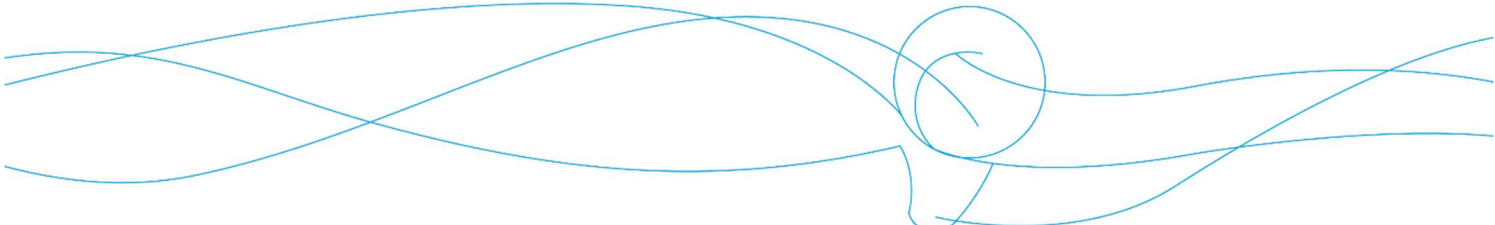




Boligsosialt statusdokument 2019

Kunnskapsgrunnlag: befolkningsutvikling, generell boligutvikling og behovsanalyse

Vedlegg til Boligplan 2019 – 2023 for Gjesdal kommune
Vedtatt av kommunestyret 16.09.2019



Innholdsfortegnelse

Innledning.....	2
Befolkningsutvikling	2
Boligmarkedet i Gjesdal kommune	3
Boligsosiale forhold	4
Boligsosialt tilbud	5
Boligbehov.....	6
Henvisninger.....	8

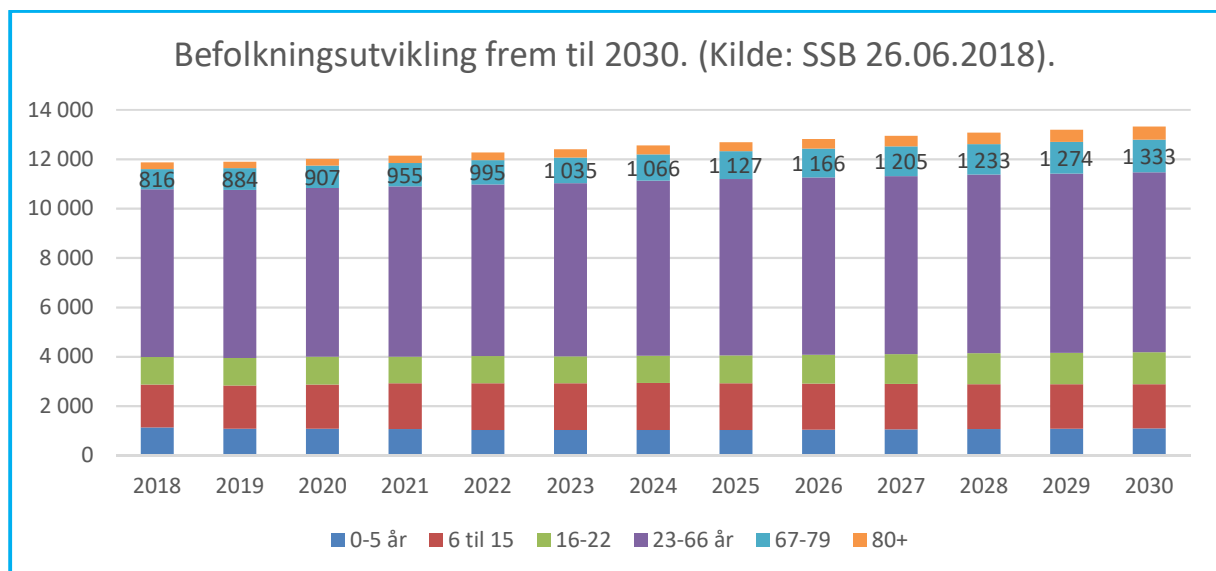
Innledning

Formålet med dette dokumentet er å gi en oversikt over utfordringsbildet og gi et kunnskapsgrunnlag som utgangspunkt for fastsetting av boligpolitiske målsettinger. Statusdokumentet begrenser seg til statistikk og kunnskap fra 2018 og 2019. Dokumentet omhandler befolkningsutvikling, generell boligutvikling, boligsosiale forhold, dagens tilbud og framtidig behov.

