

Besøk i Egersund kommune
12.05.2023

Sandnes kommune - Boligsosialt arbeid

Katharina Hovland

Agenda

- Organisering av det boligsosiale arbeidet i Sandnes kommune og noen suksessfaktorer
- Eie til leie – på flere vis
- Småhus og robuste boliger



Sandnes er og blir Norges versting

Oslo har fått kontroll, Stavanger har negativ utvikling, men Sandnes er og blir verstingen. Antall bostedsløse per 1000 innbyggere ligger langt over alle andre norske kommuner.

OPPDATERT: 09.SEP.2013 08:24 - PUBLISERT: 08.SEP.2013 08:21

Sandnes er landets kjipeste på kommunale boliger

SANDNES

Sandnes har overlegent flest bostedsløse i Norge. Bykommunen har også klart færrest kommunale boliger blant landets største kommuner. Det kostet over 18 millioner kroner i fjor.

Sandnes fikk Statens pris for boligsosialt arbeid



Sterk økning i 2013



27 vorkedagfilla har fått et herlig biffbuffet i Sandnes kommunes flotte Pappa i Kanagata, men mangelen på kommunale boliger er fortsatt så stor at kommunen betaler raskt 30 millioner for midlertidige overnattinger. FOTO: SÅ, CHRISTIAN

Helt vanlige arbeidsfolk klarer ikke boutgiftene

► Boutgiftene i regionen er nå så heftige at helt vanlige mennesker i fullt arbeid må søke sosialhjelp. Det merkes særlig godt i Stavanger, Sandnes og Gjesdal der **utbetalingene økte med flere titalls millioner fra 2011 til 2013.**

SANDNES

-Vi så et noe skjeddde besten 2013. Da startet den kraftige økningen som fortsatte gjennom hele 2013, forteller Nav-leder Agot Eide Vatnedal i Sandnes.

Blø overrasket
-Økningen kom overraskende i 2013. Vi har fortsatt et godt arbeidsmarked og ikke nye som skulle tilsi at vi fikk denne utviklingen. Nå må vi bare fastslå at trenden fortsetter oppå inn i 2014. Utløstene i januar fortsetter i stige, sier Økland.

Aftenbladet har fått komplett tall for økonomisk sosialhjelp de fem siste årene fra Stavanger, Sandnes, Gjesdal, Hå og Time, perioden 2009-2013.

Hjelper flere enn tidligere
-Vi ser at vi hjelper flere enn tidligere med å betale husleien, gjerne unge mennesker og gjerne de som har arbeid. Folk i Sandnes er aktive utleiere, men de siste årene har riflen etter boliger blitt stadig større blant annet på grunn av den store

pris, opplyser rådgiver Solveig Økland.

Høye boligpriser i regionen blir fulgt av høye leiepriser. Økland følger en utvikling i boligpriser som får effekt på letemarkedet.



UROLIG
"Det er uro-vekkende når vanlige folk i fast arbeid ikke klarer å betale boutgiftene."

Agot Vatnedal
Nav-leder

arbeidsinnvandringen, sier Nav-lederen.

Vekstkommuner
Hus merer at vekstkommuner med lange bustidreiser som Sandnes og Gjesdal har ekstra store utfordringer med boligmarkedet.

-Løsløstene har gått litt opp, men den er ikke høy. Løsløstene er vi på 20 prosent flere har meldt seg for å få hjelp nå i januar sammenlignet med januar for ett år siden. Dessverre ser vi den samme tendensen hos flere av landets ti største kommuner.

-Det er urovekkende når folk ikke klarer boutgiftene sine, mener Nav-leder Agot Vatnedal.

ESL & NERLAND
Erlend Nerland er journalist

Hva har vært viktige suksesskriterier for oss?

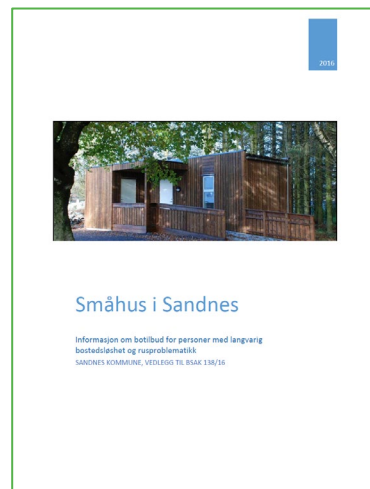
- Sterkt politisk fokus – en villet satsing
- Planforankring
- Administrativ organisering og koordinering – både strategisk og operativt
- God oversikt
- En bred palett av virkemidler – både på bolig og tjenestesiden
- Holdninger – Housing First
- Løsningsorientert - Hva er viktig for deg?



