



LEVANGER  
KOMMUNE

HOVEDPLAN

# BOLIGSOSIAL HANDLINGSPLAN

## 2002 - 2006

*ANDRE RELEVANTE PLANER:* Økonomiplan 2002 - 2006  
Kommuneplan, strategisk del  
1998 - 2010

*ANSVARLIG:* Rådmannen  
*PLANEN VEDTATT AV:* Kommunestyret  
*REVIDERES:* Hvert 4. år  
*SAKSBEHANDLER:*

HOVEDPLAN

## **Innhold**

<b>1</b>	<b>INNLEDNING .....</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>OVERORDNEDE MÅL .....</b>	<b>1</b>
<b>3</b>	<b>ARBEIDSMÅL.....</b>	<b>2</b>
<b>4</b>	<b>ANALYSE.....</b>	<b>3</b>
4.1	KORT BESKRIVELSE.....	3
4.2	UTFØRTE REGISTRERINGER. GRAFISKE FRAMSTILLINGER .....	3
4.3	HVA AVDEKKES – FUNN .....	5
<b>5</b>	<b>BEFOLKNINGSUTVIKLING .....</b>	<b>5</b>
5.1	GENERELT OM UTVIKLINGEN .....	5
5.1.1	<i>Befolknings- og boforholdsbeskrivelse.....</i>	<i>7</i>
<b>6</b>	<b>FORDELING AV HUSBANKEN SINE MIDLER TIL BOSTØTTE .....</b>	<b>9</b>
6.1.1	<i>Etableringslån.....</i>	<i>10</i>
<b>7</b>	<b>PLANER FOR BOLIGBYGGING TIL SPESIELLE GRUPPER.....</b>	<b>11</b>
7.1	HVORDAN DEKKE BEHOVET FOR BOLIG .....	11
7.2	TIDLIGERE RAPPORTER OG BEHOVSANALYSER .....	11
7.3	SITUASJONEN I BOLIGMARKEDET FOR VANSKELIGSTILTE.....	13
7.3.1	<i>Statlige føringer.....</i>	<i>13</i>
7.3.2	<i>Situasjonene hos oss, erfaringer vi har gjort de siste 10 årene. ....</i>	<i>14</i>
<b>8</b>	<b>FORSLAG ELLER TILTAK FOR Å NÅ MÅLENE .....</b>	<b>16</b>
8.1	AREALPLANLEGGING.....	17
8.2	UTBYGGINGSAVTALER .....	17
8.3	KOMMUNALE AREALER .....	17
8.4	OMDISPONERER EKSISTERENDE BOLIGMASSE.....	17
8.5	KJØPE PRIVAT/BORETTSLAG. ....	17
<b>9</b>	<b>KONKLUSJONER – TILTAK.....</b>	<b>17</b>

## 1 INNLEDNING

Alle har ansvar for å skaffe seg egen bolig. Men det finnes mennesker som ut fra sosiale, psykiske, fysiske eller andre problem som har vanskeligheter med å skaffe seg bolig eller å beholde boligen sin. Denne gruppen vil permanent eller i perioder falle utenfor det vanlige boligmarkedet. Lovverket er slik innrettet at kommunen har et særlig ansvar for de som er kommet i denne situasjonen. Det er viktig at kommunen til enhver tid har utviklet et godt styringsredskap for å løse boligbehovet for denne delen av kommunens innbyggere. I stortingsmelding nr. 49 (1997 – 1998) drøftes de vanskeligstiltes boligsituasjon og kommunene blir oppfordret til å utarbeide en tverrsektoriell handlingsplan for boligetablering for vanskeligstilte grupper. Staten v/ Husbanken stimulerer til dette planarbeidet ved å gi veiledning og tilskudd til planarbeidet. Etter søknad er Levanger kommune innvilget kr 100 000,- i støtte for å utarbeide en boligsosial handlingsplan.

Det er lagt vekt på at planprosessen skal ende opp med en handlingsplan for kommunens arbeid med tilrettelegging av boliger for de gruppene som faller utenfor det ordinære boligmarkedet. Rådmannens ledergruppe har vært styringsgruppe for prosjektet. Johannes Bremer har hatt koordineringsansvaret og den faste prosjektgruppen har bestått av Bjørn Golimo, Håvard Heistad og Tore Fjerdings. I tillegg har Karstein Rye og Oddmund Myhr bidratt med sin kunnskap. Mustapha Ben Riala, Gunvor Galaaen og Turid Inderberg har førstehåndkjennskap til vanskeligstilte på boligmarkedet og har bidratt til denne planen.

## 2 OVERORDNEDE MÅL

Selv om det store flertall av kommunens innbyggere har gode levekår er det fortsatt personer som ikke har hatt mulighet til å nyte godt av økt velferd. Dette gjelder spesielt enkeltpersoner som er avhengig av økonomisk sosialhjelp, enkeltpersoner med psykiske problem, en del enslige eldre med minstepensjon, enkelte enslige forsørgere, enkelte funksjonshemmede og enkelte familier med funksjonshemmede barn. Mange av disse har en boligstandard som ikke kan regnes for å være akseptabel ut fra dagens normer. En overordnet målsetting er å rette opp dette forholdet på boligmarkedet. Boligsosial handlingsplan vil legge en strategi for dette arbeidet.

Planen skal bygge på de overordnede målene som er vedtatt i kommuneplanen for perioden 1998 - 2010. Følgende målsettinger i kommuneplanen vil danne føringer for den boligsosiale handlingsplanen:

- Kommunens tjenester skal bistå innbyggerne slik at de får et liv med aktiv deltakelse, medbestemmelse og trygghet.
- Barn og unge skal i heim, skole og fritid sikres trygghet, tillit og omsorg slik at de utvikler evne til samspill, samhandling og personlig vekst.
- Bygge ut eldreomsorgen slik at mennesker som ikke lenger kan ta ansvar for eget liv og helse får reelle valgmuligheter i forhold til ønske om tjenester i egen bolig eller institusjon..
- Alle skal kunne leve under trygge forhold og ha mulighet til et aktivt liv i egen bolig.

- Arbeidet med Levanger som antirasistisk kommune skal pågå kontinuerlig
- Den enkelte skal leve i et trygt nærmiljø med mulighet til å utvikle og utnytte egne evner både på det sosiale og yrkesmessige plan.
- Levanger kommune satser på å oppnå status som "trygt lokalsamfunn" etter de standardkrav som er gitt av Verdens helseorganisasjon (WHO)
- Bidra til utvikling av nettverk innenfor lokalsamfunnets rammer bl.a ved å bygge videre på "Kultur gir helse-prosjektet i Levanger" (HELKUL).

Ut fra kartlegging og analyse av dagens situasjon foreslås det å prioritere følgende hovedmål i planperioden fram til 2006:

- Uavhengig av livssituasjon skal alle kunne leve trygt og aktivt i egen bolig lengst mulig.
- Videreutvikle et differensiert tilbud på boliger for eldre, funksjonshemmede, flyktninger og personer med særskilte boligbehov.

### 3 ARBEIDSMÅL

Kartlegging av nåsituasjonen og annen tilgjengelig statistikk avdekker flere behov som krever ulike løsninger. I handlingsplanen er det søkt etter løsninger som er realistiske ut fra gjeldende økonomiske rammer. Botiltak for de mest vanskeligstilte prioriteres. Staten har gjennom Husbanken tilrettelagt en rekke økonomiske virkemiddel som det er viktig å utnytte best mulig. Gode resultat vil avhenge av at informasjon, planlegging og gjennomføring av tiltakene er best mulig. Økt kompetanse på de ulike fagområdene vil være en garanti for å lykkes med dette arbeidet.

Det legges vekt på kostnadseffektive løsninger som utfordrer kommunens eget tiltaksapparat og andre aktører i boligmarkedet. For å styre den samlede innsatsen er følgende arbeidsmål for planperioden prioritert:

1. Å fremskaffe en oversikt over boligbehovet for vanskeligstilte i boligmarkedet.
2. Framskaffe hensiktsmessige og rimelige omsorgsboliger for ungdom, eldre, funksjonshemmede, personer med psykiske lidelser, rusmisbrukere og flyktninger.
3. Tilrettelegge for etablering av gode boligmiljøer for alle boligsøkende med nødvendig bistand og oppfølging basert på individuelle behov.
4. Tydeliggjøre ansvarsforhold og oppgavefordeling vedrørende boligplanlegging og søknad og tildelingsprosedyrer.
5. Tilrettelegge for at organisasjonen har rett kompetanse i forhold til de ulike fagfelt.
6. Utnytte Husbankens finansieringsmuligheter.

