

# Saksframlegg

REFERANSE  
LOW-14/14007-1

JOURNALNR.  
67486/14

DATO  
29.09.2014

Planlagt behandling i følgende utvalg:	Sak nr.:	Møtedato:	Votering:
Innvanderrådet		22.10.2014	
Funksjonshemmedes råd		23.10.2014	
Eldrerådet	/	27.10.2014	
Kommunalstyret for levekår	/	28.10.2014	
Kommunalstyret for miljø og utbygging	/	04.11.2014	
Stavanger formannskap (AU)		11.11.2014	
Stavanger formannskap		13.11.2014	

## SLUTTRAPPORT BOLIGSOSIAL HANDLINGSPLAN 2010-2015

### Forslag til vedtak:

1. Saken tas til orientering
2. Boligsosial handlingsplan rulleres og skal gjelde for perioden 2015-2020. Ny plan legges fram til behandling senest 3.kvartal 2015.

### Sammendrag

Boligsosial handlingsplan 2010-2015 ble behandlet i Bystyret 15.2.2010.

Rådmannen gir her en oppsummering og status ved utgangen av planperioden. Sluttrapport med status knyttet til de enkelte tiltak følger vedlagt.

«En god by å bo i», boligsosial handlingsplan for Stavanger kommune 2010-2015, avløste Boligplan for Stavanger kommune 2005-2010. Målet med Boligsosial handlingsplan er å finne de riktige tiltakene for enkeltpersoner og familier som av en eller annen grunn har vansker med å komme inn på boligmarkedet. Planen inneholder derfor tiltak på mange nivå.

Volumet av boligmassen er ikke endret vesentlig i planperioden. Det er allikevel etablert nye boligtiltak. Disse er i stor grad øremerket brukergrupper med særlige behov. Ventelistene til kommunale boliger er redusert og bruken av midlertidige botiltak avtar. Nye tiltak for selveierboliger er planlagt og skal iverksettes. Startlån er benyttet aktivt til unge for etablering i egen bolig. I planperioden er det satt fokus på bomiljø og bomiljøutvikling. Arbeid knyttet til bo- og nærmiljøtiltak må gis stor oppmerksomhet også i kommende periode.

En justering av organiseringen innenfor det boligsosiale arbeidet i Stavanger vil kunne bidra til et mer helhetlig boligsosialt arbeidsområde i Stavanger kommune og større grad av måloppnåelse. Et godt samarbeid med Husbanken bidrar til at vi i fellesskap oppnår mål og tiltaksområder for det boligsosiale arbeidet.

Rådmannen anbefaler at Boligsosial handlingsplan rulleres og gjøres gjeldende for perioden 2015-2020.

# SLUTTRAPPORT BOLIGSOSIAL HANDLINGSPLAN 2010-2015

## Bakgrunn for saken

Boligsosial handlingsplan 2010-2015 ble behandlet i Bystyret 15.2.2010. Visjonen i planperioden har vært at «Alle skal kunne disponere en god bolig i et godt bomiljø». Planens hovedsatsingsområder har vært; Leve i egen bolig, Å fremme mangfold i hele byen og Å skape helhet i det boligsosiale arbeidet. Til satsingsområdene er det vedtatt mål med tilhørende tiltak for oppfølging. Tiltakene er gjennomført kontinuerlig gjennom det daglige boligsosiale arbeid eller de har vært relatert til prosjekt.

Rådmannen gir her en oppsummering og status ved utgangen av planperioden. Sluttrapport med status knyttet til de enkelte tiltak følger vedlagt.

## Fakta

### Leve i egen bolig

Kommunen eier 2558 boliger og leier inn 10 boliger fra private aktører. Kommunen har tildelingsrett til 89 omsorgsboliger/bofellesskap som eies og leies ut av andre. I tillegg kommer 91 omsorgsboliger med innskudd i borettslag som kommunen tildeler. Stavanger kommune disponerer i dag 2748 boliger som benyttes til boligsosiale formål.

Ved inngangen til planperioden i 2010, disponerte kommunen 2723 boliger. Relativt har andelen kommunale boliger sunket de siste årene. Stavanger ligger allikevel over landsgjennomsnittet. Nedgangen kommer av befolkningsvekst, at bygging av nye kommunale boliger ikke har fulgt samme tempo og at kommunen har solgt noen boliger.