Kortversjon



Handlings- og økonomiplan 2023-2026



Kommunen har hovedansvar for å hjelpe vanskeligstilte på boligmarkedet – alle skal ha et godt sted å bo, og hjelp til å mestre boforholdet.

- I forkant med gode løsninger
- Alle vanskeligstilte skal kunne bo
- Rett person i rett bolig
- Helhetlig arbeid
- Helhetlig plan
- Politisk og administrativ forankring

ROMSLIG
MODIG
SUNN

Sandnes - i sentrum
for fremtiden



Plan for inkludering og integrering i Sandnes 2015 -2022

Vedtatt 8. september 2015



PLAN MOT BARNEFATTIGDOM SANDNES KOMMUNE 2017- 2025

Vedtatt av bystyret 24. april 2017



MODIG

Sandnes
- i sentrum
for fremtiden



Plan for psykisk helsearbeid 2017-2022

Vedtatt i bystyret, 19.06.2017



Rusmiddelpolitisk handlingsplan 2019-2022 - Sandnes kommune – vedtatt

Rusmiddelpolitisk handlingsplan i Sandnes 2019-2022

Sammenheng

Rusmiddelpolitisk handlingsplan i Sandnes skal være helhetlig, og dekke hele det rusfaglige området fra generell forebyggende fokus, via skjenke- og bevillingpolitikk til innsats rettet mot etablert rusproblematikk. Planen omfatter strategier og tiltak for hele bredden. Planen ble vedtatt i juni 2012, og er nå rullert og oppdatert i 2018 med oppdatert faktagrunnlag, samt at utfordringsområder og tiltak er gjennomgått og tatt bort hvis ikke lenger aktuelle og fornyet der det er behov. Målsætninger og oppbygning av planen er den samme som før. Planperioden er forlenget til 2022.

Den overordnede målsettingen for rusmiddelpolitikken i Sandnes er:

Å forebygge og redusere de negative konsekvensene ved bruk av alkohol og andre rusmidler for enkeltmennesker og for omgivelsene.

Rusmiddelpolitisk handlingsplan må sees i sammenheng med andre planverk i kommunen, særlig Kommuneplanen, Plan for psykisk helsearbeid og Boligsosial handlingsplan. Første del av planen, kapittel 1 til og med 5, beskriver føringer og bakgrunnsbilder for planen. Gjennom planprosessens involvering av bidragsytere fra et bredt fagområde sammen med kunnskap blant annet fra Sandnes unge bystyre, Ungdomsundersøkelser og BrukerPlan-kartlegging, har både utfordringsbilder, oversikt på hva kommunen og samarbeidspartnere har, og hva som trengs å styrkes framkommet.

Planen har tre fokusområder med tilhørende underpunkter:

1. Universelle forebyggende innsatser: Folkehelse, trygghet og levende by
 - a. Alkoholpolitikk
 - b. Rusforebyggende tiltak barn og unge
 - c. Rusforebyggende tiltak voksne
2. Tidlig (identifisering og) innsats, barn og unge i risiko
 - a. Ufødtede barn som er i fare for å bli, eller blir eksponert for rusmidler
 - b. Barn som lever i familier med rusproblematikk
 - c. Ungdom og unge voksne som er i fare for / i ferd med å utvikle rusrelaterede vansker
3. Tjenester til rusavhengige
 - a. Samhandling, tilgjengelighet og helhetlige brukerforløp
 - b. Tidligere innsats
 - c. Deltakelse og aktivitet
 - d. Kommunal oppfølging og behandling
 - e. Bolig
 - f. Brukermedvirkning og pårørendeinvolvering

Planen er bygget opp etter samme inndeling. Planen peker på sentrale faktorer som søkes møtt med strategier og tiltak til hvert fokusområde. Tiltakene framkommer under hvert