## 4 ANALYSE

### 4.1 Kort beskrivelse

I Levanger kommunen er det gjennomført en undersøkelse blant de som bor i kommunale boliger og en stiftelse som er opprettet av kommunen og Levanger Boligbyggelag i samarbeid for å skaffe rimelige utleieboliger til spesielle grupper i samfunnet. Vi antar at beboerne der vil være et representativt utvalg av de som trenger hjelp på boligmarkedet.

I utvalget er det sett på 279 husstander. Dette tilsvarer ca. 4,2 % av kommunens boenheter. I disse boligene bor det 387 personer som tilsvarer 2,2% av befolkningen i Levanger.

### 4.2 Utførte registreringer. Grafiske framstillinger

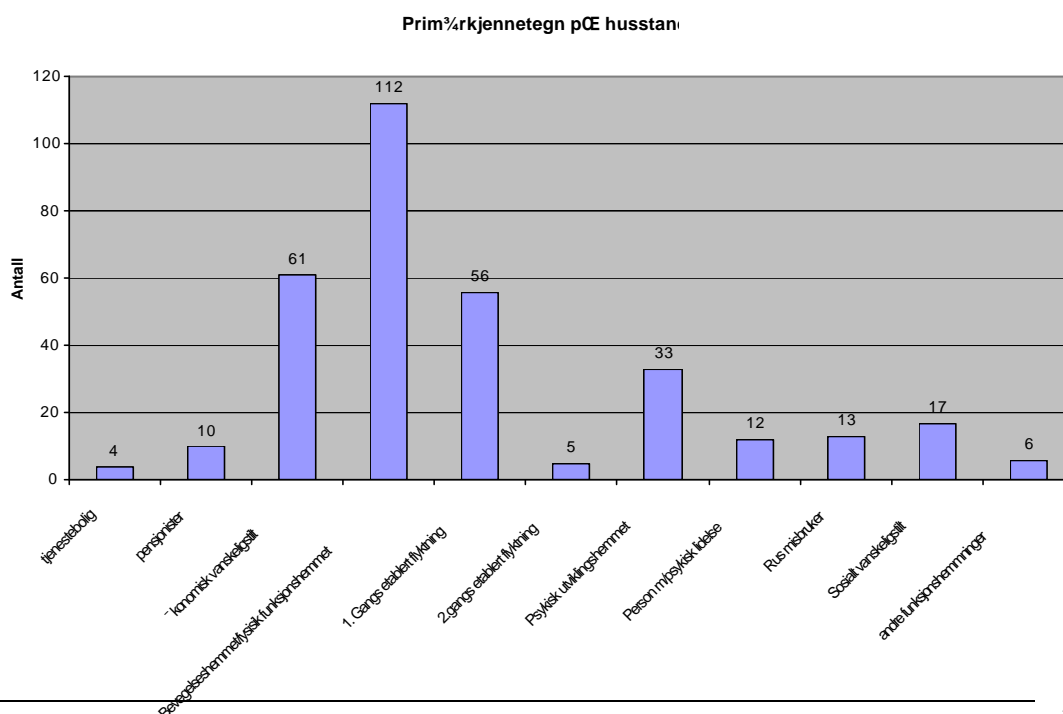
Den grafiske framstillingen er framkommet gjennom en analyse av hvorfor beboerne i kommunale boliger får tildelt bolig.

Svakheten med denne måten og gjøre det på er at man ikke får med seg hele spekteret av søkere fordi kriteriene for å få bolig er så strenge at enkelte blir henvist andre steder for å få hjelp.

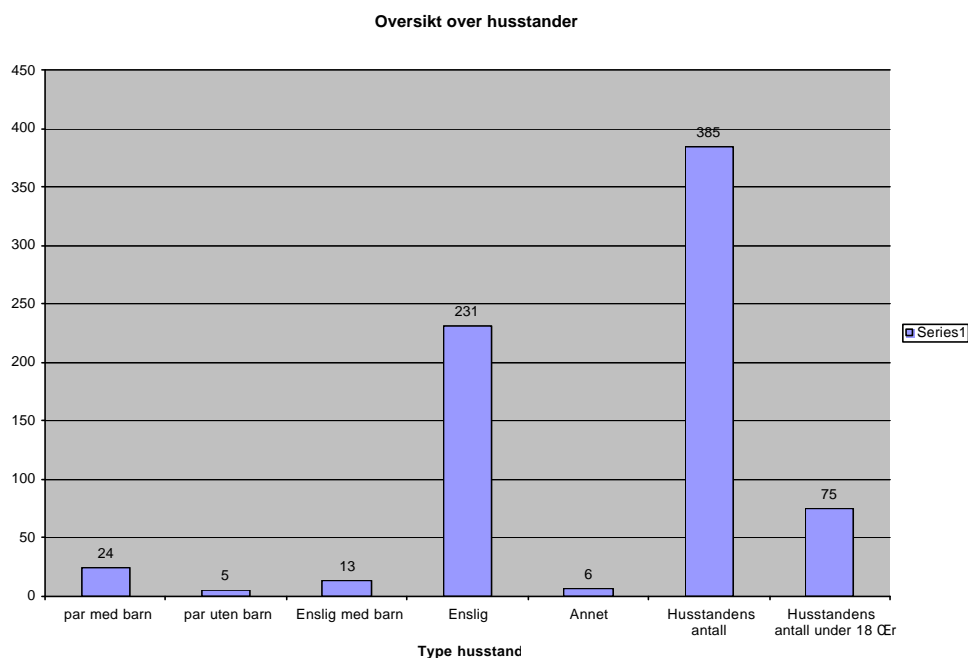
På den andre siden kan det sies at de som har fått kommunal utleiebolig representerer et utvalg av de som søker bolig. Alle som har fått bolig har fått det fordi de har et eller annet problem som kvalifiserer til bolig. Av de som får bolig ser vi at det er mange eldre enslige og førstegangsetablerte flyktinger. Vi kommer tilbake til disse gruppene litt senere under kap 4.3.

Framstillingen er satt opp etter retningslinjene gitt fra Husbanken, men vi har gjort et tillegg for personer som faller utenfor de kategoriene som var satt opp. Dette gjelder pensjonister som bor i kommunal bolig uten at det er lagt til grunn spesielle kriter og det er ansatte som bor i kommunale leiligheter.

Figur 1: Primærkjennetegn på husstand



Ut fra figuren kan man se at det er spesielt 3 grupper som er større enn de andre. Det er bevegelseshemmet/fysisk funksjonshemmet, 1.gangs etablert flyktning og psykisk utviklingshemmet. Bortsett fra det er det en jevn fordeling.

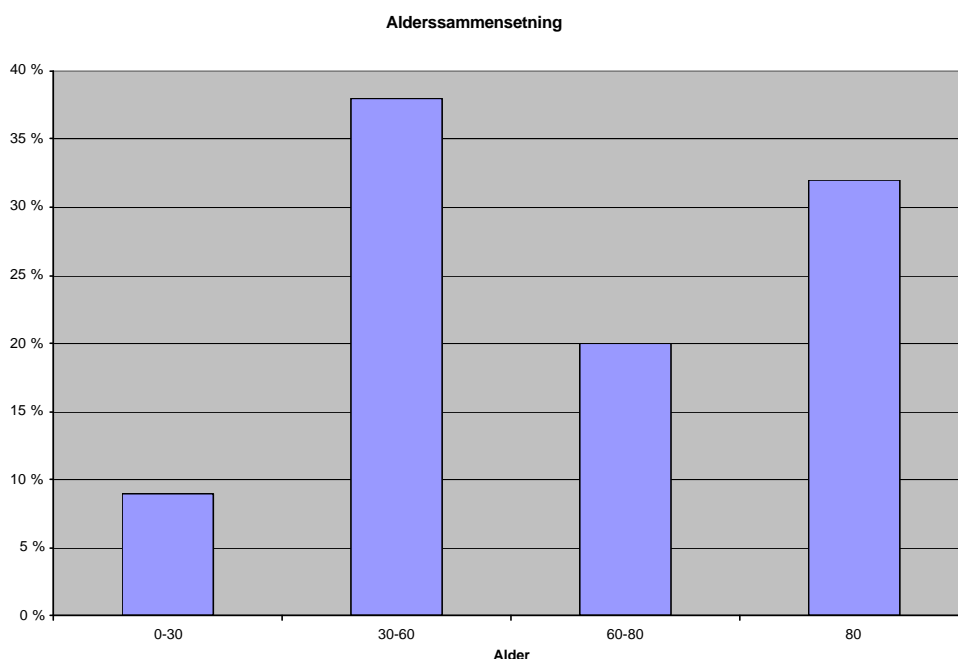


Figur 2: husstandstyper

Det er sett på totalt 279 husstander. Av disse er det 37 husstander med barn. I disse husstandene er det totalt 136 personer (75 er barn u/18 år). Grunnen til det store antallet personer er store barnefamilier spesielt blant flyktninger.

