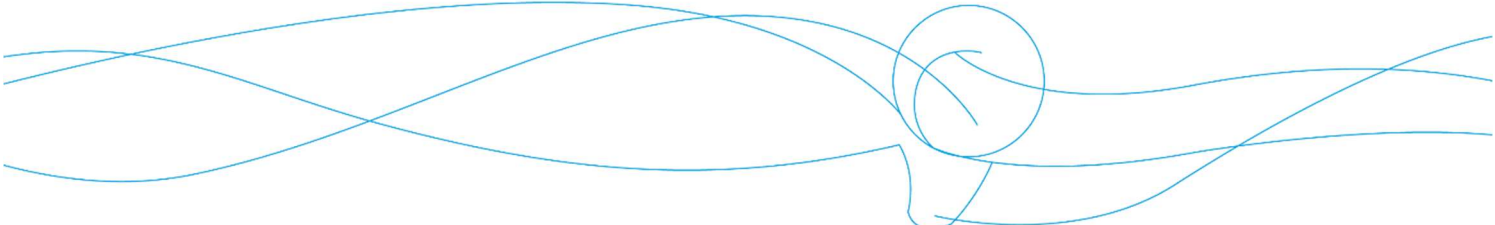




Boligplan 2019 - 2023

Gjesdal kommune

Vedtatt av kommunestyret 16.09.2019



Forord

Boligen er et grunnleggende velferdsgode, og er et viktig utgangspunkt for trivsel og tilhørighet. Det er den enkelte innbygger som har ansvaret for sin egen bosituasjon, men kommunen spiller en viktig rolle med å tilrettelegge for at alle kan få mulighet til å skaffe seg en egnet bolig.

Gjesdal kommune er en attraktiv kommune. Vi leverer gode offentlige tjenester. Flotte naturområder ligger i umiddelbar nærhet, og vi er en del av et stort bo- og arbeidsmarked. Boligplanen skal gjøre Gjesdal kommune til en enda mer attraktiv bosteds-kommune.

For å kunne huse stadig flere innbyggere, og imøtekomme endringer i befolkningssammensetningen, er det nødvendig å tenke nytt og bærekraftig om boligpolitikken. Gjesdal kommune legger opp til en boligpolitikk som er bærekraftig, både økonomisk, sosialt og miljømessig:

- Økonomisk: Vi ønsker flere innbyggere velkommen til Gjesdal kommune. Det må bygges gode boliger som innbyggerne har råd til. Utbygging av riktig type boliger er en betingelse for å sikre framtidig vekst. Det blir stadig flere eldre i kommunen. Vi må tilrettelegge deres bosituasjon på en bedre og mer framtidsretta måte. Når eldre kan bo lenger hjemme med god livskvalitet, senkes presset på kommunale institusjoner og boliger.
- Sosialt: Alle har rett til en god og trygg bolig i stabile bomiljø. Vi vil planlegge inkluderende bomiljøer, hvor alle får mulighet til å delta i samfunnet på likt grunnlag, tross ulike forutsetninger. Vi vil øke innsatsen for å gi flere folk mulighet til å skaffe seg egen bolig. Barnefamilier skal prioriteres i dette arbeidet. Samfunnet endres, og vi ser at stadig flere personer bor alene. Vi ønsker å tilrettelegge for en god boligmiks i kommunen, slik at folk kan bli boende i nabolaget sitt selv om livssituasjonen kanskje krever at man må flytte til en mer egnet bolig.
- Miljømessig: For å legge til rette for vekst i folketallet er det vesentlig at utbyggingen ikke går på bekostning av naturressursene, eller skjer på en måte som øker behovet for forurensende transport og arealkrevende infrastrukturtiltak. Det må derfor tenkes nytt om boligutviklingen. Boliger må i større grad utformes på en kompakt måte med god kvalitet, og felles-funksjoner må prioriteres. Det må også legges mer vekt på å bygge sentralt i tettstedene.

Et godt samspill mellom private aktører i boligbransjen og Gjesdal kommune er en forutsetning for å nå de boligpolitiske målene. Gjesdal kommune skal jobbe enda mer med å utvikle gode arenaer hvor innbyggerne, organisasjoner, næringslivet og kommunen kan møtes for å se muligheter og finne løsninger på samfunnets utfordringer.

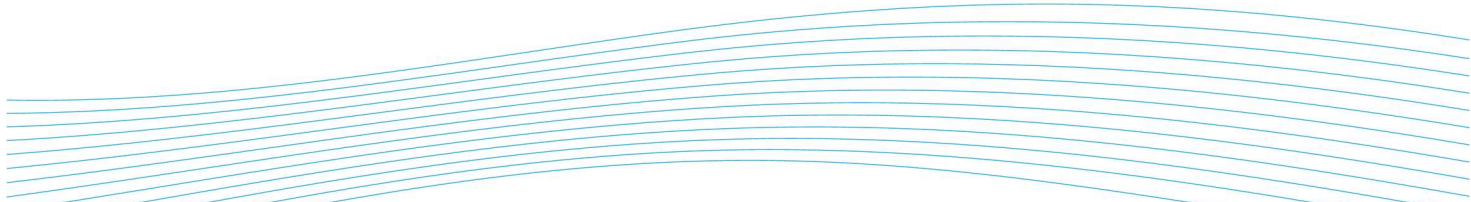
I Gjesdal kommune skal alle ha et godt sted å bo!