Koordinering og samordning

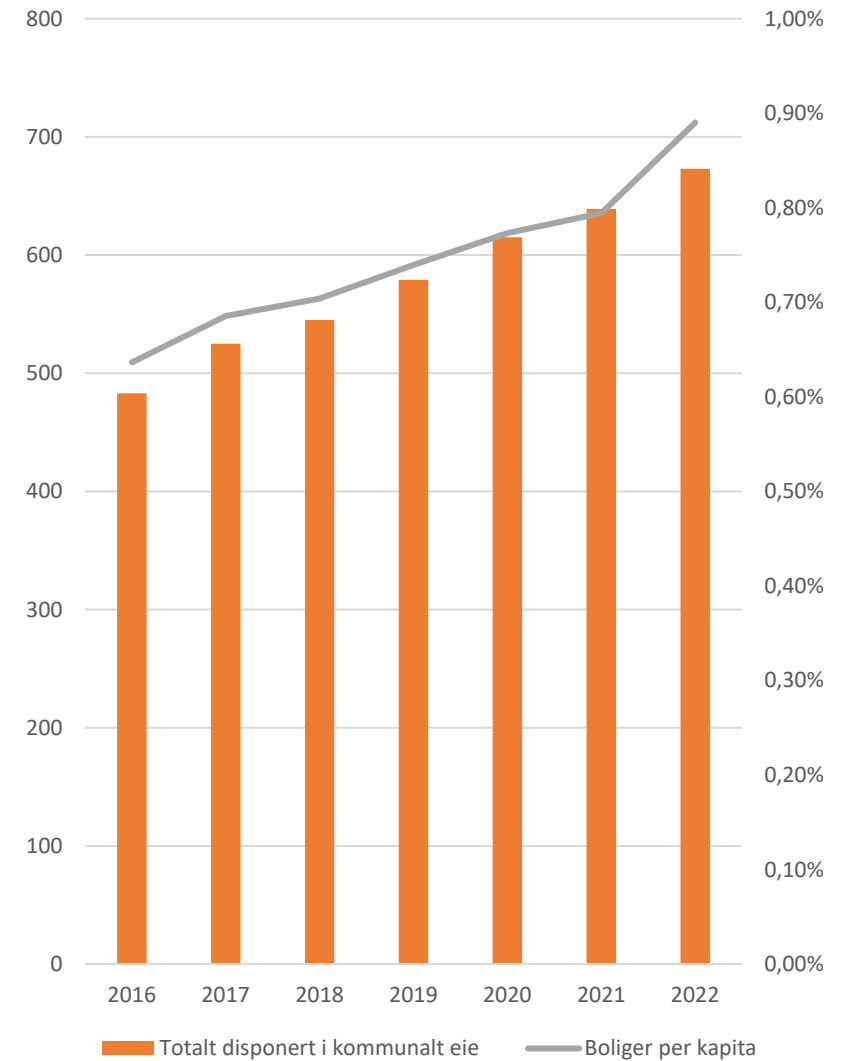
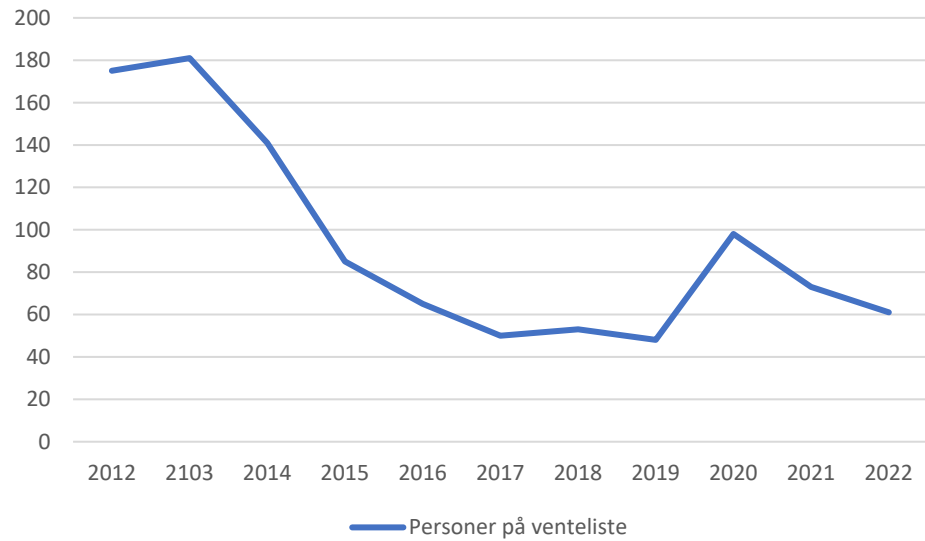