Det legges opp til jevnlig oppdatering av kunnskapsdokumentet. Boligkontoret har ansvar for å oppdatere det, og justere tiltakene i boligplanens handlingsdel i henhold til framtidige endringer.

Befolkningsutvikling

Innbyggertallet i Gjesdal kommune har vært økende i lang tid. Befolkningsveksten var spesielt sterk mellom 2004 og 2014. De siste årene har folketallet holdt seg stabilt i underkant av 12 000 innbyggere. Per 1. kvartal 2019 hadde Gjesdal 11 949 innbyggere. Selv om fødselstallene har gått noe ned de siste årene er Gjesdal fortsatt blant kommunene i Norge med yngst befolkning. Men, på samme tid er gruppen over 67 år økende. Antall personer i de eldre aldersgruppene forventes å øke de neste femten årene, mens prognosene viser at de yngre aldersgruppene vil være ganske stabile. Dette viser nødvendigheten av å planlegge tjenestetilbudet til den eldste delen av befolkningen. For å opprettholde en tilnærmet og relativt lik alderssammensetning som i dag vil det samtidig være nødvendig at kommunen framstår som attraktiv for nye og eksisterende innbyggere i fruktbar alder.



Figur 1 - Befolkningsframskriving

Boligmarkedet i Gjesdal kommune

9 226 av kommunens innbyggere bor på Ålgård. I de andre tettstedene, Oltedal og Gilja, er det henholdsvis 1 000 og 380 innbyggere. I overkant av 1 200 mennesker bor i mer spredtbygde deler av kommunen.

Fordeling av innbyggere i Gjesdal kommune, 01.01.2018		
Tettsted	Innbyggere	Prosent
Ålgård	9 226	77,8
Oltedal	1 000	8,4
Gilja	380	3,2
Utenfor tettstedene	1 260	10,6

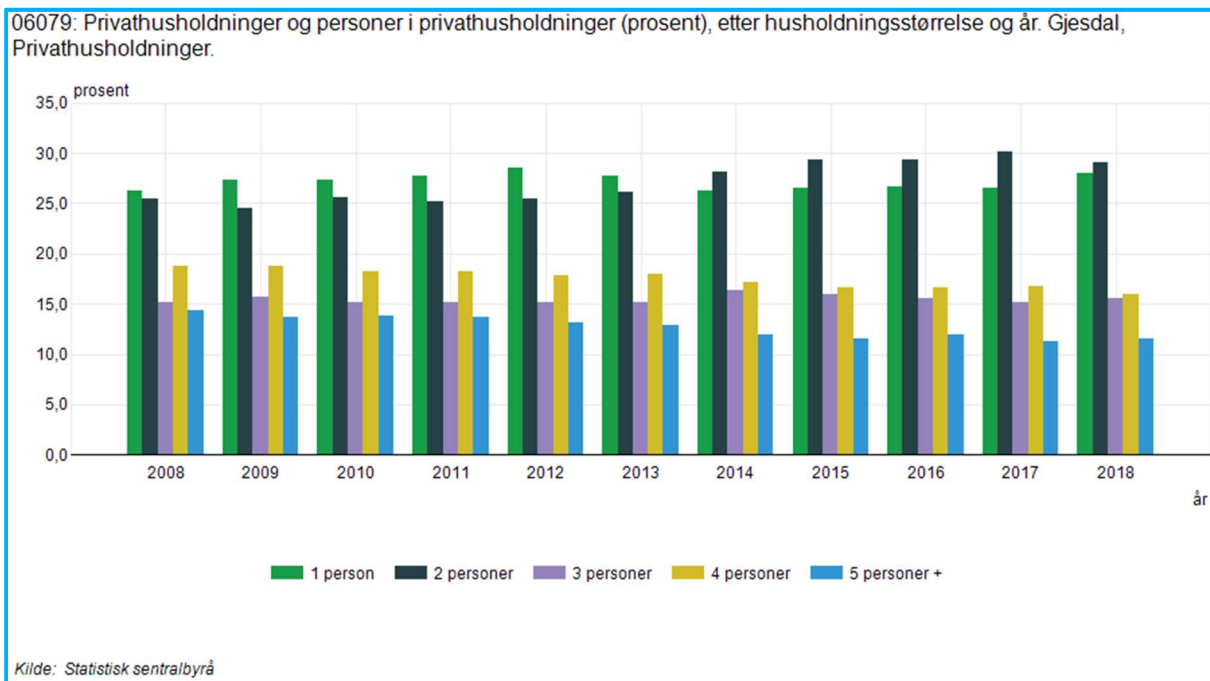
Figur 2 - Geografisk fordeling av innbyggere i Gjesdal kommune