Ellers legger man merke til andelen enslige. Dette skyldes i stor grad beboere i omsorgsboliger som er eldre mennesker.

Figur 3: Alderssammensetning (uten flyktninger)



Her er det verdt å merke seg den store andelen eldre over 67 år. Det vi senere vil se i kap. 4.5 er at eldrebølgen som kommer ca. 2010 vil gjøre det nødvendig med en satsing på dette feltet.

Diagrammet viser ikke statusen for flyktninger med der er det en annen sammensetting av familiene. De fleste er under 50 år og der er mange barn blant 1.gangs etablert flyktninger.

### **4.3 Hva avdekkes – funn**

Registreringen ble utført ved at kriteriene for tildeling av bolig ble gjennomgått. Vi har i årsakssammenhengen konsentrert oss om hvorfor bolig er tildelt. Det vil si det er krysset bare et kryss hvor det ellers kunne vært flere. Dette er gjort etter en grundig vurdering av tildelingskriteriene. I og med at vi har sett på de som bor i kommunale boliger i dag er det en overkommelig oppgave å se hvorfor beboerne har fått bolig. Vi forutsetter at beboerne har fått sine problemer før de blir tildelt kommunale utleieboliger.

Av framstillingene kan man se typiske trekk. De fleste får bolig fordi de er hemmet i sine daglige gjøremål. Dette gjelder spesielt eldre som har blitt enker/enkemenn. Mens de var to har de klart seg selv eller med hjemmehjelp i sitt eget hjem. Når den ene dør er det behov for mer hjelp enn hjemmehjelpstjenesten kan yte og en får da omsorgsbolig i nærheten av en base slik at det kan gis mer hjelp. Kommunen er mottakskommune for flyktninger og det vises også på oversikten over årsaker til at de har fått bolig.

Figur 3 viser at det er mange eldre blant de som søker bolighjelp. Dette kommer av de ovennevnte parametre. Dette vil være en stor utfordring i årene som kommer da befolkningsutviklingen i kommunen viser at det vil være en stor økning av eldre fram mot år 2020. Dette tyder på at det er flere som vil ha bohjelp i framtiden. Enten i form for bolig eller institusjonsplass.

Det mest signifikante undersøkelsen viser er at det er mange eldre og enslige som har problemer på boligmarkedet. Dette er i grunnen naturlig i og med at boligprisen i Norge er så høy at man må ha to inntekter for å bo i det vi kaller normal standard. I Levanger ser man også at par med barn har enkelte problemer på boligmarkedet. Dette har sammenheng med at Levanger tar i mot flyktninger. Dette er en gruppe som har det vanskelig med å få tilgang til bolig og de har en vanskelig økonomi og det er ofte store familier som trenger en del mer plass enn det som mange boliger i dag er ment for.

## **5 BEFOLKNINGSUTVIKLING**

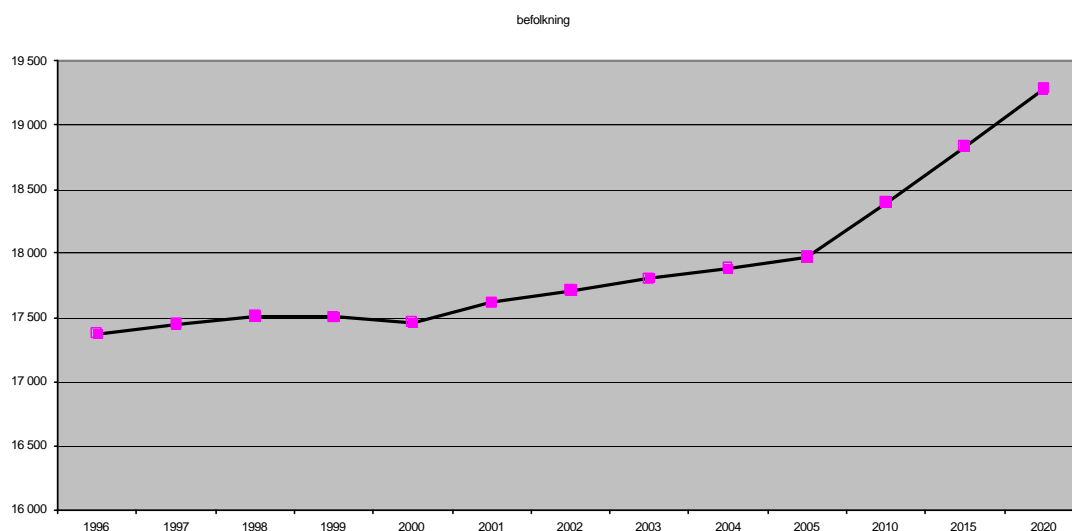
### **5.1 Generelt om utviklingen**

Utviklingen framover vil vise en klar økning i folketallet i Levanger som vist i figur 5. Like klart som at folketallet øker vil en se at økningen vil være størst i aldersgruppen over 67 år.

Omtrent halvparten av befolkningsøkningen fram til 2020 vil være personer med en alder over 67 år. Dette skaper en del utfordringer som man må ha med seg i boligpolitikken framover.

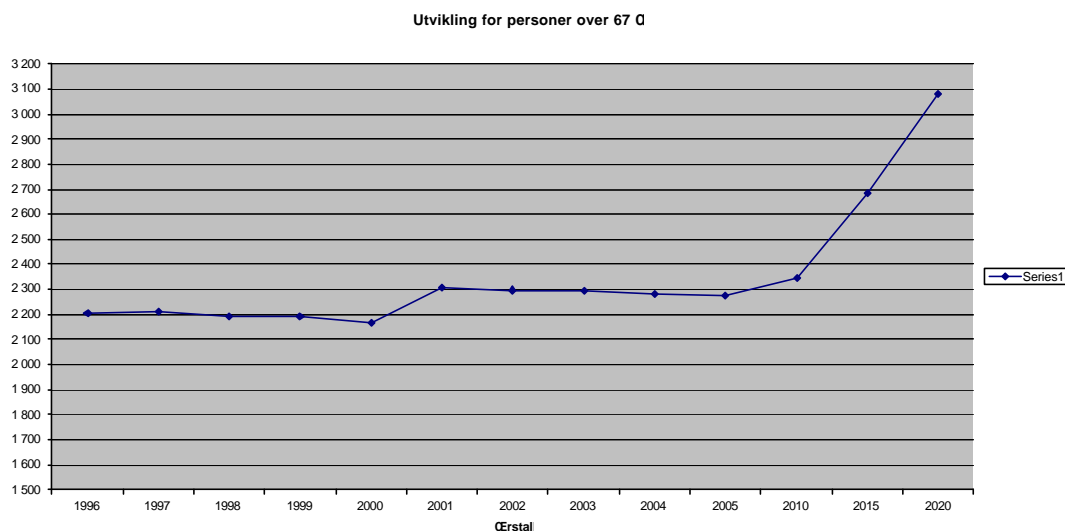
Levanger kommune er også en mottakskommune for flyktninger. Dette medfører at en del vil bosette seg her i Levanger. Flyktninger som kommer hit vil være personer som i de fleste tilfellene har begrenset økonomi og dermed også problemer med å skaffe seg bolig, iallfall før de er arbeidstakere. Men dette avhenger selvsagt av hvordan støtteapparatet legges opp.