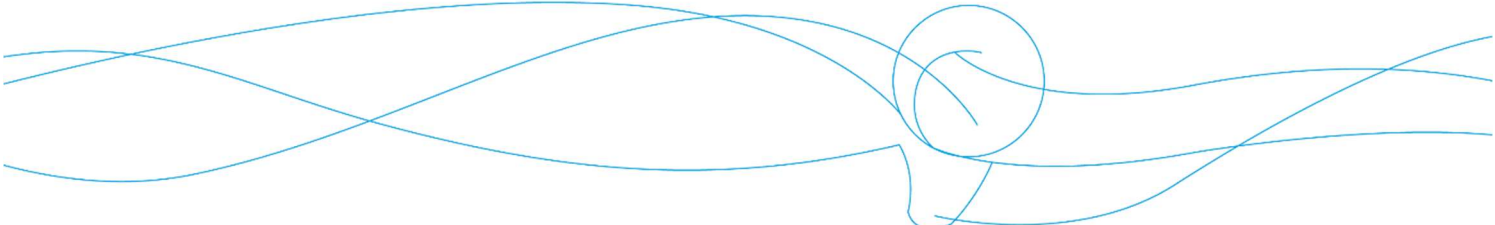


Frode Fjeldsbø
ordfører

Astrid Reiestad Førli
leder i styringsgruppa for
boligplanen

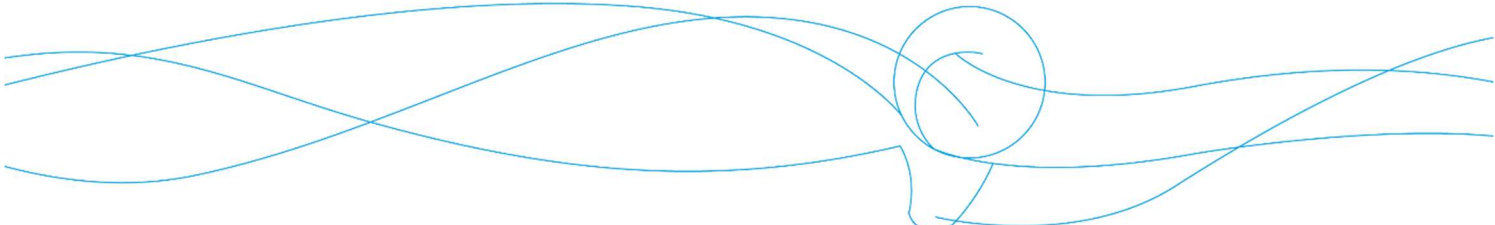
Knut Underbakke
rådmann





Innholdsfortegnelse

Sammendrag	1
Innledning.....	2
Arbeidsprosessen	2
Nasjonale og regionale boligpolitiske mål og føringer	2
Overordna retning og føring for kommunens utvikling	3
1. Generell boligutvikling.....	4
1.1 Befolkningsutvikling	4
1.2 Hovedtrekk ved boligmarkedet i Gjesdal kommune.....	4
1.3 Prinsipper for utbygging	4
1.4 Kommunen som pådriver	5
1.5 Handlingsplan for generell boligutvikling.....	7
2. Boligsosiale forhold	8
2.1 Hva er boligsosialt arbeid?	8
2.2 Boligsosiale virkemidler.....	8
2.3 Boligbehov	9
2.4 Boliger tilpasset et aldrende samfunn	9
2.5 Integrering og mangfold.....	10
2.6 Mulighetsstudie.....	11
2.7 Velferdsteknologi	11
2.8 Handlingsplan for boligsosialt arbeid	12
3. Organisering	13
3.1 Boligkontor	13
3.2 Koordinert innsats	13
3.3 Samarbeid med utbyggerne	13
3.4 Boligforvaltning	14
3.5 Handlingsplan for organisering	14



Sammendrag

Boligplan 2019 – 2023 for Gjesdal kommune skal samle kommunens innsats om det boligsosiale arbeidet, og se det i sammenheng med arealplanleggingen og den generelle boligpolitikken.

Boligplanen følger opp kommuneplanens hovedstrategier tidlig innsats og Smart Gjesdal, og skal bidra med å bygge opp om visjonen *sammen for et attraktivt Gjesdal*.

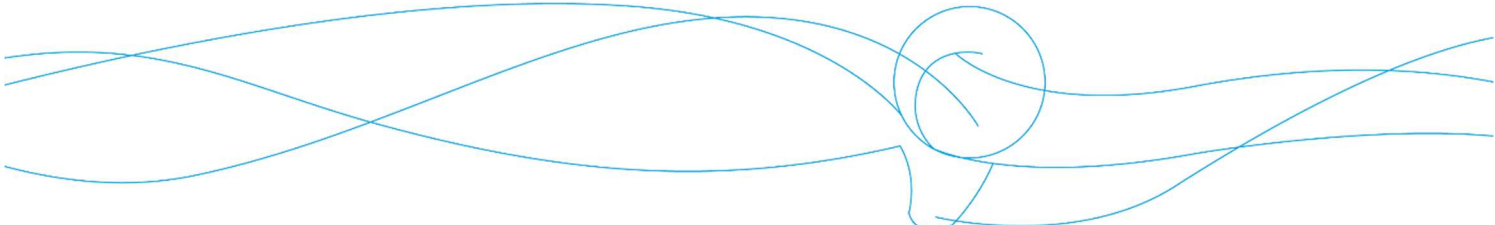
Boligplanen er bygd opp med strategier og tiltak som skal bidra til å nå de boligsosiale målene i den nasjonale strategien *Bolig for velferd*:

1. Alle skal ha et godt sted å bo
2. Alle med behov for tjenester skal få hjelp til å mestre boforholdet
3. Den offentlige innsatsen skal være helhetlig og effektiv

I henhold til tidlig innsats-strategien ønsker Gjesdal kommune å prioritere barnefamilier i det boligsosiale arbeidet. Samtidig skal kommunen planlegge og utvikle tjenestetilbudet slik at det tilrettelegges for et aldersvennlig og inkluderende samfunn. Innsatsen som gjøres for å tilrettelegge for at flere kan bo i egne hjem, og delta i lokalsamfunnet, er vesentlig for å redusere framtidig behov for ressurskrevende institusjonsplasser.

De viktigste innsatsområdene i boligplanen:

- Boligutviklingen skal bidra til å utvikle gode og varierte bomiljø, og underbygge folkehelseperspektivet og den helhetlige og bærekraftige areal- og transportplanleggingen.
- Universell utforming skal være en naturlig del i planlegging og utforming av boliger og nærområder.
- Det skal legges til rette for økt befolkningsvekst, og det skal jobbes for at Gjesdal framstår som attraktiv for nye og eksisterende innbyggere.
- Det skal tilrettelegges for boløsninger som gjør at den enkelte innbygger, uavhengig av alder, helsetilstand og livssituasjon, kan skaffe seg bolig og mestre egen hverdag i ordinære bomiljø.
- Kommunen skal jobbe for å utvikle gode medvirkningsprosesser, både når det gjelder utvikling av boligområder og –prosjekter, og i forbindelse med plassering av kommunale boliger.
- Velferdsteknologiske løsninger skal være en integrert del av kommunens tjenestetilbud.
- Boligarbeidet i Gjesdal kommune skal organiseres på en måte som styrker kommunens tjenesteyting i det boligsosiale feltet, og kommunens rolle i boligutviklingen.
- Gjesdal kommune skal bruke sin forbrukermakt til å stimulere til utbygging, og til å påvirke boligbyggebransjen til å bidra med å nå de boligpolitiske målsettingene.



Innledning

Boligsosial handlingsplan 2016 – 2020 ble vedtatt i Gjesdal kommunestyre 13.12.2015. Den planen tar for seg boligsosiale behov, og beskriver tiltak og målsettinger for den boligsosiale innsatsen i kommunen. Nå erstattes den av en boligplan som tar for seg kommunens helhetlige boligpolitikk.

Hensikten med å lage ny helhetlig boligplan for Gjesdal kommune er å samle kommunens innsats om det boligsosiale arbeidet, og se det i sammenheng med den generelle boligutviklingen i kommunen.

Sosial bærekraft

Arealpolitikken vektlegger i stor grad klima, areal og transport, mens det kan hevdes at sosioøkonomiske hensyn ikke blir ivarettatt i så stor grad.

Det er behov for en helhetlig boligpolitikk der boliger for vanskeligstilte sees i sammenheng med den generelle boligpolitikken og arealplanleggingen.

KS anbefaler at planretningslinjene for samordna bolig, areal og transport revideres med sterkere vektning av sosial bærekraft.

Planen består av et hoveddokument og et vedlegg med kunnskapsgrunnlag. Hoveddokumentet har tre kapitler: 1. Generell boligutvikling; 2. Boligsosiale forhold; 3. Organisering.

Hvert kapittel har en handlingsdel med tiltak som skal følges opp av kommunen i løpet av planperioden. Det enkelte tjenesteområdet har ansvar for at tiltakene utføres, og for innarbeiding av kostnader i budsjettarbeidet. Boligkontoret skal påse at planen knyttes til budsjett- og økonomiplanen, og for årlig oppdatering av handlingsdelen og rapportering av status i arbeidet.

Arbeidsprosessen

Planen har blitt utarbeidet av en tverrfaglig arbeidsgruppe i kommunen. En politisk styringsgruppe med representanter fra senior- og brukerrådet og de politiske partiene i kommunestyret har fulgt arbeidet tett i arbeidsmøter og studieturer.

