



Småhus i Verdal kommune

Saksbehandler: Janne Stenbakk Grande E-post: janne.stenbakk@verdal.kommune.no Tlf.:	Arkivref: 2010/8119 - /
--	-----------------------------------

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Driftskomiteen i Verdal	18.10.2010	61/10
Verdal formannskap	21.10.2010	99/10
Verdal kommunestyre	25.10.2010	86/10

Saksprotokoll i Verdal formannskap - 21.10.2010

BEHANDLING:

Driftskomiteens innstilling ble utdelt i møtet.

Svein Sveinsson fremmet følgende forslag:

”Saken utsettes. Formannskapet ber rådmannen legge fram saken til ny behandling inkludert økonomisk vurdering, også driftsmessig.”

Ved votering ble utsettelsesforslaget enstemmig vedtatt.

VEDTAK:

Saken utsettes. Formannskapet ber rådmannen legge fram saken til ny behandling inkludert økonomisk vurdering også driftsmessig.

Rådmannens innstilling:

Det bygges 4 småhus i Verdal kommune på flg. tomter :

- Skogveien 30 , 2 enheter
- Areal ved uteavdeling Tinna, 2 enheter

Saksprotokoll i Driftskomiteen i Verdal - 18.10.2010

BEHANDLING:

Rådmannen trakk sin opprinnelige innstilling og la fram følgende nye innstilling:

1. Det bygges 2 småhus på tomta i Skogvegen 30.
2. Plantegninger og kostnadsoverslag legges fram til politisk behandling før utbygging iverksettes.
3. Administrasjonen bes sette i gang arbeidet med reguleringsplan for området på Tinna.

Ved votering ble rådmannens innstilling enstemmig vedtatt.

INNSTILLING:

1. Det bygges 2 småhus på tomte i Skogvegen 30.
2. Plantegninger og kostnadsoverslag legges fram til politisk behandling før utbygging iverksettes.
3. Administrasjonen bes sette i gang arbeidet med reguleringsplan for området på Tinna.

Vedlegg:

Fasade- og plantegning.

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

- **Stortingsmelding 49 (1997-1998)** ”Om boligetablering for unge og vanskeligstilte” oppfordret kommunene til å lage handlingsplaner for bedre å kunne ivareta behov og lovpålagt ansvar.
- **Stortingsmelding 23 (2003/2004)** ”Om boligpolitikk – på vei til egen bolig” – strategier for å forebygge og bekjempe bostedsløshet, og tiltaksplan mot fattigdom.
- **Stortingsmelding nr 20 (2006 – 2007)** ”Nasjonal strategi for å utjevne sosiale helseforskjeller”
- **Stortingsmelding 6 (2002-2003)** gir også signaler og stiller krav til kommunenes boligsosiale arbeid.
- **Rundskriv U-10/2002** Boligsosialt arbeid – bistand til å mestre et bo forhold. Rundskrivet beskriver godt de ulike tiltak og virkemidler som kan settes inn for å bidra til at vanskeligstilte mester bo situasjonen sin bedre.
- **Riksrevisjonens undersøkelse av tilbudet til de vanskeligstilte på boligmarkedet.**
- **Husbanken i Norge.** Kjerneoppgaven er de boligsosiale utfordringene som kommune Norge står ovenfor.

Saksopplysninger:

Relevant lovverk:

Verdal kommunenes ansvar for vanskeligstilte på boligmarkedet er regulert i ”**Lov om sosiale tjenester**” Det er spesielt 3 bestemmelser som regulerer dette ansvaret:

§ 3 -4: Boliger til vanskeligstilte – Sosialtjenesten skal medvirke til å skaffe boliger til personer som ikke kan ivareta sine interesser på boligmarkedet, herunder boliger med særlig tilpassning, og med hjelpe – og vernetiltak for den om trenger det pga alder, funksjonshemming eller andre årsaker. I rundskriv 1/93 framgår det bl.a følgende utdypning til denne paragrafen: ” Alle boligsøkerne i kommunen bør betjenes i samme etat, fortrinnsvis i boligetaten dersom kommunen har dette. Kommunens medvirkningsansvar gir ikke den enkelte boligsøker rett til å kreve bolig fra kommunen.

§ 4-5: Midlertidig husvære – Sosialtjenesten er forpliktet til å finne midlertidig bolig for dem som ikke klarer dette selv. Bestemmelsen er ment å omfatte de som av ulike årsaker har akutt behov for ”tak” over hodet. Kommunens boligpolitiske ansvar omfatter derfor i utgangspunktet alle som kommer i en situasjon der de selv ikke evner å skaffe seg et akseptabelt og verdig boforhold.