Andelen ordinære boliger til vanskeligstilte er redusert, mens andelen omsorgsboliger /bofellesskap har økt fra 695 ved inngangen til planperioden til 768 i dag. Stavanger kommune planlegger nå oppføring av 36 nye boliger for vanskeligstilte. Disse skal bygges og oppføres i egen regi. I løpet av planperioden er det etablert 48 nye boliger i bofellesskap for personer med utviklingshemming og 8 for psykisk syke. Ytterligere 8 boliger for personer med utviklingshemming og 7 for psykisk syke er under planlegging.

Det er etablert 3 nye botiltak for personer med rusproblemer. L47 har 14 hybler forbeholdt ungdom med rusproblemer, i «Endringshuset» er det 10 hybelleiligheter for voksne med motivasjon for endring til behandling og/eller vanlig bolig og til slutt M100 som er et tilbud for personer som har vært i behandling. Tiltaket er etablert med 9 hybler.

Selvbyggerordningen har i en årrekke vært en etablert ordning i Stavanger som har bidratt til at unge husstander har fått muligheten til å etablere seg i eide bolig. Med unntak av 2010 er det siden 2005 ferdigstilt gjennomsnittlig 50 boliger årlig.

I planperioden er den tradisjonelle selvbyggerordningen gjennomgått. Den tradisjonelle selvbyggerordningen skal fortsette noen år fram i tid, men en tverrfaglig gruppe, bestående av politikere og ansatte fra flere avdelinger, har lagt grunnlaget for et nytt konsept, Etablereboligen. Modellen har fokus på pris, arealeffektivitet og målgrupper. Det planlegges for oppføring av 25-30 etablereboliger med byggestart september 2015 og ferdigstilling september 2016.

Endelig skal kommunen bidra til at også personer med utviklingshemming skal kunne bygge og eie sin egen bolig. Sak om konkret boligmodell for tiltaket er behandlet og vedtatt i Stavanger formannskap 2.10.2014.

Startlånet et viktig virkemiddel i det boligsosiale arbeidet. I løpet av planperioden har over 300 husstander fått startlån årlig til kjøp av egen bolig. Også leietakere i kommunal bolig har fått lån. I 2010 fikk 25 kommunale leietakere startlån til kjøp av egen bolig. I 2013 var antallet 55.

Ved inngangen til planperioden var det registrert 472 på ventelister til ulike boligtiltak. Antallet var redusert til 419 ved inngangen til 2014 og per september er antallet ytterligere redusert til 377. Av disse er 94 registret med behov for en ordinær kommunal utleiebolig.

I 2012 ble det gjennomført bostedsløsetelling i Norge. Denne viste at det var 295 bostedsløse i Stavanger. Blant bostedsløse i Stavanger var flere barn som var bostedsløse sammen med sine foreldre. Det er iverksatt tiltak for å redusere antallet. Barnefamilier og de som bor i midlertidige boliger prioriteres til ledige kommunale boliger dersom de fyller vilkårene for slik bolig. Kartlegging per september 2014 viser at 69 personer bor i midlertidige boliger, hvorav 15 er barn. Antallet er betydelig redusert siste år.

#### Å fremme mangfold i hele byen

Stavanger kommune har tradisjon for å etablere kommunale boliger spredt og, så langt som mulig, jevnt fordelt i kommunen. Det er etablert kommunale boliger og boligtiltak i samtlige bydeler. Enkelte lokaliseringer bærer preg av konsentrasjoner. I disse konsentrasjonene kan det være mellom 30-60 enheter. Boligene i disse konsentrasjonene har vært i kommunal eie i årtider. De fleste ble bygget på 1970 tallet eller tidlig på 1980 tallet, men det er også boligkonsentrasjoner som er oppført på 1920 tallet. En administrativ prosjektgruppe har vurdert og anbefalt tiltak i 10 definerte områder. Hensikten er å foreta tiltak for å skape gode boområder med fokus rettet mot bygninger, utemiljø og det sosiale bomiljøet.