Vellykket oppfølging av planen krever at kommunen jobber godt med å involvere innbyggere og lokale organisasjoner og næringslivet. Flere av tiltakene i handlingsdelen handler om å sikre gode medvirkningsprosesser på tidlig stadium.

Nasjonale og regionale boligpolitiske mål og føringer

Et godt sted å bo er en forutsetning for god helse, utdanning, arbeid, integrering og deltakelse i samfunnet. Regjeringen har fastsatt boligsosiale mål i den nasjonale strategien *Bolig for velferd*:

1. Alle skal ha et godt sted å bo
2. Alle med behov for tjenester, skal få hjelp til å mestre boforholdet
3. Den offentlige innsatsen skal være helhetlig og effektiv

I Regionalplan Jæren 2050 er målet for bolig og bokvalitet å sikre *økt mangfold i boligmassen slik at det er bedre tilpasset preferanser og behov*. Planens strategi for å møte framtidens boligbehov er:

- 
1. Bedre utnyttelse av eksisterende boligmasse
 2. Fortetting i eksisterende tettsteder

Henvisninger til relevant lovverk og øvrige mål og føringer ligger i vedlegget.

Overordna retning og føring for kommunens utvikling

Kommuneplanen 2018 – 2030 er Gjesdalsamfunnets felles overordna og helhetlige plan.

Kommuneplanens samfunnsdel har to hovedstrategier for utvikling:

- Tidlig innsats: Vi skal skape ressurser, forebygge, identifisere og gripe inn så tidlig som mulig for å unngå at utfordringer utvikler seg i negativ retning.
- Smart Gjesdal: Vi er nysgjerrig på en bedre framtid, og skal skape et enda mer attraktivt og bærekraftig lokalsamfunn. Det gjør vi ved å tenke nytt om kommunale oppgaver, hvordan lokalsamfunnet engasjeres og om hvordan ny teknologi kan forbedre arbeidet.

Disse strategiene er førende for boligpolitikken. Alle har rett på et trygt sted å bo: gode boliger og gode bomiljø er en avgjørende og grunnleggende rettighet for alle barn. Tidlig innsats-strategien handler om å prioritere barn og barnefamilier i boligutviklingen i kommunen. Det handler også om at vi skal planlegge og utvikle boligene og bomiljøene i kommunen slik at folk skal kunne bo i egne hjem, og greie seg selv i størst mulig grad.

Kommuneplanen sier at prinsippene om universell utforming skal være en naturlig del i planlegging og utforming av boliger og nærområder. Boligplanen vil bidra slik at boligområdene planlegges på en inkluderende måte som øker muligheten til deltakelse i samfunnet for alle, og at boligene blir utformet på en måte som gjør at man kan bo der lenge til tross for endringer i helsetilstand.

Som et ledd i Smart Gjesdal-satsingen ønsker kommunen å utforske nye løsninger, også i kommunens boligutvikling. Velferdsteknologi inkluderes i økende grad i det boligsosiale arbeidet. Nye former for medvirkning og engasjering av innbyggerne og aktører i lokalsamfunnet blir stadig viktigere for å se muligheter og løse utfordringer.



Visjonen for kommuneplanen er *Sammen for et attraktivt Gjesdal*. I fellesskap skal vi finne de beste løsningene for at Gjesdal skal være et attraktivt sted å bo. For å nå attraktivitetsmålene i kommuneplanen, redusere framtidige utgifter til drift og vedlikehold av infrastruktur og samtidig unngå uønsket byspredning som tar jordbruksareal og bidrar til økt transportbehov, må det utvikles kompakte og bærekraftige løsninger for transport, logistikk, hjemmetjenester og renovasjon. Jobb, skole og andre dagligdagse gjøremål skal være i kortest mulig avstand til hjemmet. Nærhet til uteområder og møteplasser er også viktig. Nye boligprosjekter skal ha et mangfold av boligtyper tilpasset ulike familiestørrelser og brukergrupper. Det vil være med på å skape gode og trygge bomiljø, og vil bidra til å gjøre det attraktivt å forflytte seg i tettstedsområdene til fots, på sykkel og med kollektivtransport. Gode fellesløsninger må legges til grunn for prosjektene, slik at prisene kan holdes på et nivå som gjør det mulig for personer som bor alene og unge i etableringsfasen å kjøpe egen bolig.

1. Generell boligutvikling

Boligutviklingen i Gjesdal kommune skal bidra til gode bomiljø og underbygge folkehelseperspektivet og den helhetlige og bærekraftige areal- og transportplanleggingen. Et attraktivt Gjesdal er avhengig av en god boligutvikling.

1.1 Befolkningsutvikling

Det er nesten 12 000 innbyggere i Gjesdal kommune. En tredjedel av gjesdalbuene er under 22 år gammel, noe som gjør at Gjesdal kommune er blant de kommunene i Norge med yngst befolkning. Befolkningsframskrivingen i vedlegget viser imidlertid at det er de eldste aldersgruppene som vil øke mest de neste ti årene. Gjesdal kommune vil legge til rette for økt befolkningsvekst, og skal jobbe for å framstå som attraktiv for nye og eksisterende innbyggere i fruktbar alder.

1.2 Hovedtrekk ved boligmarkedet i Gjesdal kommune

80 prosent av innbyggerne i Gjesdal kommune bor på Ålgård. 10 prosent bor i tettstedene Oltedal og Gilja, mens resten bor i mer spredtbygde deler av kommune.

De fleste i kommunen bor i eneboliger, men dette er gradvis i ferd med å endres. De siste fem årene har økningen i boligmasse vært størst i kategoriene boligblokk og rekkehus (se vedlegg). Stadig flere husholdninger består av en eller to personer, samtidig som at andelen store husholdninger synker. Dette kan tyde på at behovet og etterspørselen etter boliger er i ferd med å endres.

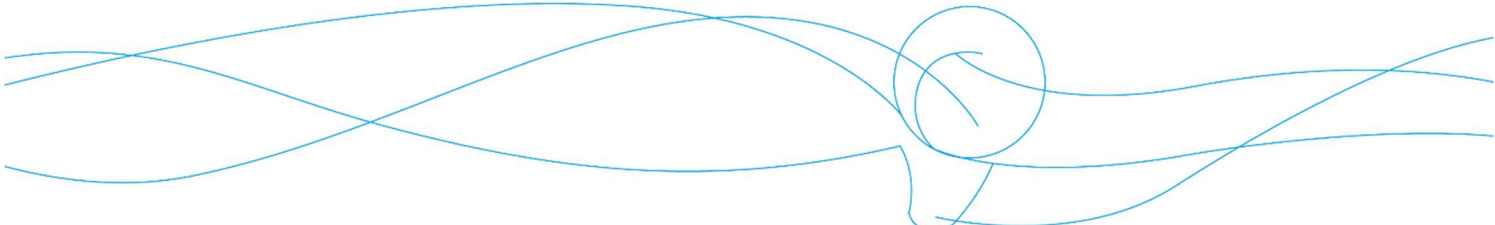
Tomtepotensialet på Ålgård er anslått til cirka 2100 boliger, mens kapasiteten i kommunen for øvrig er 150 – 200 boliger. Tettstedene Ålgård, Oltedal og Gilja har et relativt stort fortettpotensial, men det finnes ingen detaljert oversikt.