Ny boligsosial lov

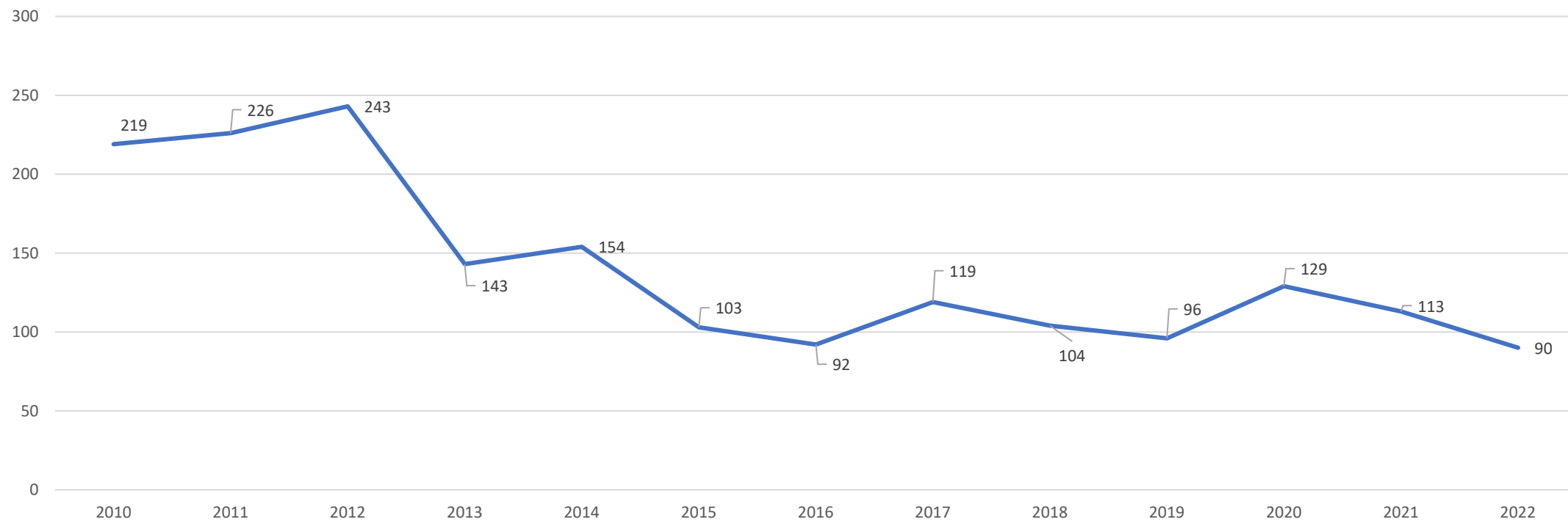
- Organisering og planlegging § 5 - Planarbeid, koordinering, samordning, oversiktsarbeid
- Individuelt tilpasset bistand til vanskeligstilte på boligmarkedet § 6