§ 5-1: Stønad til livsopphold – De som ikke kan sørge for sitt livsopphold gjennom arbeid eller ved å gjøre gjeldende økonomiske rettigheter, har krav på økonomisk stønad. Stønad skal ta sikte på å gjøre vedkommende selvhjulpen. Departementet kan gi veiledende retningslinjer for stønadsnivået. Bestemmelsen gir også rett til bistand til boutgifter, så som husleie, faste utgifter i sameier / borettslag og renter av boliglån.

Verdal kommune har også plikt til å iversette særlige tiltak ovenfor rusmisbrukere iht.

”Lov om sosiale tjenester m.v”:

§ 6 -1: Gjennom råd, veiledning og hjelpetiltak, jf §§ 4-1 og 4-2, skal sosialtjenesten hjelpe den enkelte til å komme bort fra misbruk av alkohol og andre rusmidler. Når det er behov for det, og klienten ønsker det, skal sosialtjenesten bistå med å etablere et behandlingsopplegg. En viktig forutsetning i denne type tiltak er egnet bo miljø.

Lov om forbud mot diskriminering på grunn av nedsatt funksjonsevne (diskriminerings- og tilgjengelighetsloven) er også relevant:

§ 1: Lovens formål er å fremme likestilling og likeverd, sikre like muligheter og rettigheter til samfunnsdeltakelse for alle, uavhengig av funksjonsevne, og hindre diskriminering på grunn av nedsatt funksjonsevne. Loven skal bidra til nedbygging av samfunnsskapt funksjonshemmende barrierer og hindre at nye skapes.

§ 9 : Offentlig virksomhet skal arbeide aktivt og målrettet for å fremme universell utforming innefor virksomheten. Tilsvarende gjelder for privat virksomhet rettet mot allmennheten.

Et overordna mål i norsk boligpolitikk er at alle skal kunne disponere en god bolig i et godt bomiljø. Bolig utgjør, sammen med arbeid, helse og utdanning sentrale elementer i velferdssamfunnet. En god bolig er grunnlaget for en anstendig tilværelse, og vil ofte være avgjørende for innbyggernes helse og deltakelse i arbeidslivet. Alle skal bo trygt og godt, inkludert de som trenger bistand og tilrettelegging for å skaffe seg bolig og kunne ha denne over tid. En god bolig er nødvendig for å kunne dra nytte av behandlingstilbud for rusmiddelmisbrukere og psykisk syke. Et godt og helhetlig boligsosialt arbeid lokalt vil være et gode for den enkelte og for samfunnet.

Hva er et Småhus og hvorfor bygge dette i Verdal kommune?

Et boligtilbud for mennesker som faller utenfor det ordinære boligmarkedet. Småhusene er, som navnet sier, små boliger som inneholder alle fasiliteter som en bolig bør ha. Småhusene etableres med fokus på å legge til rette for å mestre eget boforhold best mulig, selv om beboer ikke bor på de ”ordinære” premisser. I Verdal har vi et lite antall mennesker som trenger en slik bolig for å få et varig hjem. Etableringen av Småhusene er derfor et viktig og nødvendig tiltak for denne gruppen av Verdals innbyggere, sett i et boligsosialt perspektiv. Å bo i Småhus, gir tilgang på oppfølging fra miljøteam og Booppfølging-tjenesten. Minimumsoppfølgingen er tilsyn fra miljøteam 1 gang i døgnet.

Målgruppe for småhusene:

Rusmisbrukere i Verdal som er vanskeligstilt på boligmarkedet.

Alle mener at rusmisbrukere må ha et sted å bo, men ingen ønsker de som naboer!

NIMBY Effekten: Not in my backyard. Etablering av Småhus vil utfordre nærmiljøene på å se muligheter i stedet for begrensninger. Det er for Verdal kommune svært viktig å ivareta nærmiljø og naboer i denne etableringen. Det er derfor laget en egen informasjons strategi for

nærmiljø og naboer som skal praktiseres allerede tidlig i planleggingsarbeidet, og underveis. Første informasjonsmøte med aktuelle naboer i Skogveien 30 er gjennomført. Etter innflytting vil det bli etablert et telefonnummer som nærmiljøet/naboer kan benytte på dag, ettermiddag og helg dersom det oppstår uheldige situasjoner.

Behovet for Småhus skyldes i liten grad mangel på boliger, men at enkelte mennesker ikke er i stand til å bo på vanlige premisser. I dag prioriteres i for liten grad riktige personer til de ulike boligene, basert på en vurdering av boevne og tjenestebehov. For å sikre et stabilt og varig boforhold, må det i tillegg fokuseres på tjenestetilbud og oppfølging av gruppen.