De fleste gjesdalbuer bor i eneboliger, men denne fordelingen er i ferd med å endres. De siste fem årene har økningen i boligmasse vært størst i kategoriene boligblokk og rekkehus, inkludert kjedehus og andre småhus.

Fordeling av boligtyper i kommunen, 2019		
Type bolig	Antall	Prosent
Enebolig	3 322	68,3
Tomannsbolig	332	6,8
Rekkehus	497	10,2
Boligblokk	505	10,4
Bofellesskap	36	0,7
Andre bygg	169	3,5

Figur 3 - Boligtyper i Gjesdal kommune

Det blir stadig flere husholdninger bestående av kun en eller to personer. Disse typene husholdninger har økt jevnt de siste ti årene. Samtidig har andelen store husholdninger sunket.



Figur 4 - Husholdningsstørrelser i Gjesdal kommune

Tabellen over utbyggingsområder i Gjesdal kommune er ikke uttømmende. Det finnes planlagte utbyggingsområder på Ålgård hvor utbyggingen ikke er påbegynt. Tabellen viser heller ikke hvor stort fortettpotensial det er i ulike deler av kommunen. Tomtepotensialet på Ålgård er anslått til cirka 2 100 boliger. På Gilja og i Oltedal er det også satt av områder til boliger, men foruten reguleringsplanen for Grøde finnes det ikke detaljert oversikt over potensialet.

Boligsosiale forhold

Alle innbyggere i Gjesdal skal ha en god og trygg plass å bo. Hovedprinsippet er at bolig er et privat ansvar. De som ikke greier å skaffe seg bolig på egenhånd, eller trenger hjelp til å mestre egen bosituasjon, skal få tilstrekkelig hjelp fra kommunen. Prioriteringer i det boligsosiale arbeidet tar utgangspunkt i boligtrappa.

Utbyggingsområder i Gjesdal kommune	
Hvor	Anslått antall boliger
Ålgård sentrum	500
Midtfjell	600 - 900
Ålgård nord	500 - 600
Oltedal	70
Gilja	Ukjent antall
Andre områder*	78

*Kommuneplanen legger opp til at det kan tillates opp til tre nye boenheter per gårdsnummer i LNF-områder i kommuneplanperioden

Figur 5 - Utbyggingsområder i Gjesdal kommune

Boligtrappa i Gjesdal kommune		
Trinn	Kategori	Brukere
1	Egen bolig – eid eller leid av innbygger selv.	• Vanskeligstilte på boligmarkedet • Mennesker med nedsatt funksjonsevne, fysisk og / eller kognitiv • Personer med utviklingshemming • Personer med psykisk lidelse og / eller helseutfordringer i forbindelse med rus
2	Frittliggende velferdsboliger og omsorgsboliger uten bemanningsbase direkte tilknyttet. Kommunalt eid eller framleie.	• Vanskeligstilte på boligmarkedet • Mennesker med nedsatt funksjonsevne, fysisk og / eller kognitiv • Personer med utviklingshemming • Personer med psykisk lidelse og / eller helseutfordringer i forbindelse med rus • Personer med akutt behov for medisinsk hjelp og rehabilitering
3	Velferdsboliger med gjennomtenkt utforming og skjermet plassering. Omsorgsboliger med bemanningsbase i nær tilknytning. Kommunalt eid.	• Vanskeligstilte på boligmarkedet • Mennesker med nedsatt funksjonsevne, fysisk og / eller kognitiv • Personer med utviklingshemming • Personer med psykisk lidelse og/eller helseutfordringer i forbindelse med rus • Personer med akutt behov for medisinsk hjelp og rehabilitering
4	Omsorgsbolig i kommunalt boliganlegg med døgnbemanning og nattevakter. Kommunalt eid eller enetiltak leid.	• Vanskeligstilte på boligmarkedet • Mennesker med nedsatt funksjonsevne fysisk og / eller kognitiv • Personer med utviklingshemming • Personer med psykisk lidelse og / eller helseutfordringer i forbindelse med rus • Personer med akutt behov for medisinsk hjelp og rehabilitering
5	Heldøgnsboliger/langtidsplass sykehjem- målgruppe eldre tildelt etter ny kommunal forskrift.	• Brukere som kvalifiserer til bolig eller langtidsplass i henhold til kommunal forskrift