Etablering av nye, eller opprettholdelse av eksisterende kommunale boliger og boligområder er i løpet av planperioden blitt mer krevende. Det er etablert flere ressurser og økt innsats knyttet til oppfølging i bolig. Nabolag blir til tider utsatt for uønskede hendelser fra kommunale boliger. Flere av våre beboere har behov for oppfølging i bolig. I perioden har vi satt fokus på nabolagsarbeidet. «Prosjekt nabolag» har handlet om leietakere i kommunale boliger og deres naboer. Prosjektarbeidet handlet først og fremst om leietakere med rusproblemer. Arbeidet vil bli videreført i Boligsosialt velferdsprogram.

Årlig bosetter Stavanger kommune flyktninger etter statlige anmodninger og politiske vedtak. I planperioden har Stavanger kommune tatt imot 533 flyktninger, hvorav 83 er enslige mindreårige. Flyktningene som får tildelt bolig i Stavanger kommune tildeles bolig innenfor den ordinære boligmassen. Boligene ligger spredt i hele byen.

#### Å skape helhet i det boligsosiale arbeidet

Det boligsosiale arbeidet i Stavanger ivaretas av flere avdelinger og virksomheter. Til dels er arbeidet fragmentert. I planperioden er vedtatt målsetting om omorganisering av boligområdet fulgt opp i FSKsak 173/13. En arbeidsgruppe arbeider nå med forslag til hvordan arbeidet med de mest sentrale boligsosiale virkemidlene kan lokaliseres i én enhet. Hensikten er å utnytte virkemidlene på en bedre og mer effektiv måte, skape godt faglig miljø samt gjøre virkemidlene mer tilgjengelig for publikum. Arbeidsgruppen gjennomfører arbeidet i tråd med vedtak i Fsk sak 173/13- «Organisering av det boligsosiale arbeidet i Stavanger».

Husbanken har en sentral rolle i det boligsosiale arbeidet. Husbanken er tillagt det overordna ansvaret for gjennomføring av de statlige boligsosiale strategier. Kommunene er en viktig samarbeidspartner til Husbanken. Stavanger kommune har etablert samarbeid med Husbanken på ulike nivå. I 2009 ble det inngått en tre-årig samarbeidsavtale mellom Stavanger kommune og Husbanken region vest. Formålet er å styrke samarbeidet slik at kommunen og Husbanken i fellesskap skal nå målsettinger og høyere måloppnåelse for tiltak knyttet til det boligsosiale området. I 2011 ble vedtatte mål og tiltak i Boligsosial handlingsplan 2010-2015 et utvalgt samarbeidsområde. Husbanken har bl.a. bidratt med kompetansetilskudd for gjennomføring av Boligsosial handlingsplan. Fra 2013 ble Stavanger kommune tatt opp i Husbankens Boligsosiale velferdsprogram. Samarbeidet er formalisert i avtale datert 9.1.2014

## Vurdering

I nasjonal strategi for boligsosialt arbeid (2014-2015), «Bolig for velferd», er boligsosialt arbeid og vanskeligstilte på boligmarkedet definert slik:

«Boligsosialt arbeid handler om å skaffe boliger til vanskeligstilte på boligmarkedet og styrke den enkeltes mulighet til å mestre boforholdet. Arbeidet deles inn i operative og strategiske oppgaver. De operative oppgavene handler om å gi råd og veiledning, skaffe egnede boliger, tildele økonomisk støtte, iverksette bo- og nærmiljøtiltak, og gi oppfølging og tjenester i hjemmet. De strategiske oppgavene handler om å sette langsiktige mål, utvikle tiltak og virkemidler for å nå disse målene, sette av økonomiske og faglige ressurser til arbeidet, og avgjøre hvor og av hvem de ulike operative oppgavene skal løses. Vanskeligstilte på boligmarkedet er personer og familier som ikke har mulighet til å skaffe seg og/eller opprettholde et tilfredsstillende boforhold på egen hånd..»

«En god by å bo i», boligsosial handlingsplan for Stavanger kommune 2010-2015, avløste Boligplan for Stavanger kommune 2005-2010, del 1, boligpolitisk strategiplan som ble vedtatt av bystyret 14.mars 2005. Målet med den boligsosiale handlingsplanen har vært å finne de riktige tiltakene for enkeltpersoner og familier som av en eller annen grunn har vansker med å komme inn på boligmarkedet. Planen inneholder derfor tiltak på mange nivå. Vanskeligstilte er en bred og sammensatt gruppe. Noen klarer seg med startlån for å komme inn på boligmarkedet, mens andre har behov for tilpasset bolig med tett oppfølging.