Figur 4 : Befolkningsutvikling i Levanger fram mot 2020 . (SSB)



Figuren viser et middels anslag i befolkningsøkning for Levanger kommune fram mot 2020. I forhold til dagens innbyggertall ser det ut til å bli en økning på ca. 1750 innbyggere til 1925 i 2020.

Figur 5: Oversikt over antall personer over 67 år fram til 2020 (SSB)

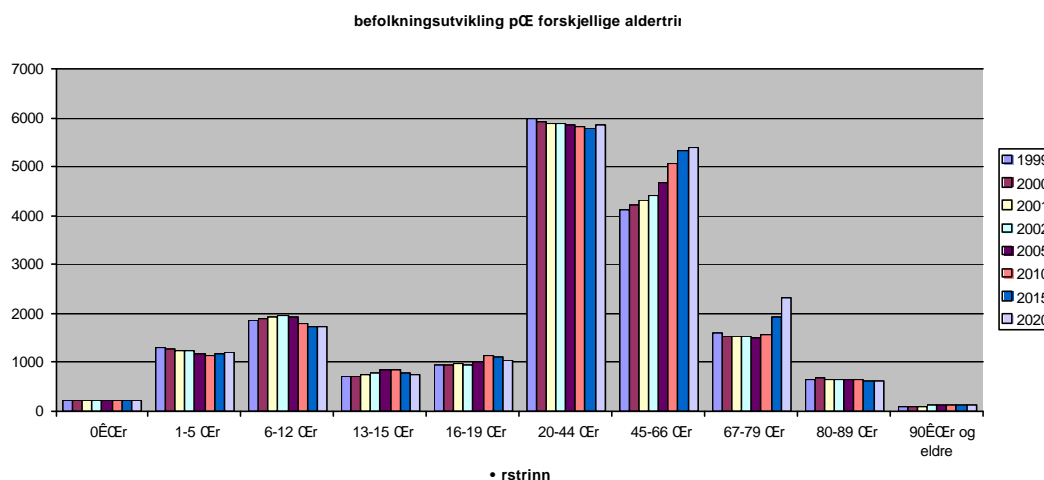


Figuren viser et stabilt antall personer over 67 år fram til 2007. Da begynner det øke betraktelig. Fram til 2020 vil det bli 800-1000 flere over 67 år. En grunn til at det blir slik er at vi blir stadig eldre og at det var store barnekull i etterkrigstiden.

### 5.1.1 Befolknings- og boforholdsbeskrivelse

Hva vil utviklingen ha å si for de som skal bo. Hvis vi ser på figur 5 ser vi at det vil bli en stor befolkningstilvekst fra 2005 og framover. Dette har en sammenheng blant annet med en framtidig gasskraftverk men like sannsynlig at den generelle trenden er at folk flytter til sentrene i fylket. Skal Nord-Trøndelag og Levanger ha den befolkningsøkningen som de håper på er det en stor fordel å ha attraktive arbeidsplasser. Det har Levanger gjennom Norske skog, Høgskolen i NT, sykehuset og Levanger kommune og en del andre mindre teknologibedrifter. En økning i befolkningstallet vil også medføre noen negative effekter. En generelle samfunnsutvikling er at rus blir et stadig større problem. Disse vil ganske sikkert ha et problem på boligmarkedet.

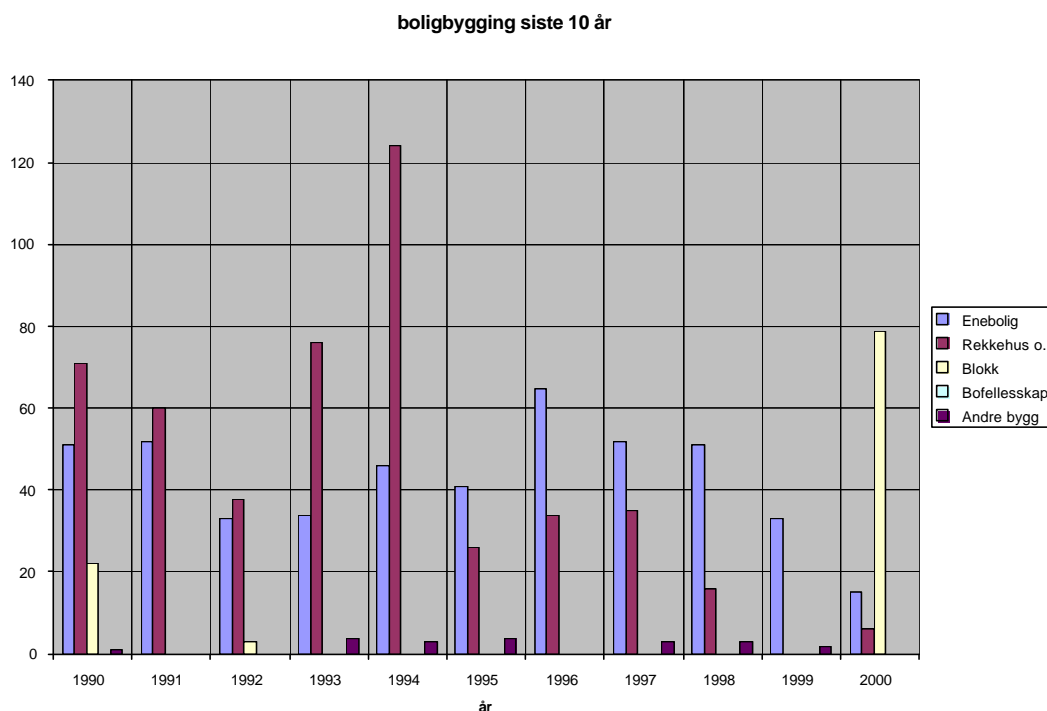
Figur 6: Befolkningsutvikling på de forskjellige alderstrinnene. (SSB)



Figuren viser hvordan befolkningsutviklingen vil være i bestemte aldersgrupper fram mot år 2020.

Det er spesielt aldersgruppa 45-66 og 67-79 som viser signifikante økninger i de kommende 20 årene.

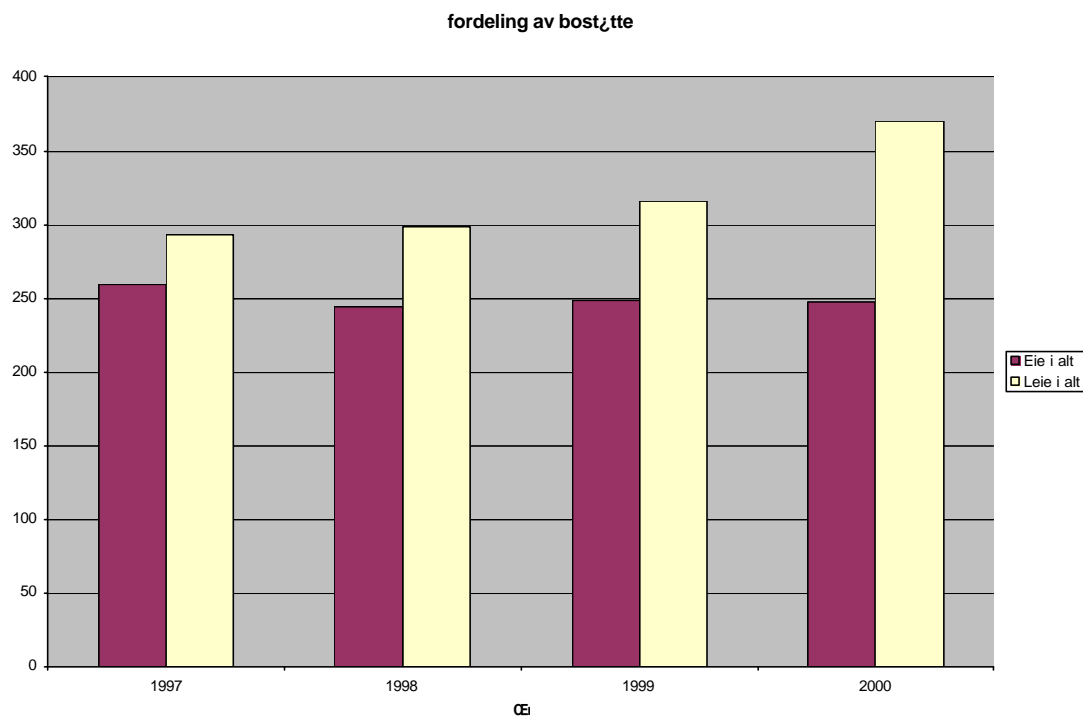
Figur 7: Boligbygging de siste 10 årene. (SSB)



Figuren viser hvilken typer boliger som er bygd i Levanger de siste 10 årene. Midt på 90 tallet ble det for det meste bygd rekkehus. Dette har avtatt sterkt. Den samme tendensen ser vi i boligbyggingen. Det bygges færre boliger samtidig som vi ser at folketallet blir større. Dette medfører underskudd på boliger som igjen fører til prisøkning. Denne sammenhengen medfører at flere får problemer med å komme inn i boligmarkedet og må ha hjelp.