Figur 6 - Boligtrappa i Gjesdal kommune

Boligsosialt tilbud

Det er tre hovedgrupper av boliger til vanskeligstilte på boligmarkedet. Innen tjenesteområdet helse og velferd har kommunen for det første boliger for personer som ikke kan bo i egne hjem på grunn av aldersrelaterte utfordringer. For det andre har kommunen boliger til brukere som av ulike årsaker ikke mestrer egen bosituasjon, på grunn av for eksempel psykiske og / eller fysiske funksjonsnedsettelse eller rusvansker.

Boliger disponert til brukere innen helse og velferd, 01.01.2019					
Hovedgruppe 1: Aldersboliger			Hovedgruppe 2: Brukere med psykisk / fysisk funksjonsnedsettelse eller rusvansker		
Bolig-kategori	Beliggenhet	Antall boliger	Bolig-kategori	Beliggenhet	Antall boliger
5	Solås bo- og rehabiliteringssenter	30	5	Barne- og avlastningsboliger	3
4	Bofellesskap ÅBOAS	16	5	Bærland	4
4	Omsorgsboliger ÅBOAS	18	4	Nye omsorgsboliger, ÅBOAS	4
2	Amfi	3	4	Flassabekken	8
2	Gilja BOAS	3	4	Fiskebekk	16
2	Oltedal BOAS	5	4	Fotlandsveien	5
			3	Vestliveien	4
			2	Ånundskaret	8

Figur 7 - Boliger til brukere innen helse og velferd

Den tredje gruppen med boliger til vanskeligstilte er boliger for personer som av ulike årsaker har behov for assistanse fra kommunen for å mestre egen bosituasjon. Det kan være flyktninger som har fått tildelt kommunal bolig eller personer med helse-, rus- eller sosiale utfordringer. Det kan også være personer med vedvarende lav inntekt.

Hovedgruppe 3: Beboere i kommunale gjennomgangsboliger, inkludert framleie-boliger		
Familiesituasjon	Antall boliger	Antall personer
Enslig med 1 barn	2	4
Enslig med 2 barn	3	9
Enslig med 3 barn	2	8
Enslig med 4 barn	1	5
Par med 1 barn	3	9
Par med 2 barn	7	28
Par med 3 barn	10	50
Par med 4 barn	3	18
Par med 5 barn	1	7
Enslig uten barn	33	33
Par uten barn	2	4
Sum:	67	175

Figur 8 - Beboere i kommunale boliger

Boligbehov

Per 01.06.2019 er det 11 som står på venteliste for å få tildelt kommunal gjennomgangsbolig. 2 av disse er barnefamilier. Det er 7 personer på venteliste for å få plass i bolig med heldøgnbemanning.

Aldersboliger

Det har blitt gjennomført behovs- og befolkningsframskrivninger basert på dagens bolig- og institusjonsstruktur. Framskrivningene (figur 9) tilsier at Gjesdal kommune må doble kapasiteten i kategori 5-boliger, omsorgsboliger og sykehjemsplasser, i løpet av de neste ti årene, og økes ytterligere de påfølgende 10 årene. Ved å justere på dagens bolig- og institusjonsstruktur, og rette mer av innsatsen på de lavere trinnene i boligtrappa, er det mulig å utsette kapasitetsutbyggingen av de mest ressurskrevende boligene og institusjonsplassene.