Økonomiske rammer for Småhus etablering i Verdal:

I økonomiplanen for 2010 er innlagt 3 mill for bygging av 4 – 5 småhus. I tillegg har Husbanken bevilget 1 millioner kroner til formålet.

Hustype – Småhusmodell

Verdal kommune ønsker bygging av Husbankens Småhus modell. I den prosessen vi er med etablering av boligkontor og overføring av den kommunale boligmassen til Verdal boligselskap, er det naturlig at boligselskapet tar ansvaret for byggingen.

Det er et stort behov for å plassere Småhusene i gode bomiljø, da kommunen ønsker å tilby de som skal bosettes en bolig som oppleves trygg og verdig.

Småhuset skal bygges med utgangspunkt i følgende kriterier.

Robust – Trygt – Trivelig

Robust:

Småhusene bør bygges på en slik måte at de ikke påføres stor skade ved ”hard bruk” Dette stiller krav til materialevalg for vindu, vegger og innredning.

- Vegger i massiv tre eller hardføre plater
- Uknuselige vinduer i f.eks herdet glass
- Solid ytterdør
- Innredninger i hardført materiale
- Universelt utformet, med livsløp standard

Trygt:

Småhusene må bygges slik at beboerne ikke påfører hverandre eller naboer unødig utrygghet og uro ved utagerende adferd.

- Unngå uønsket besøk. Oversiktlig over hvem som kommer og går.
- Behov for oversikt og skjerming
- Behov for høy brannsikkerhet, hver boenhet må utgjøre en branncelle
- Røropplegg til f.eks sprinkelanlegg, dusj, vannbåren varme etc bør være skjult i vegger, gulv, tak
- Skjult elektrisk anlegg
- Sikringsskap utenfor boenhetene
- God lydisolering utover standard kravene
- Materiale som er lette å rengjøre
- Oppvarming via jordvarme

Trivelig:

Det er viktig at de forhold som nevnes ovenfor blir ivaretatt på en slik måte at boenhetene fremstår som hjemmekoselig og trivelige. Det skal unngås å få et institusjons eller celle preg. Det skal fokuseres på omgivelseskvaliteter. Med dette mener vi boligens fysiske miljø, både selve boligen og boligens omgivelser. Formgivning, farger, belysning og materialebruk er svært viktig.

Utemiljøet skal bære preg av trivsel, utformet med vedlikeholdsfrie materiale. Minimal bruk av plen. Steinheller, sitteplasser og vintergrønne planter skal prege utemiljøet.

Vi har tro på at en bolig med disse kvalitetene i stor grad innbyr til å ta vare på den, av de som bebor den.

Lokalisering:

Med bakgrunn i det tomtearealet Verdal komme har tilgjengelig er det forslag på følgende lokalisering:

- Areal ved uteavdeling Tinna
- Skogveien 30

Lokaliseringsalternativene er valgt ut i fra følgende kriterier:

- Kommunal tomt
- Sentrumsnært
- Nært hjelpeapparatet
- Gode bomiljø

Vedlikehold av boligmassen:

Leietaker skal i utgangspunktet selv ha ansvar for vedlikehold. Verdal kommune betaler for maling, men leietaker gjør arbeidet selv, skifting av lyspærer, snømåking, rydding av innemiljø og uteareal etter behov. Dette skal skje etter avtale og med et samarbeid med oppfølgingsapparatet.

Annet vedlikehold som krever fagpersoner skal kommunen organisere, og betale som de gjør i annen kommunale boligmasse.

Husleikontrakt og husleibetaling:

Leietaker tildeles Småhuset først som en midlertidig bolig etter § 11-2, denne avtalen gjelder som en prøveperiode på 6 mnd. Etter 6 mnd vurderes det om leiekontrakten skal fattes etter § 11-1 i Husleieloven. Og med dette bli en varig bolig som Verdal kommune eier og leier ut. Et vilkår leietaker må akseptere, er å ha avtalegiro fra en sperret konto på sin husleibetaling. Bo oppfølgingstjenesten gir oppfølging på dette.

Tomtevalgene

Fordeler

Ulemper

Tomtevalgene	Fordeler	Ulemper
Areal ved ute avdelingen Tinna – maks 2 boenheter	<ul style="list-style-type: none">• Sentrumsnært• Trygt nærmiljø• Skjermet• Ingen naboer tett på• Nært hjelpeapparatet• Kommunal tomt• Daglig tilsyn	<ul style="list-style-type: none">• Ingen adkomst vei per idag• Uavklart hva som skal skje med nabotomta• Omregulerings sak må til, tar tid.

