



Birkenes kommune



Boligstrategi for Birkenes kommune 2018- 2040

Vedtatt i kommunestyret 08.11.2018



Innholdsfortegnelse

1	Innledning og bakgrunn	3
2	Punktene i boligstrategien	3
2.1	Å eie sin egen bolig skal være et grunnleggende prinsipp	3
2.2	Husbankens tilskuddsordninger skal benyttes fullt ut.....	3
2.3	Retningslinjer og kriterier for tildeling av boliger legges til grunn i forvaltningen	4
2.4	Brukernes selvstendighet og mestring skal prioriteres	4
2.5	Hjemmebaserte tjenester skal utvikles.....	4
2.6	Kommunen forventer at innbyggerne tar ansvar for å planlegge bolig for5 alderdommen	5
2.7	Ved alle nye boligprosjekter skal samarbeid med private aktører vurderes.....	5
2.8	Kommunens boligtilbud skal være variert og møte innbyggernes behov, også når det	5
	gjelder sosiale møteplasser.....	5
2.9	Det skal være medvirkning fra brukerne når boligtilbud etableres.....	6
3	Oppsummering	6



1 Innledning og bakgrunn

Boligstrategien skal danne grunnlag for en helhetlig boligplanlegging mot 2040. Når det planlegges for et så langt tidsperspektiv er det viktig å påpeke at dette er en overordnet strategi som skal angi retning for boligarbeidet i kommunen. Det ligger ingen økonomiske forpliktelser innarbeidet i strategien.

Drifts- og ressursanalysen for pleie- og omsorgssektoren i 2016 (Rune Devold AS) framhevet behovet for en ny boligstrategi for kommunen. Denne vurderingen ble også lagt til grunn i Prosjekt balanse (prosjekt for å håndtere innsparingskrav, 2016-2019, KS 89/16). Demografisk utvikling med et høyt antall eldre over 80 år og flere eldre med en kompleks helsetilstand medfører også behov for å utarbeide en helhetlig boligstrategi for Birkenes kommune.

Birkenes kommune har ingen gjeldende Boligsosial handlingsplan. Det var derfor naturlig å inkludere det boligsosiale feltet i arbeidet med en helhetlig boligstrategi. Dette er i tråd med Husbankens anbefalinger.

Strategien legger føringer for hele boligområdet der kommunen har plikter beskrevet i følgende lover:

Lov om helse og omsorgstjenester §§ 3-2a og 3-7

Lov om sosiale tjenester i arbeids- og velferdsforvaltningen §§ 15 og 27

2 Punktene i boligstrategien

2.1 Å eie sin egen bolig skal være et grunnleggende prinsipp

Det er et nasjonalt mål i det boligsosiale arbeidet at alle skal bo trygt og godt, og at de som har behov for det skal få hjelp til å skaffe seg varig og egnet bolig. Dette ønsker Birkenes kommune å følge opp. Å eie sin egen bolig kan bidra til trygge og stabile oppvekstvilkår for barn og det kan gjøre det enklere å bli en del av lokalsamfunnet både for familier og andre. Å eie sin egen bolig kan gi opplevelse av selvstendighet og mestring. Det er vanlig å eie boligen sin i Norge, og de som ikke gjør det kan føle seg utenfor. Dersom det legges til rette for at flere kan eie sin egen bolig kan det medføre at kommunen kan redusere antall boliger for utleie til vanskeligstilte. I arbeidet med boligstrategien gav brukere innspill på at å eie sin bolig oppleves som svært viktig.

2.2 Husbankens tilskuddsordninger skal benyttes fullt ut

Kommunen har som mål å ta i bruk Husbankens ordninger til privatpersoner i større grad slik at flere kan få økonomisk handlingsrom til å kjøpe sin egen bolig. Dette gjelder spesielt startlån, men også tilskudd til etablering og tilpassing/utbedring. Formålet med startlån er at personer som er vanskeligstilt på boligmarkedet kan kjøpe seg en egnet bolig og beholde den. Ordinære banker har



strammet inn sin utlånspraksis og det er høyere krav om egenfinansiering og inntekt. Da kan startlån og andre ordninger være det som skal til for å gi vanskeligstilte mulighet for å kjøpe bolig.