## 6 Fordeling av Husbanken sine midler til bostøtte

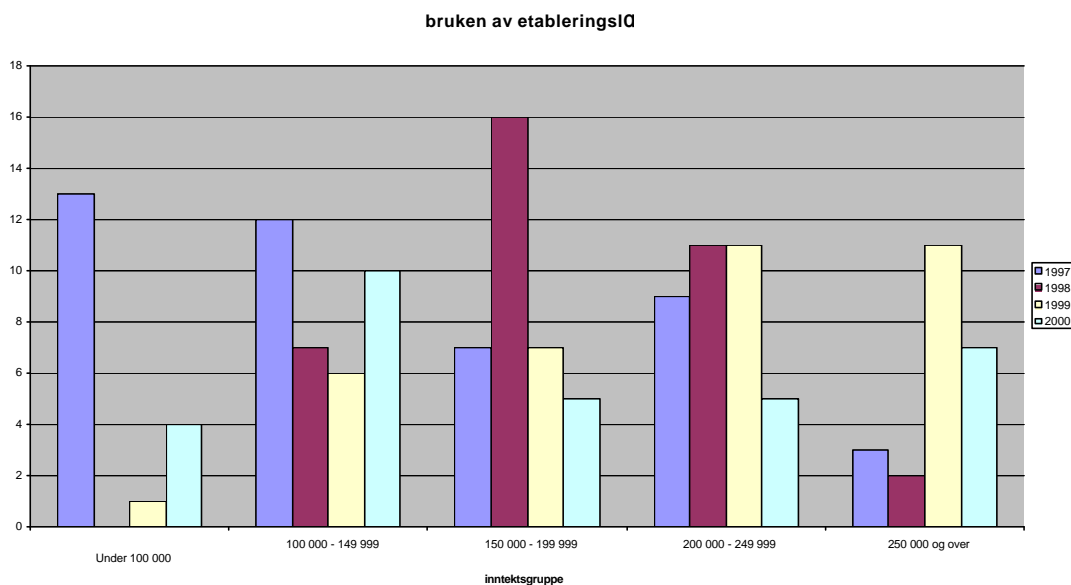
Figur 8: viser fordelingen av bostøtte til de som eier eller leier (Husbanken)



Som vi ser av figur 8 så er det en økning av bostøtte som går til personer som leier bolig. Det er spesielt leie av kommunen som har økt i de siste årene. Dette kommer av at det er kommunene som har stått for utbygging av omsorgsboliger, og at det er de eldre som får bostøtte. Dette er ofte eldre på minstepensjon.

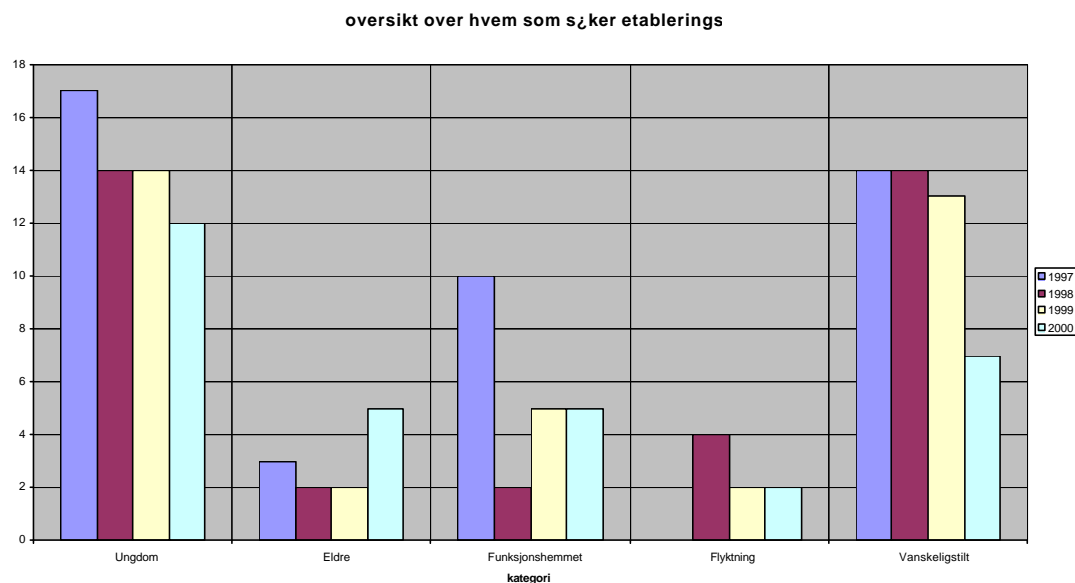
## 6.1.1 Etableringslån

Figur 9: bruken av etableringslån i Levanger kommune (Husbanken)



Etableringslånet brukes mer og mer til refinansiering og utbedring. Dette sett i sammenheng med figuren under viser at det er en del eldre som tilpasser boligene sine til å bo lengre i de før de må flytte.

Figur 10: viser hvem som søker og får etableringslån i Levanger kommune (Husbanken)



Totalt sett en nedgang på alle grupper. Spesielt merkbart tilbakegang hos ungdom, mens det er en framgang blant eldre som søker etableringslån.

## 7 PLANER FOR BOLIGBYGGING TIL SPESIELLE GRUPPER

Gjennom flere boligutredninger og andre rapporter er det de siste årene satt fokus på at det trengs boliger itl å dekke spesielle behov for enkelte grupper med problemer på boligmarkedet.

### 7.1 Hvordan dekke behovet for bolig

Hvordan skal dette møtes i framtida. Utviklingsmessig har man store utfordringer å ta tak i. Stadig flere vil ha problemer med å bo i et marked som er i stadig utvikling slik at prisene blir stadig dyrere.

Det er mange måter å møte denne utviklingen på. Boligmarkedet i Norge er fritt og den som betaler best vil få kjøpt seg den boligen de ønsker. De som faller utenfor er ofte folk som er nevnt tidligere i kapittel 3. Samfunnsutviklingen viser at det vil bli flere som kommer i den gruppen som vil få problemer som vil vise seg på boligmarkedet.

De som faller utenfor skal hjelpes til bolig. Hvordan skal dette gjøres til det beste for de som har behovet?. Markedet i dag er delt mellom det offentlige og private.

Levanger kommune disponere ca. 300 utleieboliger hvorav 250 er i eget eie. Dette utgjør ca 4,2% av den totale boligmassen i kommunen på 7379 enheter i 2000.

Boligmarkedet er som nevnt delt mellom private og offentlige tilbydere. Fram til idag er det slik at de som ikke får bo i private utleieboliger har blitt tatt hånd om av det offentlige. Dette vil et alt å dømme forsterke seg i årene som kommer. Men man skal ikke se bort fra at en stadig større andel ordner seg på egen hånd, spesielt når en ser utviklingen at stadig flere eldre har god råd. Det blir stadig færre minstepensjonister og stadig større formuer blant pensjonistene.

Fra foregående kapittel så vi at det sannsynligvis vil bli en økning av folketallet i Levanger. Og spesielt at det er de eldre som blir flere. Det vil bli større behov for institusjonsplasser samtidig som vi ser tendenser til at flere låner penger til utbedring av boligene sine slik at de kan bo hjemme lengre.

### 7.2 Tidligere rapporter og behovsanalyser

De siste årene er det laget rapporter som viser hvilket behov som finnes for spesielle grupper. Dette er en sammenstilling av de behovene som er meldt inn og som det bør gjøres en prioritering av.