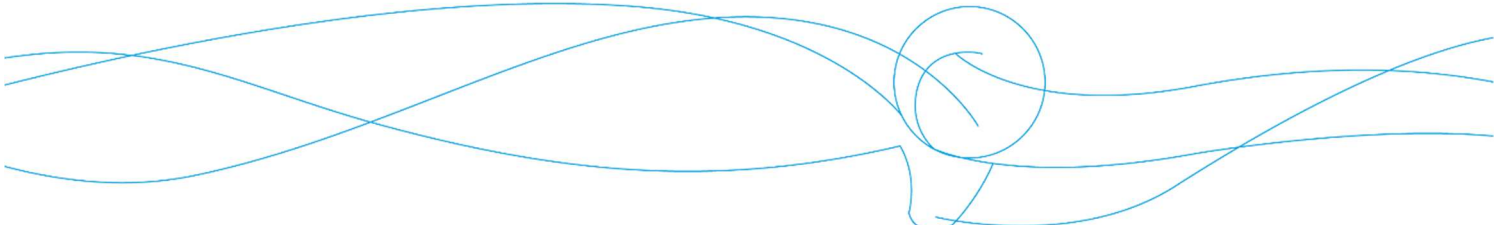
Type bolig / plass	2019	2025	2030	2035	2040
Kat. 5: Sykehjemsplasser	30	30	66	66	84
Kat. 4: Bofellesskap	16	26	31	46	59
Kat. 4: Omsorgsbolig	18	29	35	51	65
Sum	64	86	132	164	208
Dekningsgrad % heldøgn	25,1 %	23,8 %	25,0 %	24,0 %	24,0 %
Kat. 3: Omsorgsboliger med ambulerende bemanning	15 nye	25	29	45	60
Sum kapasitet	79	111	162	209	265
Sum akkumulert dekningsgrad	29 %	31 %	31 %	31 %	31 %

Figur 9 - Behovsframskriving

Rask igangsettelse med bygging av 15 nye omsorgsboliger med ambulerende bemanning, kombinert med noe økning i døgnbemannede omsorgsboliger, kan bidra med å utsette utvidelse av sykehjemkapasiteten fra 2025 til 2030. For å sikre optimal fordeling og plassering av boligene vil det utarbeides et mulighetsstudie. Studien skal svare på hvor mange boliger det skal bygges innen hver enkelt kategori, hvor de skal plasseres, og når og i hvilke rekkefølge de skal bygges.

Bolig til vanskeligstilte på boligmarkedet

Enkelte som trenger bolig har særlige vansker med å få innpass på boligmarkedet. Det kan være mange årsaker til det. Lav inntekt og svak økonomi spiller ofte en viktig rolle, men det kan også ha sammenheng med mer sammensatte og komplekse utfordringer enkelte har med å ivareta seg selv og sin egen bolig. Disse personene har ikke tilstrekkelig boevne. Det krever bred tverrfaglig innsats for å møte boligbehovet, og for å sikre at brukeren kan fungere i boligen over tid. Det er en utfordring at noen utsatte grupper har vansker med å komme inn på det lokale utleiemarkedet, da de ofte er kjent for utleier. Det kan være mennesker som «bor hardt», og kanskje er usikre betalere. I mange tilfeller er en kommunal bolig den eneste muligheten for mennesker med slike vanskeligheter.



Barn og ungdom med kognitive- og / eller fysiske funksjonsnedsettelse

Når barn har svært alvorlige funksjonsnedsettelse eller av andre årsaker har et omfattende omsorgs- eller oppfølgingsbehov, kan det være behov for et bo- og omsorgstiltak. Dersom barnet må ha egen fast bolig er det aktuelt med barnebolig.

Avlastning er et tilbud til foreldre med særlig tyngende omsorgsoppgaver overfor barn med nedsatt funksjonsevne. Avlastningen kan gis i eget hjem, i andre private hjem, eller i kommunal avlastningsbolig. Varigheten på avlastningen varierer.

Barnebolig er definert som bolig med heldøgns omsorgstjenester. Enkelte kommuner yter avlastning i boliger hjemlet etter denne bestemmelsen, og barnet kan da for eksempel bo halve tiden i barnebolig, og halve tiden hjemme.

Personer med utviklingshemming eller andre kognitive eller fysiske funksjonsnedsettelse

Boliger for personer som har et særlig hjelpebehov på grunn av varig funksjonshemming og som ikke mestrer å bo i egen bolig. Oversikten (figur 11) synliggjør denne gruppens kommende behov for boliger med heldøgnbemanning. Framskrivningen er gjort med utgangspunkt med dagens brukere i det kommunale tjenesteapparatet.