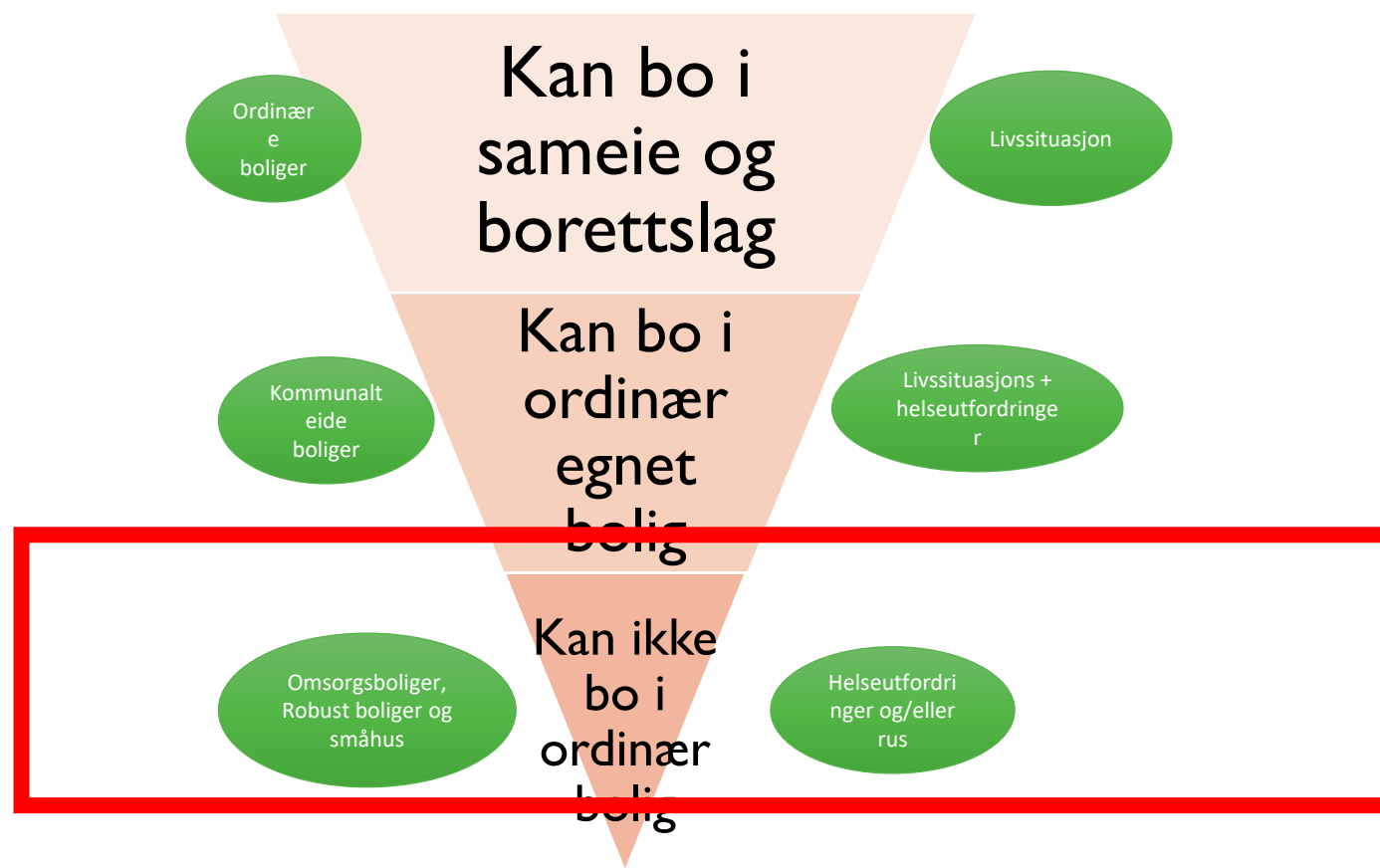
Venteliste og boligportefølje



Startlån



God bredde i boligporteføljen



Leie til eie

Minst tre-fire varianter:

1. Markedet har løsninger
 2. Markedet sammen med kommuner
 3. Salg av kommunal boligmasse til beboer
 4. Bistand til kjøp i markedet
- Sandnes skal utrede varianter av *Leie til eie* videre, politisk oppdrag (1, 2 og 3)
 - Salg av kommunale boliger
 - Videresalg av nye boliger, Rossåsen
 - Salg av kommunale boliger til beboer- konsekvenser
 - Hovedgrepet i Sandnes: Bistand gjennom praktisk bistand og startlån/tilskudd



Salg av kommunale boliger - vurderinger og utfordringer

Kommunen bygget boliger for videresalg til vanskeligstilte

Rossåsen - Evaluert nyttig, for å fremskaffe rimelige boliger i markedet, men:

- Feil og mangler /reklamasjoner– utfordrende ved videresalg
- Uavklarte juridiske områder
- Krever mye ressurser for oppfølging
- Hvordan pris-sette riktig?
- Riktig bruk av ressurser når så stor utbygging generelt? Klarer vi å matche markedets pris?

Salg av kommunale boliger til beboere:

- Lite etterspurt, men har tilrettelagt for kjøp i noen få tilfeller
- Utfordrende å pris-sette
- Sandnes har et stort behov for å øke den kommunale boligmassen
- Kommunen subsidierer – inntektssystem og kostnader for erstatningsboliger
- Kan ikke selge fritt i bbl
- Vanskelig/ressurskrevende å få tak i erstatningsboliger
- Kjøpt til maksgrensen i BBL/sameier K
- Kommunen eier i samlok boliger
- Mange beboere vil gjerne selv flytte når de skal eie – ikke valgt den kommunale boligen selv/ stigma

Leie til eie – bistand til kjøp

- Alle beboere og boligsøkere kartlegges systematisk i fht mulighet for å eie
- Proaktiv tilnærming
- Motivering, råd/veiledning, praktisk bistand og hjelp – utvidet hjelperolle
- Stor startlånsportefølje og aktiv bruk av tilskudd til etablering
- Lokale kriterier for startlån

- Effekt:
 - Bidrar til rotasjon i kommunale boliger
 - Varige løsninger
 - Fornøyde innbyggere, verdighet og integrering
 - Merker effekt av høye renter og samtidig høyt prisnivå

Utdrag

- «At jeg skulle oppleve å huseier bli, begynte å ligne en stor utopi»
- «Det gav meg verdighet og oppreist rygg. Å få eie eget hjem har gjort meg trygg»
- «Jeg takker min skaper og boligkontoret og de i vårt land som sitter ved roret, for at jeg påny min verdighet fikk, så atter jeg kunne få livet på skikk»

Til Elisabeth Sørensen og teamet ditt,
her kommer et rim om livet mitt.