*Figur 11: dokumenterte behov*

Målgruppe	Antall boenheter	Tiltak	Prioritet
<b>Funksjonshemmede</b> Barn og unge voksne med funksjonshemming/psykisk utviklingshemmede	10	Politisk vedtak i HSK sak 19/01	
<b>Rusmisbrukere</b> Med begrenset oppfølgingsbehov	5-6	Boenheter + fellesrom. Lokalisert til smørblomstveien i eksisterende	

		boligbygg	
<b>Tunge rusmisbrukere</b>	2-4	Behov for spesielt tilrettelagte boliger, robust bygget m/egnet innredning og inventar. Lokaliseres utenfor sentrum, men i sentrumsnært boområde.	
<b>Bostedsløse</b> I krisesituasjoner, lavterskeltilbud	2	Møblerte hybler.	
<b>Personer med alvorlige psykiske lidelser</b>	5-8	Enheter i bofelleskap. Lokalisert sentrumsnært og i nærheten av eksisterende tjenestetilbud. Behov for heldøgnstilsyn.	Prioritert i økonomiplanen 2002-2005
<b>Personer med lettere psykiske lidelser</b>	4-7	Kan bo i ordinære boenheter i sentrumsnære områder.	Prioritert i økonomiplanen 2002-2005
<b>Unge med dobbeldiagnose, psykiske lidelser og rus</b>	5-7		Prioritert i økonomiplanen 2002-2005
<b>Sum</b>	33-44		

I tillegg til disse er det gjort vedtak om å ta imot flyktninger i Levanger kommune. Det er også vedtatt å bygge omsorgsboliger i forbindelse med utbyggingen ved Breidablikk.

Politiske vedtak

<b>Flyktninger</b>	50	Mottak i 2002. Behov for større enheter og vil gjerne bo sentralt noen som er rasjonelt i forhold til opplæring etc.	
<b>Breidablikk</b>	39 26	Omsorgsboliger Sykehjemsplasser	Prioritert i økonomiplanen og er snart igangsatt. Ferdig 2004.

I de nærmeste årene er det behov for mellom 33-44 boenheter for vanskeligstilte grupper. Prioriteringene blant disse gruppene er i første rekke å skaffe boliger i henhold til psykiatireformen. Det vil si at det bør skaffes 14-22 boenheter i forskjellig form ganske raskt.

### **7.3 Situasjonen i Boligmarkedet for vanskeligstilte**

#### **7.3.1 Statlige føringer**

Integrerte bomiljø for personer med psykiske lidelser.

Stortingsmelding nr.25 framhever normalisering, brukervedvirkning og integrering som sentrale ideologiske bærebjelker i opptrappingen av det psykiske helsearbeidet. Psykisk helse er tett koblet til levekår, livskvalitet og sosiale forhold i lokalsamfunnet.

Kulturelle og sosiale omgivelser påvirker muligheten for at personer kan utvikle trygghet tilhørighet, mestring og egenkontroll. Nære sosiale relasjoner har stor betydning for både forekomst av psykiske lidelser og håndteringen av dem.

I samfunnsperspektivet ligger en grunnleggende ide om at alle mennesker har rett til en uavhengig livs- og bosituasjon – en god funksjons og livskvalitet i det miljøen den enkelte lever i.

Et meget viktig behov for alle mennesker er å bli sett, verdsatt og respektert. Mangel på personlige relasjoner kan føre til negativ livskvalitet hos mange.

Det er viktig å legge til rette for at personer som i utgangspunktet har dårligere forutsetninger for å mestre sine liv, får nødvendig støtte og hjelp til å fungere på en god måte – gi den enkelte en opplevelse av verdsetting på tross av at personen ikke når helt opp i forhold til samfunnets forventninger om det normale liv.

Vi må vise evne til å kommunisere med, og skape gode relasjoner til mennesker med psykiske lidelser ved å etablere bomiljø med normale og integrerte livsformer for å hindre at grupper etablerer for store fellesskap seg imellom. Dette kan lett føre til at grupper/enkeltpersoner kan bli satt i ”bås”.

Kommunen har avklart mål og strategivalg som legger grunnlag for et differensiert tilbud på boliger for eldre, funksjonshemmede og personer med særskilte boligbehov. Dette baseres på å framskaffe hensiktsmessige og rimelige omsorgsboliger og tilrettelegge for etablering av gode bomiljøer med nødvendig bistand og oppfølging ut fra individuelle behov.

Kommunen viser vilje og evne til å satse på det psykiske helsearbeidet og gi det status ved å etablere botilbud som inkluderer den hjelpetrequendes totalsituasjon som en viktig del av lokalsamfunnets velferdsordning som grunnlag for gode levekår.

### **7.3.2 Situasjonene hos oss, erfaringer vi har gjort de siste 10 årene.**

#### **Dagens bosettingsmønster:**

Dagens bosettingsmønster for de gruppene som denne rapporten/ disse betraktningene angår, er til forveksling lik – med unntak for gruppen utviklingshemmede.

Som et resultat av Ansvarsreformen for utviklingshemmede, som ble gjort gjeldende fom. 01.01.91, ble det lagt en mal/ sterkt føring for hvordan denne gruppens bomessig skulle integreres i samfunnet. Selv om det ble et visst mangfold og bredde over boformene i flere kommuner, ble det i all hovedsak satset på bygging av bofellesskap – med flere komplette enkeltleiligheter med et tilliggende fellesareal.

Slik ble også løsningen for Levanger. Vi fikk bofellesskapsløsninger i Åsveien på Skogn – organisatorisk og faglig knyttet opp til Skogn Helsetun, Marknadsveien 1 i Momarka, Verdandes vei 12 i Gjemblehaugen Borettslag og et bofellesskap med 8 leiligheter i Nordsiveien 16.

I dag, vel 11 år etter, ser vi at bosettingsmønstret også for denne gruppen er blitt noe mer forskjelligartet. Riktig nok består bofellesskapene, men rundt omkring disse, er det flere utviklingshemmede som, med bistand fra familie og kommune, i løpet av de senere år har etablert seg mer ”frittstående”. Det være seg igjennom oppfølging av eget selveid hus (minikollektiv for 3 personer, gjennomført i privat regi), kjøp av leilighet i borettsalg og gjennom leie i det åpne private marked. Bosettingsmønsteret som ble valgt for denne gruppen, hadde en klar begrunnelse og hvilte på ideer og intensjoner nedfelt i Ansvarsgruppereformen.

Fra kommunens side ble valget begrunnet ut fra hensyn til kommunens økonomi, utsikter til å få til en rasjonell drift og et ønske om å skape trygge og gode arbeidsforhold for de ansatte. Og sist, men ikke minst, skape en boform som ville gi gode muligheter for trygghet, sosial omgang og stimulans.

#### **Utviklingshemmede**

I all hovedsak er erfaringene med utviklingshemmede på det åpne boligmarked gode. Hovedårsaken til at denne viktige siden ved Ansvarsgruppereformen har vært vellykket tror en har sammenheng med at det i kjølvannet av Ansvarsgruppereformen fulgte personellressurser. Det har hele tiden vært ressurser til oppfølgingsansvaret. Riktignok har det noen ganger vært nødvendig å demme opp for negative holdninger og gi informasjon til berørte personer og nabolag, for å sikre en mest mulig knirkefri etablering.

#### **Rusmisbrukere / psykiatri**

Gruppen rusmisbrukere og psykiatriske brukere har ikke som de utviklingshemmede blitt omfattet av noen storstilt reform med lovfestede rettigheter. Riktignok omtaler vi den mer åpne omsorgen for de psykisk syke som ”Den stille reform”, men noen tilsvarende rettighet til arbeid, tilpasset bolig og organisert fritid som ble de utviklingshemmede til del, har det aldri vært snakk om.

For begge disse gruppene har det ligget en klar begrunnelse for valget av en mest mulig spredd bosetting – da vi har antatt at det lett vil kunne utvikle seg ”ghetto-lignende” tilstander, der bråk og uro sjenerer omgivelsene.

Likevel har det ikke vært til å unngå, at dette er personer og grupper som lett kommer i konflikt med omgivelsene. De fleste i disse kategorier er kronikere, har såpass alvorlige personlige og helsemessige problemer, at de ikke har forutsetninger til å mestre en selvstendig botilværelse. De trenger et botilbud med oppfølging – både boveiledning og en mer permanent tilstedeværelse av miljøarbeiderressurser, for å se til at det til enhver tid er en noenlunde akseptabel standard, på livsførsel i sin alminnelighet.