1.3 Prinsipper for utbygging

For Gjesdal kommune er det viktig at utviklingen i boligmarkedet er i tråd med innbyggernes behov. Det gjelder både antall boliger som bygges, hvilke boliger det er, hvor de lokaliseres og i hvilken rekkefølge. Det planlegges mye byggeaktivitet i kommunen de neste årene, spesielt på Ålgård. Kommunen satser spesielt på prosjektene i sentrum og i Kodlidalen. I tillegg holder private utbyggere på med planlegging, utvikling og salg av tomter og boliger i Ålgård nord-feltet og på Midtfjell.



Det er også utbygging i flere av de etablerte boligområdene i kommunen. Mer fortetting er en ønsket utvikling. Utfordringen er at det ofte skjer i uregulerte områder, eller i område med gamle reguleringsplaner. Kommunen må passe på at fortettingen skjer på en god måte som ivaretar hensynet til naboer og eksisterende bebyggelse, og som kan tilføre nye og gode kvaliteter til områder. Fortetting kan spille en viktig rolle når det gjelder å stimulere til sirkulasjon i boligmarkedet,



noe som kan øke mangfoldet i alderssammensetting i de ulike områdene. Kommunens rolle i dette er å behandle utbyggingssaker på en systematisk og målrettet måte. I denne sammenhengen kan det være nødvendig å lage nye reguleringsplaner, eller fornye eksisterende. Dette vil også gi verdifull oversikt over fortettpotensialet i kommunen.

Infrastruktur som veier, grønnstruktur og lekeplasser og tjenestetilbud som nærbutikker, fritidsaktiviteter, barnehager og skoler, påvirker hvor folk ønsker å bo og hvordan befolkningssammensetningen utvikles i et område. Attraktive boligområder har kort gang- og sykkelavstand mellom hjemmet og viktige hverdagsfunksjoner. Korte avstander bidrar til bedre folkehelse, mindre bilkjøring og forurensning, samt lavere offentlige utgifter.

For å holde alle delene av kommunen attraktive og levende er det viktig med bosetting utenfor tettstedene. Det må også legges til rette for boligutvikling på Gilja og i Oltedal. Boligbygging i tettstedene er viktig for å holde befolkningssammensetningen ved like, og for å støtte opp om lokalsamfunnene. Det kan hindre forfall, og det kan støtte opp om landbruksnæringen. Spredt boligbygging skal ikke gå ut over jordbruk og viktige naturressurser, eller skje på bekostning av boligbygging i tettbygde strøk, og må vurderes i hvert enkelt tilfelle. Kombinert med boligbygging i tettstedene kan bosetting i bygdene bidra til å skape et attraktiv Gjesdal.



1.4 Kommunen som pådriver

Gjesdal kommune vil være en tydelig pådriver i boligutviklingen i kommunen. Foruten planlegging og utvikling av gode boligområder er det viktig at kommunen fortsetter å levere gode tjenester til innbyggerne. Gode offentlige tjenester er det fremste salgsargumenter overfor nye og eksisterende innbyggere. Gjesdal kommune ønsker å gå sammen med næringslivet om å markedsføre det kommunen har å by på, for å bidra til at det kommer flere besøkende og innflyttere.

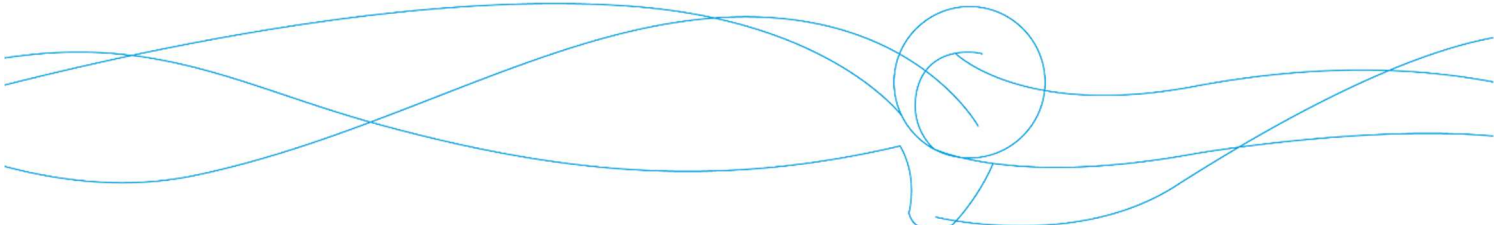
I boligmarkedet har kommunen betydelig forbrukermakt. Den ønsker kommunen å bruke for å nå boligpolitiske målsettinger, enten det gjelder å skaffe flere boliger til de som trenger støtte for å skaffe egen bolig, heve kvaliteten på utbyggingen, eller bidra til ekstra etterspørsel etter boliger som gjør det enklere for utbyggere å realisere boligprosjekter. Kommunen vil ta i bruk alle virkemidlene til Husbanken i dette arbeidet.

Gjesdal kommune er en betydelig tomteeier, og ønsker å utvikle disse tomtene på en måte som bidrar til måloppnåelse i boligplanen.



Innbyggerinvolvering i boligutviklingen

I Gjesdal kommune skal det bygges boliger og bomiljø folk trives i. Det er viktig at det blir enklere for førstegangskjøpere å skaffe seg egen bolig, at barnefamilier ønsker å etablere seg, og at eldre som



ønsker å flytte til mer lettstelte boliger med livsløpsstandard skal tilbys noe de kan tenke seg å kjøpe. For å finne ut hvilke kvaliteter folk ønsker seg, og hva som skal til for at de vil flytte, vil kommunen involvere innbyggere og utbyggere på nye måter. I boligutviklingen ønsker Gjesdal kommune å vektlegge innbyggernes behov for ulike kvaliteter i og rundt boligområdene. Det vil satses på gjennomføring av gode medvirkningsprosesser sammen med de prioriterte målgruppene.

Arealstrategi med utbyggingsrekkefølge

Kommuneplanens samfunnsdel, og temaplaner som denne boligplanen, har en betydning for arealplanlegging. Som oppfølging av planen, og som et utgangspunkt for framtidig arbeid med kommuneplanens arealdel skal det utarbeides en arealstrategi hvor det redegjøres for hvordan hovedelementene i arealbruken skal bidra til samfunnsutviklingen i Gjesdal. Utbyggingsrekkefølge vil bli et sentralt tema i arealstrategien. Hensikten med å fastsette en utbyggingsrekkefølge er å prioritere utbygging av sentrale boligområder som bidra til å nå mål og strategier i kommuneplanen. Det vil også gi forutsigbare betingelser for utbyggere og for kommunens planlegging av tjenester.

Utbyggingsavtale

En utbyggingsavtale er en avtale mellom kommunen og grunneier eller utbygger. Den avklarer ansvarsforhold og kan gi kommunen anledning til å stille viktige rekkefølgekrav. Gjesdal kommune har gjennom kommuneplanen vedtatt at det skal inngås utbyggingsavtaler, og ønsker å følge det sterkere opp i boligplanperioden.

Utbyggingsavtalene kan være et virkemiddel for å løse tiltak i boligplanen, og skal være med på å nå kommunens boligpolitiske målsettinger.

Utbyggerne har behov for god og tidlig informasjon, og kommunen ønsker å benytte arbeidet med å lage utbyggingsavtaler til å forbedre informasjonsflyten og samarbeidet med utbyggerne.