Husbanken tilbyr også ordninger til kommuner, først og fremst til å bygge nye boliger. Birkenes kommune ønsker å benytte Husbankens ordninger til å etablere boliger som kommunen har bruk for, på bakgrunn av innbyggernes behov. Husbanken tilbyr de samme ordningene til private aktører som inngår samarbeid med kommuner.

2.3 Retningslinjer og kriterier for tildeling av boliger legges til grunn i forvaltningen

For at kommunen skal lykkes med å få de riktige beboerne i de riktige boligene er det viktig at hver bolig tildeles etter de vedtatte retningslinjene og kriteriene. En slik tilnærming er bærekraftig både faglig og økonomisk, på lang sikt. På kort sikt kan boliger stå ledige i påvente av de riktige beboerne, og det vil gi inntektstap. Tildeling av bolig til søkere som ikke er i målgruppa vil kunne skape urealistiske forventninger hos innbyggerne. Det vil også kunne medføre at det ikke er ledige boliger når de som virkelig trenger det søker om bolig. Selv om retningslinjer og kriterier følges vil det alltid være et visst skjønn som legges til grunn for tildeling av bolig. Dersom boliger står ledige over tid må det vurderes om målgruppa er riktig og om kriterier skal endres.

2.4 Brukernes selvstendighet og mestring skal prioriteres

Både i nasjonale og lokale planer og dokumenter trekkes mestring og selvstendighet fram som viktige perspektiver. Vi ønsker en samfunnsutvikling som styrker innbyggernes mulighet for å ta ansvar for egen helse og å skaffe seg egnet bolig for alderdommen. En tilnærming basert på «Hva er viktig for deg?» vil oppfordre til å ta i bruk egne ressurser. Når det gjelder vanskeligstilte på boligmarkedet vil både økonomiske ordninger og bistand til å mestre boforholdet være viktig. Kommunen ønsker å signalisere forventninger om at hver og en gjør en innsats for å skaffe seg bolig tilpasset den livssituasjonen de er i. De som ikke har mulighet for dette skal få hjelp av kommunen til å skaffe bolig i det private markedet, eller tildeles bolig av kommunen.

2.5 Hjemmebaserte tjenester skal utvikles

Hvordan kommunen lykkes med å etablere og utvikle tjenester til hjemmeboende vil ha betydning for boligbehovet. I framtiden blir det et økende antall eldre med komplekse helsetilstander, og mange av disse vil bo hjemme. Pårørende gjør allerede en formidabel innsats og slik vil det også være i framtiden. Kommunen må etablere tjenester som understøtter å bo hjemme lengst mulig, og ivareta både pårørende og brukerne. Dette kan handle om måter å jobbe på, teknologi og typer tjenester. Innen det boligsosiale feltet vil tiltak for å hindre utkastelse og lære å bo kunne være avgjørende. Vi ser at det er et økende antall unge som trenger bistand for å lære å bo.



2.6 Kommunen forventer at innbyggerne tar ansvar for å planlegge bolig for alderdommen

Meld. St. 15 (2017-2018) Leve hele livet, en kvalitetsreform for eldre, legger noen føringer og retningslinjer. Viktigheten av å planlegge for aldersvennlige kommuner og lokalsamfunn trekkes fram. I tillegg utfordres befolkningen bl.a. til å planlegge for egen alderdom og egnet bolig. En ser på landsbasis at stadig flere eldre bytter ut sin gamle bolig i en bolig som ligger sentralt plassert og er egnet for alderdommen. For å lykkes med dette må det være tilgjengelige egnede boliger i det private markedet. Det er nok en større tilgjengelighet i større kommuner, og spesielt bykommuner. Birkenes kommune har likevel klare forventninger til innbyggere som har mulighet for selv å skaffe egnet bolig. Det vil alltid være noen som ikke har mulighet for dette, og da har kommunen et spesielt ansvar. Kommunen vil alltid ha ansvar for å gi nødvendig helsehjelp og forsvarlighet i tjenestene, og i noen tilfeller vil det bety å tilby f.eks. omsorgsbolig med heldøgns omsorg.