Personer i disse to kategoriene er i dag bosatt i leiligheter rundt omkring i kommunen, dog med en betydelig overvekt i sentrum/ sentrumsnære områder.

### **Asylsøkere/flyktninger**

Når det gjelder gruppen asylsøkere/ flyktninger, er den bomessige identisk med den for gruppen rus og psykiatri. Dagens bosettingsmønster er en spredd bosetting i sentrum og sentrumsnære områder. Det er en klar begrunnelse for dette – motvirkning av ”ghetto” tilstander, og et ønske og en tro om at dette vil gjøre det lettere å få til en vellykket integrering. Fordommer og holdninger ”på avveie” får en lettere grobunn om gruppen alltid viser seg fram som en stor gruppe.

Bosettingsmessig er det mange paralleller mellom gruppen asylsøkere/ flyktninger og rus/ psykiatri. I de fleste tilfellene avhenger en vellykket bosituasjon og integrering av om det er *tilgjengelige ressurser for oppfølging*. Disse ressursene finnes ikke i dag. Riktignok har kommunen kompetanse på boveiledning, men slik det er i dag, er denne tjenesten forbeholdt gruppen utviklingshemmede / pleie og omsorgsetaten.

En del blant denne gruppen mangler helt grunnleggende og vesentlige kunnskaper om det å bo i vårt land og samfunn. Det er derfor lett å skjønne at de kan bli møtt med mistro og fordommer, når de for eksempel skal bo tett innpå andre i et borettslag. Så da blir det ofte slik at de vil prøve å få bomessig og på andre måter integrert vil komme tapende ut og få et mi nus-stempel på seg. Nokså ufortjent og urimelig, fordi vi ikke har prioritert høyt nok eller ikke hatt tilgjengelig ressurser til oppfølging/ boveiledning.

### **Framtidig strategi:**

I de forannevnte betraktninger er det forsøksvis, i en kortfattet utgave, gjort rede for dagens bosettingsmønster for grupper av mennesker som har vansker og trenger tilrettelegging av betingelser for å få til en vellykket boligsituasjon. I den grad det har vært begrunnelser for og en bevisst strategi bak valgene, så er det gjort rede for dette.

Likeså hvilke erfaringer vi som kommune sitter igjen med. Svaret på hvordan boligpolitikken vis-a-vis disse gruppene har fungert, må nødvendigvis blir noe forskjelligartet – all den stund vi både kan si at vi har vunnet fram med strategi og oppfølging – og at vi har feilet. Enten ved feilslått strategi – eller ved mangel på innsats.

For utviklingshemmede vil det i de nærmeste årene ikke være behov for noen radikal endring av nåværende politikk. Boligmønstrer har etter hvert blitt mer mangfoldig. Denne tendensen vil holde seg – og kanskje forsterkes noe.

Foreliggende planer per i dag indikerer av bofellesskapene fortsatt vil spille en sentral rolle, og at det vil bli noen fortetting omkring disse. Forutsatt at ressursituasjonen n.d.g. menneskelige ressurser fortsatt vil bli på dagens nivå, vil dette fortsatt være med og sikre en betryggende oppfølging. I all hovedsak vil denne betraktning og kunne gjøres gjeldende for andre grupper av funksjonshemmede.

For gruppene rus og psykiatri foreligger det en relativt fersk utredning – som også omhandler framtidig valg av strategi med hensyn til boform og bosted. Hovedkonklusjonene er også her en mix av boformer og bosted, dog med en klar anbefaling og understrekning av behov for bofellesskap – **med varierende grad av personaloppdekking**. Kommunen står for øvrig for tiden midt oppe i et arbeid med realisering av slike planer: Et forsterket botilbud for ”slitne” alkoholikere i Smørblomstveien i Momarka og et bofellesskap for alvorlig syke i Verdandes vei 12.

En personellenhet vil bli knyttet til begge disse stedene. Omfanget av tildelt tjeneste til hver enkelt av de aktuelle brukerne vil bestemme hvor mye personellressurser som blir øremerket.

Ellers vil kommunen fortsatt ha behov for å kunne benytte seg av enkeltstående leiligheter rundt omkring i kommunen. Brukernes behov og problemprofil vil måtte være med og avgjøre hvilken boform og bosted som skal velges. Et variert tilbud av boliger og leiligheter vil tjene brukerne og tjenesten sådan.

For flyktninger og asylsøkere vil nåværende linje i valg av bosted og boform videreføres. Nåværende linje har en klar begrunnelse – og den vil også i fortsettelsen være retningsgivende.

For å skape mer kvalitet og sikre en større suksess i arbeidet med etablering og bomessig integrering, blir det pekt på at det må stilles til rådighet kompetente personer med biveiledning som fag. Slik kompetanse finnes. Det blir snakk om å få denne til å ”flyte” på tvers av resultatshetsgrenser.

## 8 FORSLAG ELLER TILTAK FOR Å NÅ MÅLENE

Mange av gruppene som er omtalt i denne planen har behov for oppfølging. Det fleste er lite mobile og det krever en nærhet til aktiviteter. Det er også personer med begrensede økonomiske ressurser. Mange ser det som en fordel å bo sentralt eller nært sentrale strøk. Dette kan være i etablerte boligfelt i nærheten av sentrum. Flyktninger som kommer hit har en klar tendens til å ønske seg til sentrum av Levanger. Andre grupper skal integreres med resten av befolkningen og det kan by på problemer. Rett som det er kommer det avisoverskrifter over at naboer klager på de som er lavest på den sosiale rangstige.

Man så det samme i Momarka da det ble snakke om å etablere boliger for flyktninger. Naboene protesterte kraftig.

Andre eksempel er borettslag som nekter å ta imot spesielle grupper for de det kan ødelegge bomiljøet samt påvirke markedsverdien av boligene i laget. Som man skjønner er det å plassere grupper i etablerte strøk problematisk. Men ikke desto viktigere er det å se til at også de som har problemer kan etableres i egnete strøk slik at det ikke blir oppbygging av gettoer.

### **8.1 Arealplanlegging**

Levanger kommune må ta med i sine revideringer og nye planer områder som kan settes av til spesielle grupper. Dette er grupper som trenger oppfølging. En må derfor tenke på plassering i forhold til eksisterende tilbud av helsetjenester. Arealplanleggingen må sees i sammenheng med neste punkt om utbyggingsavtaler

### **8.2 Utbyggingsavtaler**

Når det er private utbyggere som står for utbyggingen er det viktig at kommunen regulerer at det ikke kan skje en utbygging før det er utarbeidet en utbyggingsavtale mellom utbygger og kommunen. Dermed kan kommunen legge inn krav som fremmer bolig- og utbyggingspolitiske mål. For eksempel kan det avtales at en viss andel av boligene skal være Husbankfinansierte, eller settes av til spesielle grupper eller enkeltpersoner

### **8.3 Kommunale arealer**

Der kommunen selv står for arealdisponeringen må det vurderes i det enkelte tilfelle hvor mange enheter man kan holde av til å dekke behovet blant vanskeligstilte. Det kan for eksempel være billige tomter til ungdom etc. Det som er viktig er at kommunen følger opp slik at arealene blir brukt slik det var tenkt.

### **8.4 Omdisponerer eksisterende boligmasse**

Andre muligheter for å framskaffe boliger er å omdisponere de eksisterende boligene. Der vi ser at det er behov for å skaffe bolig må det være fleksibelt å omprioritere bruken av bolig. Ikke dermed sakt at beboerne skal kastes ut ved oppståtte behov men man kan legge en del kriterier til grunn slik at enkelte boliger blir holdt av til vanskeligstilte.

### **8.5 Kjøpe privat/borettslag.**

Borettslagsloven ble forandret for en tid tilbake. Dette medførte at blant annet kommuner kan kjøpe og disponere inntil 10 % i enheter over 5 boliger. Dette er en mulighet som er lite benyttet. Ofte er vedtektene i borettslag gjort slik at det er vanskelig for kommunen å drive framleie til de som måtte ha behov for det.

## **9 KONKLUSJONER – TILTAK**

I påfølgende vedlegg finnes handlingsplanen for å skaffe boliger til vanskeligstilte i boligmarkedet.

Handlingsplanene er lagt opp etter strategiene i kapittel 3. Det er dermed enkelt å lese hva som er planlagt gjort for å nå målene.