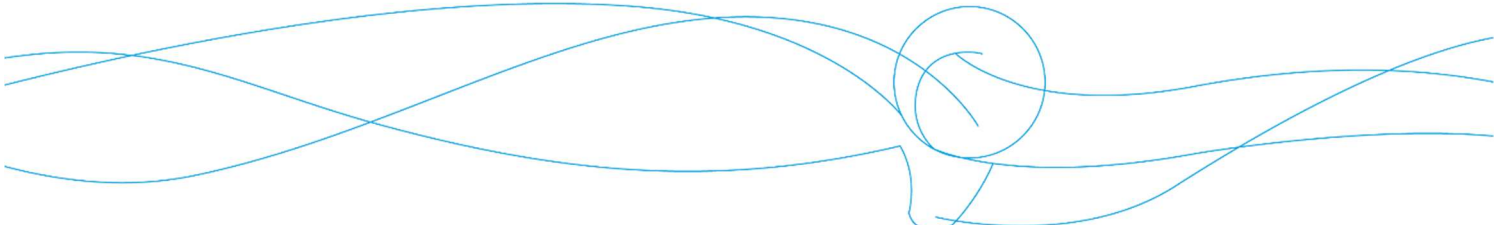
Boligbehov	2019 - 2021	2021 - 2023	2023 - 2025	2025 - 2030
Heldøgnbemanning	5	2	2	5
Samlokalisert		3	2	
Tilrettelagt bolig		1	1	

Figur 10 – Kommende behov for boliger med heldøgnbemanning

Personer med psykisk lidelse og / eller helseutfordringer relatert til rus

Mennesker med utfordringer knyttet til psykisk helse og rus er ikke en homogen gruppe, og det er derfor stor variasjon mellom de enkeltes behov. Noen har behov for omsorgsbolig med tilknyttet personalbase, mens andre kan bo i kommunal eller framleid bolig.

Det er som oftest mest utfordrende å finne gunstig bolig til mennesker med rusproblematikk. En forutsetning for å bli rusfri er å ha et godt sted å bo. Rusmisbrukere som gruppe kan være stigmatisert i lokalsamfunnet, og det er ikke lett å skaffe egnede boliger på det private leiemarkedet. Videre er plasseringen av boliger for mennesker med rusproblematikk også en utfordring. Boliger bør plasseres i sentrumsområdet, slik at det er nærhet til kollektivtilbud og helse- og omsorgstjenester.



Henvisninger

Gjesdal kommune:

Drifts- og ressursanalyse Helse og velferd

(https://www.gjesdal.kommune.no/innsyn.aspx?response=journalpost_detaljer&journalpostid=2019009243&scripturi=/innsyn.aspx&skin=infolink&Mid1=2758&)

Faktagrunnlag for dimensjonering av tjenestene i Helse og velferd

(https://www.gjesdal.kommune.no/innsyn.aspx?response=journalpost_detaljer&journalpostid=2018023028&scripturi=/innsyn.aspx&skin=infolink&Mid1=2758&)

Kommuneplanens samfunnsdel 2018 – 2030

Kommuneplanens arealdel 2018 – 2030

Strategi for eldreomsorg 2019 – 2023

KS / Asplan Viak:

Kommunen som aktiv boligpolitisk aktør

(<https://d21dbafykfdck9.cloudfront.net/1541164299/kommunen-som-aktiv-boligpolitisk-aktoer-sluttrapport.pdf>)

Regjeringen:

Bolig for velferd: Nasjonal strategi for boligsosialt arbeid (2014 – 2020)

(https://www.regjeringen.no/globalassets/upload/kmd/boby/nasjonal_strategi_boligsosialt_arbeid.pdf)

Rogaland fylkeskommune:

Regionalplan Jæren 2050 ([http://www.rogfk.no/Plan-Rogaland/Aktuelt/Regionalplan-Jaeren-2050-vedtatt/\(language\)/nor-NO](http://www.rogfk.no/Plan-Rogaland/Aktuelt/Regionalplan-Jaeren-2050-vedtatt/(language)/nor-NO))

Statistisk sentralbyrå:

SSB Kommunefakta (<https://www.ssb.no/kommunefakta/gjesdal>)

Lovverk:

Lov om kommunale helse- og omsorgstjenester, av 24.06.2011, kapittel 3, § 3-7

Lov om sosiale tjenester i arbeids- og velferdsforvaltningen, av 18.12.2009, § 15