Ett helt år har gått, og du lite har hørt,
men allverdens takknemlighet har jeg følt.

Hva DU og ditt team har gjort for meg
jeg neppe får til å forklare for deg.

For rett som det er strekker ord ikke til
selv om jeg så inderlig gjerne det vil.

At jeg skulle oppleve å huseier bli,
begynte å ligne en stor utopi.

Men underet skjedde, mirakelet kom.
Men da var jeg utslitt og temmelig tom.

Deppa og sliten og helt tom-peng-pung
jeg nærmest på dørterskelen segnet om.

Flytting og restskatt og bilreprasjon,
det medførte helsesvikt og tung depresjon.

Med muggsopp på loft og en pillratten bod
og kloakklukt daglig i alle rom,

det virkelig ble en heftig reise,
men nå har jeg endelig blikket klart heise.

Og da kan jeg se hvor velsignet jeg er
med fuglesang, ren luft og naboene her.

At dette ble mitt er mitt livs største gave,
så gjennom utfordringer, ut vil jeg meg grave.

Småhus

- **Hvem bor i småhus?**
 - Langvarig bostedsløse - rusutfordringer
 - Bodd seg ut av mange andre tilbud
 - Behov for plass og oversikt
- **Fokus på bomestring**
 - Langsiktig perspektiv
 - Oppfølgingsavtale
 - Miljøvaktmester
- **Ellers?**
 - Aktivt forhold til nabolaget



Prinsipper for lokalisering av småhus

- **Plassering**
 - Bolig i utkant/randsone
 - Nærhet til kollektivtilbud
 - Variasjon i plassering
 - Permanent plassering
- **Utforming**
 - Tilpasset omgivelsene
 - Oversiktlig romløsning og privat uteområde
 - Brannsikkerhet
- **Generell åpning for fravik av plankrav/normer:**
 - Krav til parkering, adkomst, størrelse på uteområde, lekeplass



Småhus i Sandnes

Veileder for etablering av botilbud for personer med langvarig bostedsløshet og rusproblematikk
Sandnes kommune, sist revidert 19.april 2021

Veileder Småhus i Sandnes

Veilederens krav til kvaliteter ved utformingen av småhus og uteareal:

- God arkitektonisk kvalitet
- Størrelse 30-45 m²
- Utvendig bod
- Ikke krav om universell utforming
- Enkelt og lite vedlikeholdskrevende
- Kun en parkeringsplass
- Brannsikker avfallsbeholder
- Eget og oversiktlig inngangsparti
- Standard romløsning m/soverom, bad, åpen stue/kjøkken løsning
- To innganger (inngangs-/terrassedør)
- Robuste materialer
- Brannsikkerhet risikoklasse 6
- Eget teknisk rom.



Løsninger og materiell

Småhus og leiligheter bygges robust og med fokus på sikkerhet.

- Vegger kles med osb-plater og deretter gips
- Stikkontakter vandalsikre
- Ordinær kjøkkeninnredning basert på erfaring om lite hærverk
- Toalett og vask i porselen
- Skjulte sprinklerhoder
- Egen inngang til hver bolig
- Romløsning med m/2 stk. rømningsveier
- Alle rom med skyvedører
- Eget teknisk rom
- Løsninger med minst mulig vedlikehold innvendig/utvendig