Alternativ Skogveien 30 – 2 boenheter	<ul style="list-style-type: none"> • Sentrumsnært • Nært hjelpeapparatet • Stor tomt • Bygging kan skje rimelig raskt, trenger ikke omregulering • Trygt nærmiljø • Kommunal tomt • Daglig tilsyn 	

Vurdering:

Ved etablering av småhus med individuell oppfølging av den enkelte beboer, vil noen av de rusmisbrukerne som i dag er definerte bostedsløse, kunne få et optimalt botilbud og slik et bedre livsgrunnlag. Målgruppen er personer som i dag flytter fra bolig til bolig / bomiljø til bomiljø da vi ikke har gode nok tildelingskriterier og oppfølgingsrutiner. I dagens boligmasse har kommunen i for liten grad tilpassede boenheter for den målgruppen som småhusene skal være for.

Samfunnsøkonomiske gevinster av gode boforhold og oppfølging av rusmisbrukere:

NTNU samfunnsforskning har følgende beskrivelse i sin rapport fra Gjengangerprosjektet.

Hva er Gjenganger prosjektet i Trondheim?

Et samarbeidsprosjekt mellom Stavne, Trondheim kommune og Trondheims politiet.

Målgruppen er kriminelle gjengangere. Hensikten med prosjektet er å reintegrere og rehabilitere ovenfor målgruppen. Man forsøker å gi dem et positivt utgangspunkt for å kunne fungere i samfunnet. Dette omfatter bla egnet bolig, aktivisering, nettverksbygging og økonomi. Det er også en målsetting at prosjektet skal være økonomisk besparende for samfunnet. Parallellen mellom Gjenganger prosjektet og Småhus etableringen i Verdal, er egnet bolig med nødvendig oppfølging for å gi mulighet til endret livsførsel på sikt.

Eks tatt fra NTNU samfunnsforskning.

Stipulert kostnad for 1 gjenganger utenfor Gjengangerprosjektet: sep 05 til mai 06

Total kostnad i ubetalte forsikringer / skader for forhold gjort gjeldende i perioden	Kr 530 000,-
Sosial stønad / livsopphold	Kr 40 000,-
Soning Trondheim fengsel 71 dager a`kr 2000,-kr pr døgn	Kr 121 000,-
Total sum for samfunnet	Kr 712 000,-

Det er også anslått et daglig forbruk på 1000,- kr for en gjenganger utenfor prosjektet.

365 000,- kr i året. Dersom dette forbruket skal finansieres via kriminelle handlinger må vedkommende stjele for 1.8 millioner pr år. Dette med bakgrunn i politiets beregninger på at man får 10 – 20 % av varens opprinnelige verdi.

Stipulert kostnad for 1 gjenganger i Gjengangerprosjektet: 1 år

Husleie 15.12.06 – 01.10.07	Kr 36 000,-
-----------------------------	-------------

Sosiale stønader (livsopphold, etableringstilskudd m.m)	Kr 10 660,-
Prosjektmidler til oppfølging pr deltaker i prosjektet	Kr 100 000,-
Total sum for samfunnet	Kr 147 120,-

For å tydeliggjøre kostnaden for samfunnet med en rusmisbruker med behov for narkotika vises det her et eksempel basert på prisen på misbruket ved et minimumsbruk og et maksimumsbruk. Forbruket vil variere for hver enkelt, tallene er basert på informasjon gitt av rusmisbrukere over et gitt tidsrom i Trondheim kommune. Det er ikke vesentlige ulikheter på prisen på Hasj og Amfetamin i Trondheim og Verdal. Tallene er derfor sammenlignbare. Døgnforbruket uten dop inkluderer bla kostnadene samfunnet har ved de kriminelle handlingene.

Minimumsforbruk:

Døgnforbruk hasj og amfetamin	Kr 1500 - 3000
Døgnforbruk penger utenom dop	Kr 5000,-
Sum 1 mnd	Kr 195 000,-

Maksimumsforbruk:

Døgnforbruk hasj og amfetamin (inkl. deling med andre)	Kr 7000,-
Døgnforbruk penger utenom dop	Kr 10 000,-
Sum 1 mnd	Kr 510 000,-

Nettopp pga disse samfunnsøkonomiske kostnadene som belyses fra NTNU samfunnsforskning, bør Verdal kommune tenke langsiktig og helhetlig i forhold til oppfølging og bosetting av denne målgruppen. Gevinstene av et slikt oppfølgingsarbeid kan måles både i forhold til sparte kroner og ører, og også bedret livskvalitet for rusmisbrukeren.

Det er en klar sammenheng mellom egnet bolig og tilfredsstillende oppfølging for å lykkes med sitt boligsosiale arbeid.