lokale utbyggjarar.

Kostnad: Kjem an på investering eller leige Tidsrom: Innan 2014

9.2 Psykisk helse/rus

4 bueiningar i Haus - vert omdefinert som bustader til personar med lettare psykiske lidingar som har trong for burettleiing i ein periode.

Desse bustadene vart opphavleg bygd som aldersbustader m/fellesareal – men er lite føremålstenlege til dette i dag og vanskeleg å få leigd ut.

Behovet for bustader til eldre er dessutan godt dekt i Osterøy.

Kostnad: Liten eller ingen

Tidsrom: innan 2012

4 bueingar i to modulhus –hus som kan flyttas og ikkje ligga i etablerte bustadfelt. Kan leverast ferdig av firma som leiger dei ut. Nokre kommunar gjort seg god erfaring med å leiga slike bustader ut til personar med langtkomen rusproblem og som det er vanskeleg å finna eigna butilbod til i etablerte bustadfelt.

Kostnad: Kjem an på investering eller leige

Tidsrom: Innan 2014

9.3 Funksjonshemma

5 bueiningar – Dette gjeld ungdom med lettare funksjonshemmingar, der dei færraste har trong for heildøgns bemanning – men tilsyn og rettleiing. Dei fleste av desse kan leige på den private marknaden, eller sjåast i samanheng med vanskelegstilte ungdommar som er registrert i NAV. Men slik kjennskapen vår er i dag vil det vera trong for at det vert etablert 2-3 husvære knytt til ein personalbase.

Dei husværa som skal knyttast til ein personalbase må truleg byggjast, mens dei andre truleg kan leigast på den private marknaden. Desse bør ha nærleik til dei andre bufellesskapa sine omsorgsbasar.

Kostnad: Innvesteringkostnad/leige

Tidsrom: Innan 2014

8 bueiningar – Bør byggjast som to einingar a 4 leiligheitar med fellesareal og personalbase og vera i Lonevåg i nærleiken av dei eksisterande bufellesskapa.

Kostnad: Investeringskostnad

Tidsrom: Innan 2015

I samband med ny omsorgsplan vil ein vurderer om Peraplassen bustader og avlastning kan endrast til Dagsenter med avlastning. På denne måten kan ein få eit meir aktivitetsbasert avlastningstilbod.

Dette vil i så fall bety at det i tillegg må byggjast 4 nye bueiningar til dei som bur på Peraplassen i dag.

Kostnad: Investeringskostnad

Tidsrom: Utreiast i omsorgsplan 2015