2.7 Ved alle nye boligprosjekter skal samarbeid med private aktører vurderes

Spesielt når det gjelder boliger til eldre vil det kunne være aktuelt å inngå samarbeid med private aktører. Den eldre befolkningen vil øke betraktelig på 2020-tallet, og det vil være en fordel med tilgang på ulike botilbud. Spesielt fra midten av 2020-tallet vil det, slik det ser ut i dag, være behov for et økt antall omsorgsboliger med heldøgns omsorg. En kan se for seg et offentlig-privat samarbeid (OPS) der private bygger boligene og kommunen stiller med tjenester for nødvendig helsehjelp, og leier lokaler til dette. Husbankens ordninger gjelder for slike samarbeid der private inngår forpliktende avtaler med kommunen. Når det gjelder boliger til andre målgrupper vil antagelig behovet være for lite for en privat aktør, slik dette ser ut i dag.

2.8 Kommunens boligtilbud skal være variert og møte innbyggernes behov, også når det gjelder sosiale møteplasser

Innbyggere som har behov for bistand til å skaffe bolig vil ha svært ulike behov. Noen er vanskeligstilte på boligmarkedet av økonomiske grunner, andre har sosiale- og/eller helsemessige utfordringer av ulik art. Noe har et omfattende tjenestebehov og trenger bolig av den grunn. Noen trenger mye rom rundt seg, mens andre trenger en liten boenhet. Noen har behov for bolig en kort periode mens andre skal bo mange år i boligen. Selv innen én målgruppe kan behovene være ulike. F.eks. kan noen personer med demenssykdom ha behov for skjerming, mens andre vil ha glede av folk rundt seg. Det er viktig at vi undersøker behov grundig og treffer med de boligtilbudene vi etablerer. Dette vil også ha betydning for hvordan vi tilpasser eksisterende boliger til de boligbehovene innbyggerne har. Å forebygge ensomhet er trukket fram både nasjonalt og lokalt som et svært viktig tiltak. Når mange skal bo hjemme lenger er det viktig å etablere sosiale møteplasser. Det vil også være viktig i boliger i kommunal regi.



2.9 Det skal være medvirkning fra brukerne når boligtilbud etableres

Når det skal etableres botilbud vil vi noen ganger vite hvem som skal bo der. At botilbud skal ha et hjemlig preg er viktig. I noen tilfeller vil det være mulig for brukerne (og/eller pårørende) å bidra til utforming og innredning av boligene direkte. Innredning er viktig for trivsel og hvordan beboerne vil fungere i boligen, men noen ganger kan dette være vanskelig. Spesielt når det gjelder å innrede boliger for personer med atferd som utfordrer oss, kan det være en utfordring å skape inntrykk av et hjem gjennom innredningen. Når det f.eks. gjelder boliger til personer med demenssykdom kan det være gunstig å følge med på forskning og få innspill fra interesseforeninger, samt se til hvordan andre kommuner har løst dette.

3 Oppsummering

Boligstrategiens punkter angir retning for boligarbeidet i årene som kommer. Å planlegge for framtida er utfordrende da premisser som er lagt til grunn kan endre seg underveis. Nasjonale og lokale føringer og vedtak, kommunens plikter ifølge gjeldende lover, tilskuddsordninger, befolkningsutvikling og forekomst av demenssykdom i befolkningen er noen av premissene som er lagt til grunn for arbeidet med boligstrategien. Det vil være hensiktsmessig å gjennomgå og oppdatere strategien hvert 4. år. Konkrete tiltak innenfor boligområdet vil legges inn i de årlige budsjett- og handlingsplanene.

Rapporten som er utarbeidet i forbindelse med arbeidet med boligstrategien ligger som vedlegg til dette dokumentet. Det samme gjør handlingsplanen der antatt boligbehov mot 2040 er satt opp. Handlingsplanen er et levende dokument som minst må oppdateres årlig i forbindelse med arbeid med budsjett- og handlingsplan for kommende 4-års periode.

Vedlegg til boligstrategien:

Rapport fra arbeidet med boligstrategi for Birkenes kommune 2018-2040

Tiltaksplan til boligstrategien

Kart

«101 boliger», rapport fra forprosjektet