Støttekjøp

I løpet av boligplanperioden skal det jobbes for å legge inn en bestemmelse i kommuneplanen som gir kommunen anledning til å benytte seg av forkjøpsrett ved bygging av boliger i Gjesdal. Avklaringer om mulig forkjøp og omfang av dette skal diskuteres og avklares i hvert konkrete prosjekt, og skal avgjøres i forbindelse med oppstartsmøte for ny reguleringsplan og / eller ved forhandlinger om utbyggingsavtale.



Kommunen kan komme til å benytte forkjøpsretten i tilfeller der det er nødvendig for å møte de boligsosiale behovene i kommunen. Forkjøpsretten kan fungere som et verktøy for å oppnå en mer aktiv og helhetlig boligpolitikk, og kan bidra til en mer balansert befolkningssammensetning i kommunen. For utbyggerne kan kommunen bidra som en betydelig boligkjøper, og kan bidra til den nødvendige etterspørselen som skal til for å gjøre et prosjekt byggeklart og lønnsomt.

1.5 Handlingsplan for generell boligutvikling

Tiltak	Ansvarlig	Finansiering		
		Drift	Budsjett og økonomi-plan	Eksterne midler
Strategi 1.1. Målrettet utbygging				
Tiltak 1.1. Utarbeide arealstrategi med utbyggingsrekkefølge	Arealbruk	X		
Strategi 1.2. Stimulere til fortetting og bidra til områdeløft				
Tiltak 1.2.1. Oppdatere reguleringsplaner	Arealbruk	X		
Tiltak 1.2.2. Identifisere områder i tettstedene med fortettpotensial	Arealbruk	X		
Tiltak 1.2.3. Lage prioriteringsliste for boligområder som trenger oppgradering	Arealbruk	X		
Strategi 1.3. Stimulere til at nye boligprosjekter tilbyr mer varierte og framtidsretta boligtyper				
Tiltak 1.3.1. Systematisere bruken av utbyggingsavtaler	Arealbruk	X		
Tiltak 1.3.2. Innføre bestemmelse i kommuneplanen som gir Gjesdal kommune forkjøpsrett i nye boligprosjekter	Arealbruk	X		
Tiltak 1.3.3. Utvikle boligprosjekter rettet mot unge i etableringsfasen	Tomte- og boligsjef	X		
Strategi 1.4. Bruke prinsippet om universell utforming for å skape et inkluderende Gjesdal-samfunn				
Tiltak 1.4.1. Øke andelen boliger med livsløpsstandard	Tomte- og boligsjef	X		
Tiltak 1.4.2. Bidra til økt kunnskap i byggebransjen om universell utforming og tilgjengelige boliger	Tomte- og boligsjef			X
Strategi 1.5. Utvikle boligkonsepter som sikrer mangfold og gode bomiljø				
Tiltak 1.5.1. Klargjøre Kodlidalen for utbygging	Utbygging	X		
Tiltak 1.5.2. Realisere boligbygging i sentrum	Næringssjef	X		
Tiltak 1.5.3. Prøve ut "boligbytte"	Tomte- og boligsjef	X		
Tiltak 1.5.4. Utvikle ny modell for involvering av innbyggere og utbyggere for å utvikle framtidsretta boligprosjekter	Tomte- og boligsjef	X		
Strategi 1.6. Systematisk bruk av statistikk og analyse som beslutningsgrunnlag for arealprioriteringer og plassering av tjenestetilbud				
Tiltak 1.6.1. Øke kompetanse og kapasitet for å utarbeide statistikk og analyse	Økonomi		X	
Strategi 1.7. Forbedre markedsføringen av Gjesdal kommune				
Tiltak 1.7.1. Utarbeide kommunal markedsføringsstrategi	Næringssjef	X		
Tiltak 1.7.2. Samarbeid med lokalt næringsliv om markedsføring	Næringssjef		X	
Tiltak 1.7.3. Arrangere «utflytterdag»: Møtested for utflytta gjesdalbuer, potensielle innflyttere og arbeidstakere	Kultur		X	

2. Boligsosiale forhold

I den helhetlige boligpolitiske planleggingen skal kommunen tilrettelegge for boløsninger som gjør at den enkelte innbygger kan skaffe seg bolig og klare seg selv i ordinære bomiljø. Samtidig skal det legges til rette for at det utvikles gode bo- og oppholdstilbud for eldre og personer med nedsatt funksjonsevne og omfattende helse- og omsorgsbehov.

2.1 Hva er boligsosialt arbeid?

Boligsosialt arbeid handler om å hjelpe vanskeligstilte på boligmarkedet med å få seg en passende bolig og med å mestre boforholdet. Kommunen gir råd og veiledning, tilbyr utleieboliger, lånefinansiering til kjøp av egen bolig, og tilbyr tjenester og oppfølging i hjemmet.

Mennesker har et grunnleggende behov for et trygt bomiljø. Boligen er viktig for at vi skal kunne være en del av samfunnet. Den utgjør rammen for at innbyggerne skal kunne danne familie, ta utdanning, være i arbeid og ta vare på helsen sin. Boligen og nærmiljøet er særlig betydningsfull for oppveksten til barn og unge. Det boligsosiale arbeidet rettet mot barnefamilier er spesielt viktig for å utjevne sosiale ulikheter og for å forhindre at dårlige levekår går i arv. En utrygg bosituasjon kan vanskeliggjøre integrering, og øker risikoen for kriminalitet, rusproblemer og psykiske vansker. Gjesdal kommune ønsker å prioritere barnefamilier i det boligsosiale arbeidet.

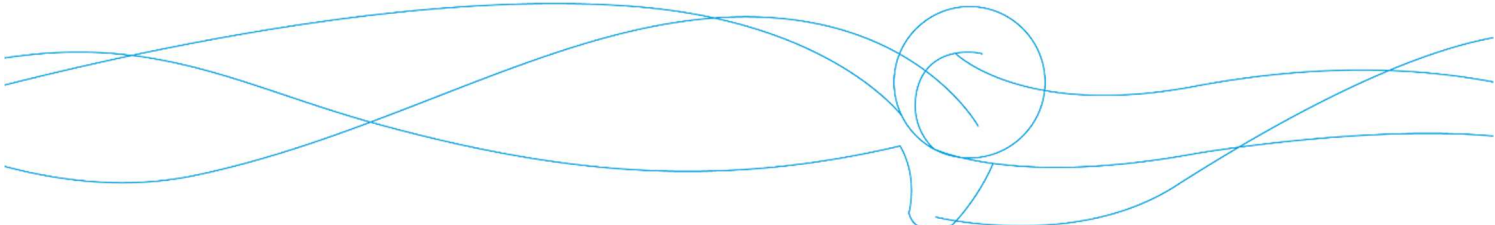


2.2 Boligsosiale virkemidler

Gjesdal kommune ønsker å ta i bruk alle de boligsosiale virkemidlene, og se de i sammenheng, for å nå målsetningene i boligplanen. Ved å samarbeide om nye bokonsepter med utbyggerne, og ved å bruke de boligsosiale virkemidlene på en ny og bedre måte vil vi gi flere mulighet til å eie egen bolig.