I strategi 2 er det listet mange grupper som delvis har problemer på boligmarkedet. I analysen i kap. 4 er det spesielt nevnt gruppen eldre. Dette er en stor utfordring. Gruppen eldre over 67 år er den som vokser mest fram mot 2020. En annen gruppe som har problemer med å etablere seg i egen bolig er ungdom. Gruppen kjennetegnes ved lav inntekt og studielån.

I økonomiplanen for 2002-2005 er det satt av 4 500 000 kroner årlig til omsorgsboliger. Dette er tilstrekkelig i forhold til de planer som vi har lagt fram i denne handlingsplanen.

**STRATEGI 1: Å fremskaffe en oversikt over boligbehovet for vanskeligstilte i boligmarkedet.**

Selve tiltaket: - målsettingen Kort beskrivelse:	Beskrivelse av: Hva og hvordan gjennomføre tiltaket	Gjennomføring Tid: Innen når?	Ansvarlig Organisasjo n/person etc.	Henvisninger (lenker)
1. Gjennomføre kartlegging	Bruke metode utarbeidet av Husbanken	Hvert 4. år	Boligkontoret	<a href="#">Husbanken</a>
2. Utarbeide oppdatert oversikt over disponibel boligmasse	Boligforvaltningen KF skal ha oversikten.	Kontinuerlig	Boligforvaltningen KF	
3. Hva er planlagt av nye boligprosjekt i planperioden	Hente opplysninger fra; Statlige føringer, Husbanken Helse og sosial, pleie og omsorg. Innvandringstjenesten.	Mai hvert år	Hver enkelt enhet.	
4. Klarlegge forventet endring i gruppen vanskeligstilte	Utarbeide oversikt over vanskeligstilte	Mai hvert år	Helse og sosial	
5. Årlig oppdatering av status	Årsoppgaver fra Boligforvaltningen kf Helse og sosial Flyktningekontoret Boligkontoret	Mai hvert år	Boligkontoret	

**STRATEGI 2: Framskaffe hensiktsmessige og rimelige boliger for ungdom, eldre, funksjonshemmede, personer med psykiske lidelser, rusmisbrukere og flyktninger.**

Selve tiltaket: - målsettingen Kort beskrivelse:	Beskrivelse av: Hva og hvordan gjennomføre tiltaket	Gjennomføring Tid: Innen når?	Ansvarlig Organisasjon/person etc.	Henvisninger (lenker)
1. Bygge boliger i kommunal regi: Lokalisere aktuelle tomter.	Breidablikk (39 omsorgsboliger og 26 sykehjemsplasser)	2004	Bygg og eiendom Tomteselskapet	<a href="#">Link til kommunestyre vedtak</a>
2. Leie boliger i borettslag: Utvikle prosess for leieforhold	Utnytte lovverket. Samarbeidsavtaler med borettslag/boligbyggelag.	Oppstart 2002	Boligforvaltningen KF	<a href="#">Lov om borettslag</a> Paragraf 13
3. Omdisponere bruk av egen boligmasse	Avklare behovet for ombygging av boliger, feks. Verdandes veg og smørblomstvegen.	Ferdig høsten 2002	Bygg og eiendom Boligforvaltningen KF	<a href="#">Husbankens regler</a>
4. Prioriteringsplan for å sikre spesielle grupper til bolig	Skaffe akutt botilbud Se figur 11, Bostedsløse.	Ferdig i løpet av 2002	Helse og rehab.	<a href="#">Figur 11</a>
5. Leie-/ kjøpe boliger i det private markedet.	Følge med på annonser	kontinuerlig	Boligkontoret Innvandrer-tjenesten	
6. Utnytte Husbankens Finansieringsmuligheter maksimalt	Husnemda	1/4-2003	Boligforvaltningen KF	
6. Holde utbyggingskostnadene lavest mulig.	Anbudskonkurranse Tomtekostnader	Ved nybygging	Bygg og eiendom Boligforvaltningen KF	

**STRATEGI 3: Tilrettelegge for etablering av gode boligmiljøer for alle boligsøkende med nødvendig bistand og oppfølging basert på individuelle behov.**

Selve tiltaket: - målsettingen Kort beskrivelse:	Beskrivelse av: Hva og hvordan gjennomføre tiltaket	Gjennomføring Tid: Innen når?	Ansvarlig Organisasjon/person etc.	Henvisninger (lenker)
1. Legge til rette for integrering i boligområdene	Informasjon til eksisterende beboere Info til beboeren.	I god tid før innflytting.	Fagenheten.	<a href="#">Org.Levanger kommune</a>
2. Riktig tilpasset standard på boligmassen.	Ha oversikt over beboerne.	Kontinuerlig	Boligforetaket Boligkontoret Flyktningskontoret Helse og reahab.	
3. Godt oppvekstmiljø for barn og unge.	Uteareal, skoler, barnehager i samarbeid med barnerepresentanten	Kontinuerlig	De enkelte fagenheter.	
4. Utbyggingsavtaler med firma.	Avtale ved utbygging, Tomteselskapet og private. Regulering av små områder i boligfelt	Ved avtaleinngåelse	Rådmann.	
5. Hvordan være ny i bomiljøet.	Individuell opplæring <ul style="list-style-type: none"> <li>• Forventet adferd</li> <li>• Beboerhåndbok</li> <li>• Oppfølgingsplan</li> </ul>	1.april 2003	Helse og reahab Invandrertjenesten Boligforvaltningen KF ?	

**STRATEGI 4: Tydeliggjøre ansvarsforhold og oppgavefordeling vedrørende boligplanlegging, søknad og tildelingsprosedyrer.**

<b>Selve tiltaket: - målsettingen Kort beskrivelse:</b>	<b>Beskrivelse av: Hva og hvordan gjennomføre tiltaket</b>	<b>Gjennomføring Tid: Innen når?</b>	<b>Ansvarlig Organisasjon/person etc.</b>	<b>Henvisninger (lenker)</b>
1. Innarbeide boligsosial handlingsplan i kommuneplanens samfunnsdel	Ved kommuneplanarbeidet	Ved revisjon	Rådmann	
2. Samordning av tiltakene med økonomiplanen	Budsjettarbeidet investeringsplan	Ved revisjon	Rådmann	<a href="#">Økonomiplan 2002-2005</a> Det er satt av 4,5 mill. Kr. Årlig i planperioden.
3. Faglig samhandling, klargjøre dagens rutiner	Utarbeide rutiner, Forbedre prosedyrene.	Høsten 2002	Boligkontoret Boligforvaltningen KF	<a href="#">Forny 2001 rapport 7</a>

**STRATEGI 5: Tilrettelegge for at organisasjonen har rett kompetanse i forhold til de ulike fagfelt.**

Selve tiltaket: - målsettingen Kort beskrivelse:	Beskrivelse av: Hva og hvordan gjennomføre tiltaket	Gjennomføring Tid: Innen når?	Ansvarlig Organisasjon/perso n etc.	Henvisninger (lenker)
1. Aktuelle saksbehandlere må ha tilpasset og oppdatert kompetanse innen: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Regulering av tomter</li> <li>• Teknisk planlegging</li> <li>• Kalkulasjon</li> <li>• Finansiering</li> <li>• Husbankens tilbud</li> <li>• Utbygging</li> <li>• Utbyggingsavtaler</li> <li>• Brukergruppens behov</li> <li>• Innsikt i de aktuelle miljøer</li> </ul>	Opplæring, tilbud om skolering	2002/2003	Boligforvaltningen KF. De ansvarlig resultatenehetene	

**STRATEGI 6: Utnytte husbankens finansieringsmuligheter.**

<b>Selve tiltaket: - målsettingen Kort beskrivelse:</b>	<b>Beskrivelse av: Hva og hvordan gjennomføre tiltaket</b>	<b>Gjennomføring Tid: Innen når?</b>	<b>Ansvarlig Organisasjon/person etc.</b>	<b>Henvisninger (lenker)</b>
1. Godt samarbeid med Husbankens saksbehandlere	Jevnlig møter med Husbanken	Minst 2 møter pr.år	Boligkontoret	<a href="#">Husbanken</a>
2. Internopplæring	Alle saksbehandlere som befatter seg med beboere skal ha kunnskap om husbanken.	2002	Alle fagenheter	