SANDNES EIENDOM
BYGGER BYEN

Tilgang på tomter

Porteføljen til Sandnes
tomteselskap

Kjøp eller ombygging av egne
eiendommer

Kommuneplanens arealdel

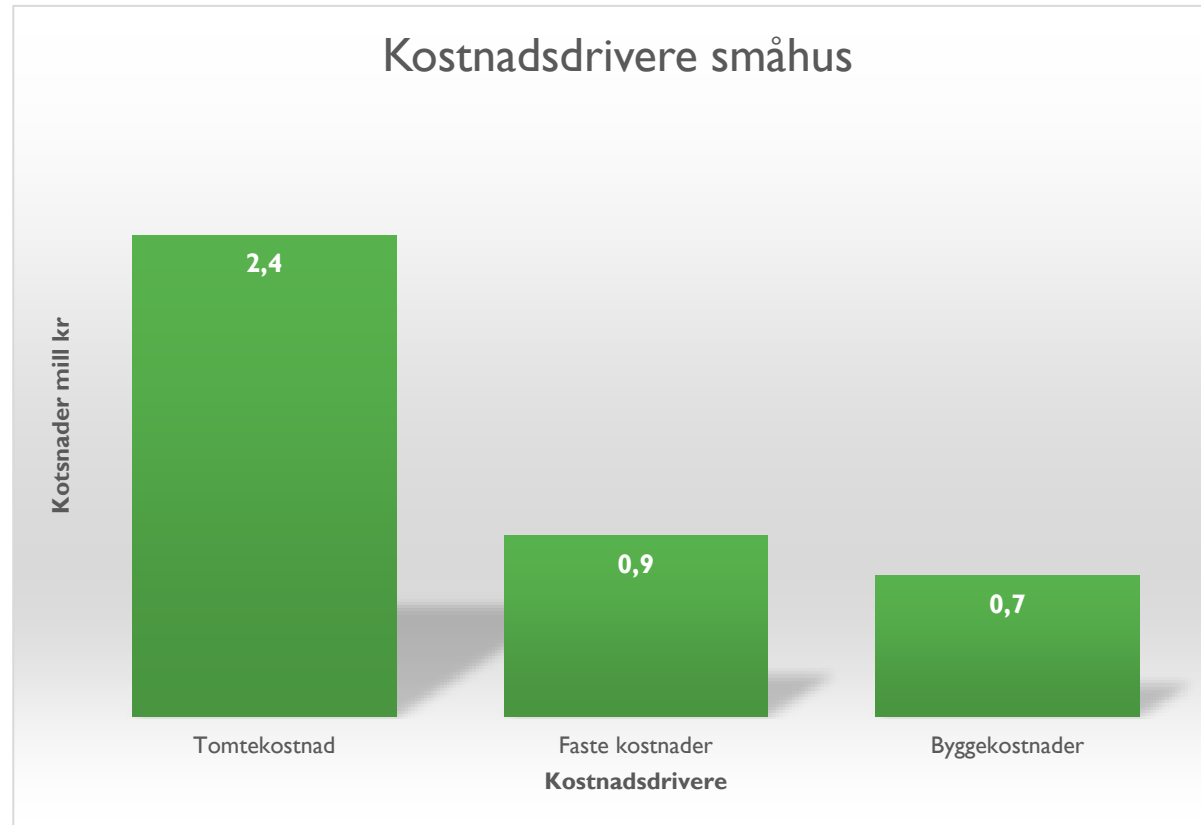
Kjøp av randsonetomter i
tilknytning til eksisterende
boligfelt

Faglig vurdering med bestemte
kriterier



Planstatus
Eierforhold og krav
Nabolag
Interessenter
Adkomst
VA inkl. kapasitet for
sprinkling
Etc...

Kostnader knyttet til etablering av småhus



- Faste kostnader konto 1, 3-10
- Byggekostnad konto 2
- Tall 2020

Kostnader knyttet til etablering av småhus

Prosjekt	Kostnad per boenhet	Konsept
Brattebø	3,5	4 småhus
Dybingen	2,9	2 småhus
Helgelandsveien	3,8 *	3 leiligheter
Bogafjell	3,3	2 småhus
Skeienegata	2,5 *	4 leiligheter
Luragata	2,1 **	4 leiligheter

* Investeringkalkyl
** Eks. tomtekostnad

Tidslinje småhus



- Bruker-
medvirkning
- Erfaringer

Informasjon til nabolag

- Nabolagsmøte

Så tidlig som mulig – senest ifm høringsfase i reguleringsplan eller dispensasjonssak

Stiller med faglig bredt mannskap – og nøytral ordstyrer

Informere og skape trygghet

- Samhandlingsmøter
- Utvidet målgruppe for Housing First i Sandnes kommune
- Antistigma arbeid

Sten dirret i Lura bydelshus

Sten skapte stort engasjement



IRRITERT: Sorja Hauan (i midten) var skuffet over manglende informasjon i saken. Fjere ganger stilte hun spørsmål til representanter fra kommunen og bestyrersenheten. FOTO: Frode Olsen