Husbankens startlån-ordning er det viktigste virkemiddelet for å bidra til at flere vanskeligstilte på boligmarkedet kan få mulighet til å eie egen bolig. Som en del av boligplanarbeidet har kommunestyret (17.06.2019) vedtatt ny praksis for behandling av boliglån og boligtilskudd. Vedtaket skal følges opp av boligkontoret, som vil kombinere startlån med andre virkemidler, med mål om å hjelpe flest mulig til å kjøpe egen bolig. Barnefamilier prioriteres, og kommunen skal strekke seg lengre for å tilpasse ordningen slik at flest mulig med behov for det blir søkeberettiget. Kommunen vil også jobbe målrettet med å bruke Husbankens bostøtte-ordning for å hjelpe de som har behov for det.

Fra og med 2020 vil Husbankens personrettede ordninger inngå i rammeoverføringen til kommunene. Det setter større krav til kommunens budsjettering og planlegging. For å gjennomføre tiltakene i boligplanen, og nå de boligpolitiske målsettingene er det viktig at kommunen setter av



midler til disse tilskuddsordningene i handlings- og økonomiplanen. Følgende ordninger omfattes av endringen: tilskudd til etablering; tilskudd til tilpasning; tilskudd til utredning og prosjektering.

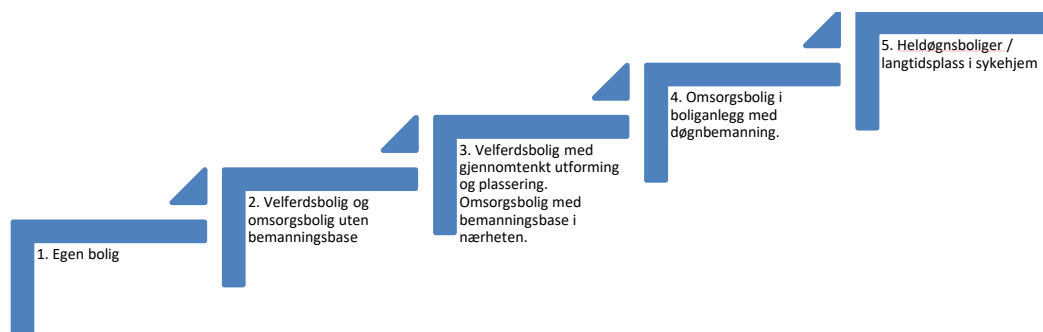
Endringen vil kunne bidra med at det blir enklere for kommunen å se de lokale boligsosiale utfordringene i sammenheng med andre velferdsområder. Det vil dessuten bli enklere å kombinere startlån med andre former for støtte for å nå personer som til nå ikke har fått hverken vanlig banklån eller startlån fra kommunen.

2.3 Boligbehov

Behovet for boliger og boligsosiale tiltak beskrives i vedlagt boligsosialt statusdokument.

Dokumentet oppdateres jevnlig, og er utgangspunktet for den årlige oppdateringen av boligplanens handlingsdel.

Prioriteringer i det boligsosiale arbeidet tar utgangspunkt i den såkalte boligtrappa. Den bygger på hovedprinsippet om at bolig er et privat ansvar. Kommunen bistår innbyggere som har behov for det, slik at de kan være i stand til å klare seg selv og mestre egen hverdag. Kommunens innsats for å skape gode bomiljø bidrar med å gjøre det enkelt for folk å bo i egen bolig, på det første trinnet i boligtrappa.

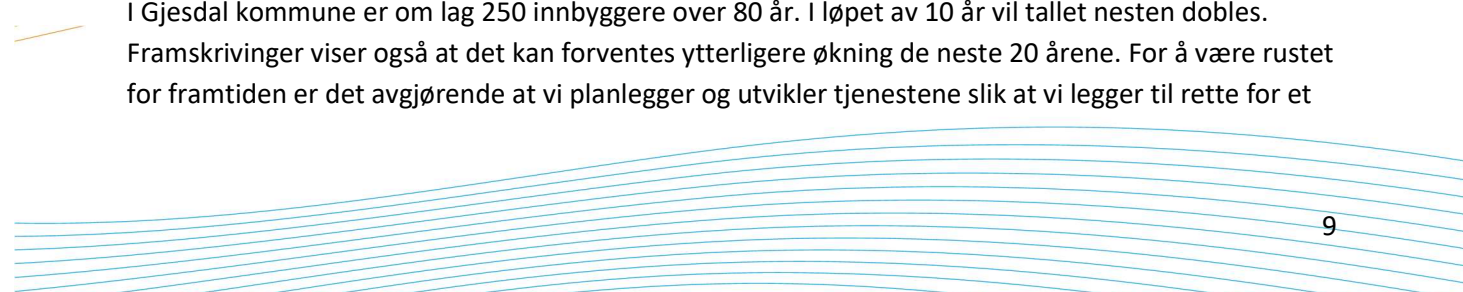


Boligtrappa i Gjesdal kommune (Nærmere beskrivelse av kategoriene og brukergruppene ligger i vedlegget).

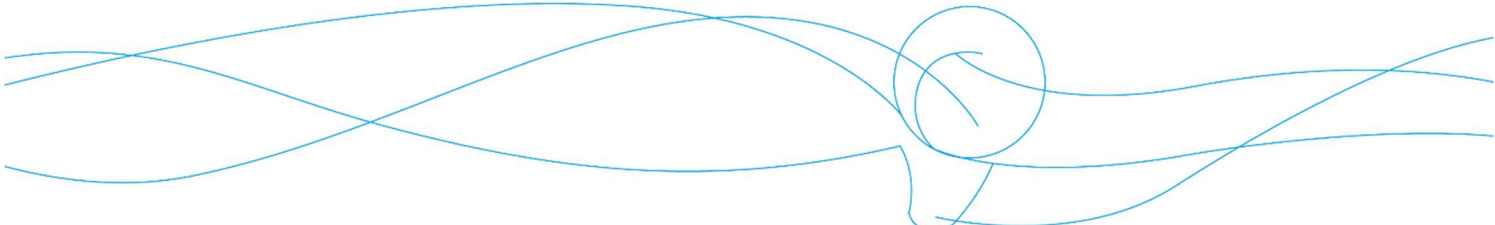
Gjesdal kommune skal øke den boligsosiale innsatsen på boliger i de nederste kategoriene i boligtrappa. Trinn 2 og 3 er boliger som er tilpasset et økt servicebehov og tilretteleggingstiltak som beboeren har behov for. Rask utbygging av boliger på trinn 2 og 3 utsetter behovet for å øke antall heldøgnsboliger i kategori 4 og 5. Gjesdal kommune er i ferd med å utføre en mulighetsstudie som skal være et utgangspunkt for å raskt gå i gang med å bygge de boligene som trengs for å møte behovene.

2.4 Boliger tilpasset et aldrende samfunn

Strategi for eldreomsorg i Gjesdal 2019 – 2023 er utgangspunktet for et aldersvennlig Gjesdal.



I Gjesdal kommune er om lag 250 innbyggere over 80 år. I løpet av 10 år vil tallet nesten doubles. Framskrivninger viser også at det kan forventes ytterligere økning de neste 20 årene. For å være rustet for fremtiden er det avgjørende at vi planlegger og utvikler tjenestene slik at vi legger til rette for et



aldersvennlig samfunn. De eldre i Gjesdal kommune skal oppleve livskvalitet, trygghet og mening i hverdagen, uavhengig av livssituasjon. Hovedmålet er å legge til rette for selvstendighet, slik at en mestrer å bo lengst mulig hjemme. Målet gjenspeiler sentrale og lokale føringer for å fremme god helse og livskvalitet for alle, uansett alder, noe som igjen bidrar til en bærekraftig samfunnsutvikling.