Visjonen for Utbyggingsplanen i Stavanger kommune er *En god by å bo i*. Planen er forankret i Kommuneplanen og uttrykker sammen med Boligsosial handlingsplan 2010-2015 kommunens utbyggingspolitikk og boligpolitiske ambisjoner. Utbyggingsplanen forteller om boligbehov med hensyn til antall, typer og hvor de skal lokaliseres. Boligsosial handlingsplan 2010-2015 er omtalt spesielt under kapittel om overordnede kommunale planer og vedtak. Herunder er det anført at planen naturlig må sees i sammenheng med utbyggingsplanen og at de to planene til sammen utgjør en boligpolitisk ambisjon for Stavanger kommune. Utbyggingsplanenes kapittel om kommunale boligtilbud er direkte knyttet til det boligsosiale området.

I forbindelse med behandling av Utbyggingsplanen 2010-2015 gjorde Bystyret den 26.9.2011 slikt tilleggs-vedtak: «Det er stort behov for nye boliger for ulike målgrupper, vanskeligstilte, mennesker med reduserte kognitive funksjoner, rusmisbrukere, psykisk syke, unge funksjonshemmede m.fl.» Det skal legges frem en sak for bygging av 300 nye boliger.

Boligsosialt arbeid er krevende og påvirkes i noen grad av utenforliggende samfunnsmessige forhold. Stavanger kommune er en dyr og tett by å bo i. Stavanger har noen utfordringsområder som er større enn andre kommuner. Til tross for at volumet av boligmassen ikke er endret vesentlig i planperioden er det etablert nye boligtiltak som i stor grad er øremerket brukergrupper med særlige behov. Ventelistene til kommunale boliger er redusert og bruken av midlertidige botiltak avtar. Det planlegges for oppføring av nye boliger for vanskeligstilte. Nye tiltak for selveierboliger er planlagt og skal iverksettes. Startlån er benyttet aktivt til unge for etablering i egen bolig. I planperioden er det satt fokus på bomiljø og bomiljøutvikling. Arbeid knyttet til bo- og nærmiljøtiltak må gis stor oppmerksomhet også i kommende periode.

En justering av organiseringen innenfor det boligsosialt arbeidet i Stavanger vil kunne bidra til et mer helhetlig boligsosialt arbeidsområde i Stavanger kommune og større grad av måloppnåelse. Et godt samarbeid med Husbanken bidrar til at vi i fellesskap oppnår mål for det boligsosiale arbeidet.

## Konklusjon

Vedtatte mål og tiltak i Boligsosial handlingsplan 2010-2015 er fulgt opp og ivaretatt. En oppstilling og status på det enkelte tiltak er gjort i vedlegg; Sluttrapport, gjennomføring av Boligsosial handlingsplan 2010-2015. Enkelte tiltak er avsluttet i perioden, mange skal videreføres. Tiltakets art tilsier at arbeidet må foregå kontinuerlig.

Det er naturlig at mye av dette arbeidet videreføres i Boligsosialt velferdsprogram hvor satsingsområdene til Stavanger kommune er; skaffe bolig, beholde bolig og oppfølging av bolig. Husbanken anmoder kommunene, som deltar i Boligsosialt velferdsprogram, om å utarbeide en «Programplan for det boligsosiale velferdsprogrammet». En Boligsosial handlingsplan vil kunne fungere også som programplan for kommunens deltakelse i Boligsosialt velferdsprogram. At Boligsosial handlingsplan også kan fungere som kommunens programplan kan gjøres tydelig ved å gi Boligsosial handlingsplan en undertittel og med redegjørelse i planens forord.

Stavanger kommune har tradisjon for å utarbeide Boligsosiale planer. Dette arbeidet må derfor videreføres fra 2015-2020.

Rådmannen anbefaler at Boligsosial handlingsplan rulleres og gjøres gjeldende for perioden 2015-2020. Til grunn for arbeidet legges gjeldende Boligsosiale handlingsplan og kommunens arbeid i Boligsosialt velferdsprogram. Ny plan fremmes for politisk behandling senest 3.kvartal 2015.

Kristine C Hernes  
fung.rådmann

Per Haarr  
direktør

Lise Olsen Waaga  
saksbehandler

Vedlegg: Sluttrapport

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.