A-Å Annonsering Abonnement Om oss Leser- og kundeservice

ORDRE BEHANDLES

f RSS

Nyheter Politilogg Næringsliv Sport Kultur Meninger Politikk Blogg

TIPS: 916 08 428

... r planlegger kommunen småhus for rusavhengige:

Naboene fortviler over plassering



Klagebehandling

- Klager behandles av boligjenersten i samarbeid med Mestringsenheten.
- Trepartsamtaler
- Oppfølgingsavtaler
- Ved behov gjennomføres møter med naboer



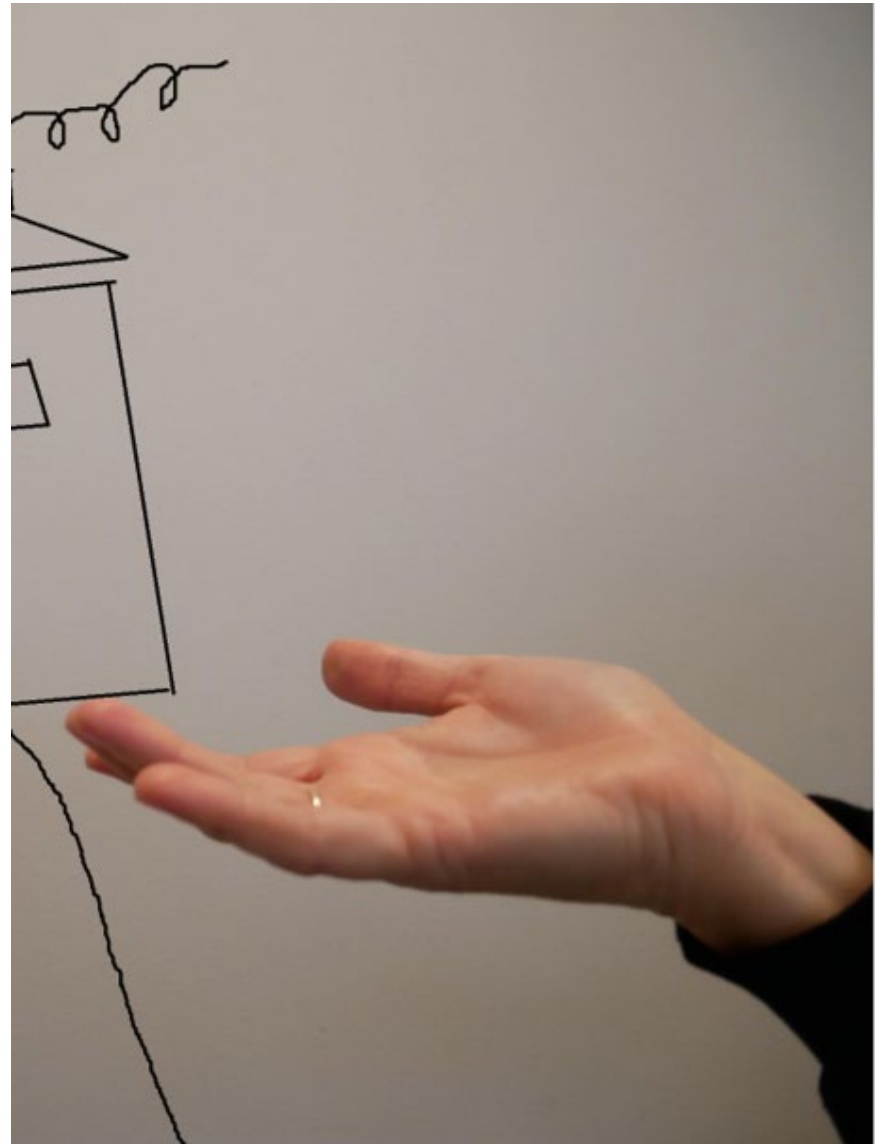
Erfaringer med småhus

Beboerne

- Bedre helse og livskvalitet
- Tilhørighet til sitt nærmiljø
- **Oppfølgingstjenester**
- De bor!
- I posisjon til endringsarbeid

Nabolag/nærmiljø

- «Blir en del av omgivelsene!»
- «Uproblematisk for oss som barnefamilie»
- **Politi**
- Antall meldinger går ned
- Geografisk spredning er bra



Miljøvaktmestertjeneste

- Skadeforebyggende arbeid
- Ukentlig og månedlig egenkontroll
- Tilbud om bort kjøring av søppel
- Relasjonsbygging