Kommunen og boligutviklere må i større grad tenke ut i fra et livsløpsperspektiv og planlegge tilgjengelige boliger med gode løsninger. Samtidig må innbyggerne oppfordres og stimuleres til å ta ansvar for å tilpasse bosituasjonen sin til framtidig alderdom. Dette vil igjen kunne bidra til en sirkulasjon i boligmarkedet som sikrer at barnefamilier får tilgang til større boliger og at boligområdene får større mangfold. Mange som velger å flytte til mer tilpassa boliger ønsker å fortsette å bo i lokalsamfunnet sitt. Kommunen må tilrettelegge for en god blanding av boligtyper i alle delene av kommunen.

Arbeidet som gjøres for å tilrettelegge for at flere kan bo i egne hjem er vesentlig for å holde behovet etter ressurskrevende institusjonsplasser nede. Kommunen ønsker i tillegg å prioritere rask utbygging av nye omsorgsboliger med ambulerende bemanning (kategori 3 i boligtrappa). Økt satsing på disse boligene vil utsette behovet for flere sykehjemsplasser. Kommunen ønsker å benytte dette som en mulighet til å planlegge et nytt framtidsretta sykehjem. Samtidig er kommunen i en situasjon hvor det er behov for å gjøre noe med Solås sykehjem. Tilstanden gjør at det kreves omfattende oppussingsarbeid, eller bygging av nytt sykehjem. Den ekstra tiden kommunen kjøper seg ved å øke satsingen på kategori 3-boliger vil benyttes til å planlegge gode løsninger for kommunens sykehjemdekning.

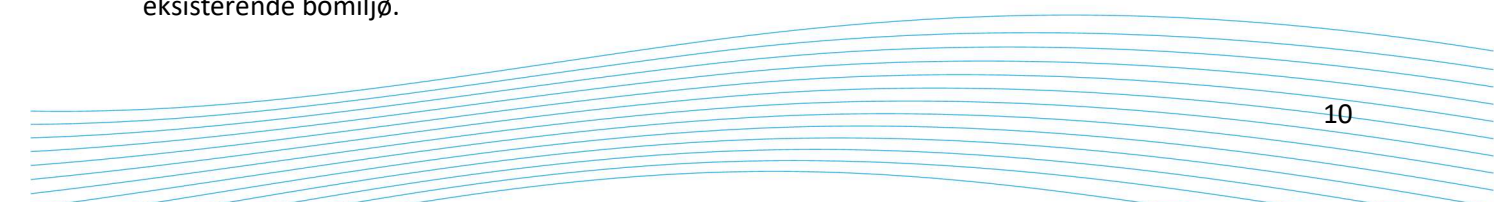


2.5 Integrering og mangfold

Det er viktig at boligområder har en god blanding av boligtyper og et mangfold av beboere, både når det gjelder alderssammensetning og livssituasjon. Riktig plassering av kommunale boliger og institusjoner er viktig for å unngå stigmatisering og opphopning av brukere med sosiale utfordringer.

Kommunale boliger som tilbys flyktninger skal spres rundt i etablerte bomiljø. For å forhindre store konsentrasjoner av elever med behov for ekstra oppfølging er det viktig at boligene spres på de ulike skolekretsene. Det kan bidra til bedre integrering og økt mangfold både i bomiljøene og på skolene.

Det er viktig å finne gode løsninger til mennesker med rusavhengighet. Boliger til denne gruppen bør i hovedsak spres rundt i kommunen, men samtidig plasseres i nærheten av kollektivtransport og offentlige helse- og omsorgstjenester.



Gjesdal kommune skal jobbe videre for å sørge for god informasjon og medvirkningsprosesser på tidlig stadium. Det er vesentlig for å lykkes med plassering av kommunale boliger og integrering i eksisterende bomiljø.

2.6 Mulighetsstudie

For å imøtekomme alle behovene og hensynene som trekkes fram i boligplanen er kommunen i ferd med å utarbeide en mulighetsstudie om hvor de ulike boligtypene bør plasseres og hvordan de skal utformes. Mulighetsstudien vil spesielt vurdere kommunens egne tomter, og hvordan forvaltning av de kan bidra til å nå de boligpolitiske målsettingene. Studien blir blant de første tiltakene i boligplanens handlingsdel, og vil gi føringer for hvordan de øvrige tiltakene bør gjennomføres. Mulighetsstudien skal gi nødvendig kunnskap til å utarbeide prinsipp for plassering og etablering av kommunale boliger, slik at all framtidig utbygging og tjenesteproduksjon bidrar til å fremme integrering og mangfold. Videre vil studien være et utgangspunkt for å utvikle moderne løsninger for boliger innenfor helse og velferd og nye boligkonsepter som skal bidra til økt sirkulasjon i boligmarkedet.

2.7 Velferdsteknologi

Gjesdal kommune er opptatt av å ta i bruk ny teknologi i tjenesteproduksjonen. Målet er at velferdsteknologiske løsninger skal være en integrert del av kommunens tjenestetilbud i løpet av 2020. Løsningene skal bidra til økt selvstendighet og egenmestring og bidra til å utsette eller redusere behovet for kommunale tjenester.



I tråd med Smart Gjesdal-strategien er kommunen opptatt av at implementering av ny teknologi er avhengig av tidlig og god involvering av alle involverte. Brukernes integritet og verdighet har høy prioritet ved utarbeidelse av velferdsteknologiske løsninger og tiltak. Medbestemmelse må være et grunnleggende premiss. Gjesdal kommune er opptatt av å støtte initiativ fra lokalsamfunnet om nye og bedre måter å løse samfunnsoppgavene på.

2.8 Handlingsplan for boligsosialt arbeid

Tiltak	Ansvarlig	Finansiering		
		Drift	Budsjett og økonomi-plan	Eksterne midler
Strategi 2.1. Smart og helhetlig bruk av økonomiske boligsosiale virkemidler				
Tiltak 2.1.1. Ta i bruk endret praksis for saksbehandling av startlån og boligtilskudd	Boligkontor		X	
Tiltak 2.1.2. Avsette midler til personrettede tilskuddsordninger i budsjett- og økonomiplanen fra og med 2020	Økonomi		X	
Strategi 2.2. Bidra til at flest mulig skal eie egen bolig				
Tiltak 2.2.1. Målrettet oppfølging av beboere i kommunale boliger	Boligkontor	X		
Strategi 2.3. Tilrettelegge for gode bo- og nærmiljø				
Tiltak 2.3.1. Utarbeide prinsippr for plassering og etablering av kommunale boliger som sikrer spredning og mangfold	Boligkontor	X		
Tiltak 2.3.2. Utarbeide prinsippr for informasjon til og medvirkning av naboer i forbindelse med etablering av kommunale boliger	Boligkontor	X		
Tiltak 2.3.3. Gjennomføre tilstandsvurdering av kommunal boligmasse og etablere vedlikeholdsplan	Byggforvaltning	X		
Tiltak 2.3.4. Øke vedlikeholdsbudsjettet for bedre ivaretagelse av kommunale utleieboliger	Byggforvaltning		X	
Strategi 2.4. Bedre bolig tjenester for vanskeligstilte i boligmarkedet				
Tiltak 2.4.1. Gjennomføre brukermedvirkning i utvikling av nye boligtilbud til brukergrupper innenfor helse, omsorg og sosial	Boligkontor	X		
Tiltak 2.4.2. Innføre jevnlig brukerundersøkelse	Helse og velferd	X		
Tiltak 2.4.3. Evaluere kriterier og veileder for saksbehandling og tildeling av kommunale gjennomgangsboliger	Boligkontor	X		
Strategi 2.5. Tilpasning hjemme og tjenester i hjemmet				
Tiltak 2.5.1. Omorganisering av kommunens tilbud om tilpasninger hjemme	Boligkontor		X	
Tiltak 2.5.2. Tverrfaglig hjemmebesøk ved førstegangstjeneste	Helse og velferd	X		
Tiltak 2.5.3. Styrke kapasiteten i hjemmetjenesten	Helse og velferd		X	
Strategi 2.6. Øke antall boliger innen helse og velferd				
Tiltak 2.6.1. Gjennomføre mulighetsstudie som utgangspunkt for igangsettelse av å bygge boligene det er behov for ihht. vedlegget	Økonomi		X	
Strategi 2.7. Tilrettelegge for at flere "snart eldre" flytter til egne boliger tilpassa alderdommen				
Tiltak 2.7.1. Arrangere årlig temadag for 65+ for å planlegge framtidig bosituasjon	Helse-, Bo- og Hjemmetjenester		X	
Strategi 2.8. Målrettet bruk av velferdsteknologi				
Tiltak 2.8.1 Lage helhetlig strategi for digitalisering og velferdsteknologi	IKT	X		

3. Organisering

Boligarbeidet i Gjesdal kommune er organisert på en god måte som styrker kommunens rolle som premissgiver og tilrettelegger i boligutviklingen.

Helhetlig og tverrfaglig innsats er vesentlig for å nå boligplanens målsettinger. Gjesdal Kommune jobber med å tydeliggjøre ansvarsområder, samle innsatsen og heve kompetansen.

3.1 Boligkontor

Gjesdal kommune skal samle kompetansen om boligsosialt arbeid og utvikling i én enhet, og vil slik jobbe bedre og mer dedikert med den helhetlige boligpolitikken. Det skal opprettes et boligkontor som vil samle innsatsen. De ansatte skal gis ressurser og kapasitet til å utvikle kompetanse og levere gode tjenester til innbyggerne. Det innebærer at boligkontoret får ansvar for å koordinere resten av kommuneadministrasjonens innsats i det boligpolitiske arbeidet. Innbyggere og utbyggere vil oppleve å møte en serviceinnstilt og mer enhetlig kommune når de har behov for hjelp. Videre får boligkontoret ansvar for oppdatering av kunnskapsgrunnlaget, og årlig rullering av handlingsdelen i boligplanen, med tilhørende orientering for politisk ledelse om status for det boligpolitiske arbeidet. I Boligkontoret har ansvar for å følge opp at boligplanen følges opp i budsjett- og økonomiplanen.



3.2 Koordinert innsats

Opprettelsen av boligkontoret er viktig for at boligplanen følges opp, men en god og bærekraftig boligutvikling i Gjesdal kommune er også avhengig av tverrfaglig tilnærming til boligpolitikken. Strategisk planlegging og koordinert innsats er viktige suksesskriterier. I flere tjenestoområder er det behov for bedre tilgang til gjennomarbeidet statistikk, analyse og framskrivninger for de ulike fagområdene. Et felles kunnskapsgrunnlag er grunnlaget for at de ulike tjenestoområdene drar i lik retning for å nå de politiske målsettingene som er satt i kommuneplanen.

All boligbygging påvirker kommunens tjenesteproduksjon. Det gjelder både større felt-utbygginger, og plassering av kommunale boliger. Samtidig har kommunens tjenesteproduksjon stor innvirkning på boligmarkedet. Kommunen ønsker å etablere et internt boligforum for å ha en arena som skaper bedre koordinert innsats og forståelse mellom avdelingene.

3.3 Samarbeid med utbyggerne

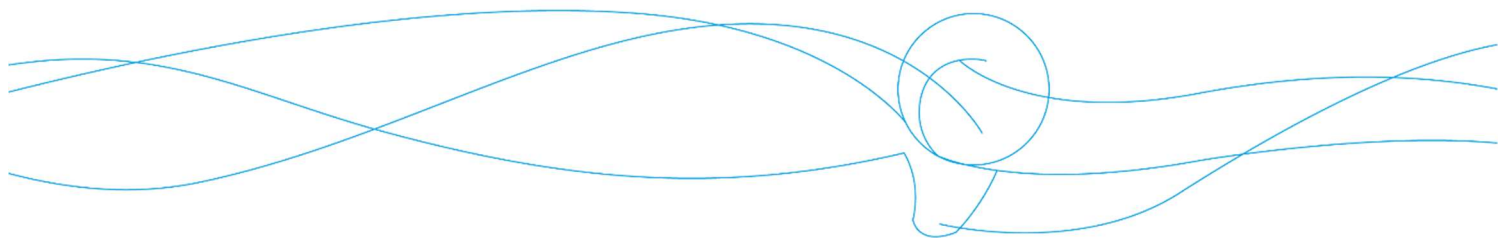
Samarbeidet med boligbyggebransjen er vesentlig for å skape en god boligutvikling i Gjesdal. Kommunen ønsker å bidra til at det utvikles en egen Gjesdal-kultur for boligutvikling, hvor kommunen og utbyggerne går sammen om å utvikle framtidens boliger med innbyggernes behov i fokus. Et virkemiddel for å få til dette er å opprette et samarbeidsforum med lokale boligutviklere, og arrangere faste samlinger.

3.4 Boligforvaltning

For å utnytte kommunens boligmasse best og mest mulig effektiv er det viktig å sørge for at boligene brukes på en optimal og hensiktsmessig måte. For brukerne er det viktig å få tildelt riktig bolig for sin livssituasjon. Kommunen har mye å spare på å sørge for en effektiv rulling i boligmassen, som sørger for at boligene er i bruk til enhver tid. Som en del av boligplanarbeidet har det blitt utarbeidet nye rutiner for boligflyt-arbeidet.

3.5 Handlingsplan for organisering

Tiltak	Ansvarlig	Finansiering		
		Drift	Budsjett og økonomi-plan	Eksterne midler
Strategi 3.1. Samle kommunens innsats for boligsosialt arbeid				
Tiltak 3.1.1. Opprette boligkontor	Rådmannen		X	
Strategi 3.2. Universell utforming				
Tiltak 3.2.1. Øke kommunens kompetanse om universell utforming	Kultur og samfunn			X
Strategi 3.3. Økt sirkulasjon i boliger innen helse og velferd				
Tiltak 3.3.1. Lage nye rutiner for boligflyt og saksbehandlingsgang	Boligkontor	X		
Strategi 3.4. Forbedre formidlingen av boligrelatert informasjon				
Tiltak 3.4.1. Samle bolig-relatert informasjon i en boligportal på kommunens nettsider	Boligkontor	X		
Strategi 3.5. Internt samarbeid				
Tiltak 3.5.1. Arrangere internt boligforum hvert kvartal	Boligkontor	X		
Strategi 3.6. Eksternt samarbeid				
Tiltak 3.6.1. Opprette samarbeidsforum med lokale boligutviklere med jevnlige møter	Tomte- og boligsjef	X		
Tiltak 3.6.2. Arrangere årlig temadag om bolig for utbyggere, administrasjonen, politikere, innbyggere og brukere	Boligkontor		X	



15

