

# Helhetlig arbeid med boligplan og boligutvikling

Hamar 09.11.21



- **Ca 25 000 innbyggere**
- **Oslo i sør**
- **Marka på begge sider**
- **Ca 70 % dagpendler ut av kommunen**
- **Vekstkommune**
- **Lite areal til å bygge**



Hakadal

Åneby

Rotnes

Skytta

Ask

Kløfta

Lindeberg

Frogner

Skedsmokorset

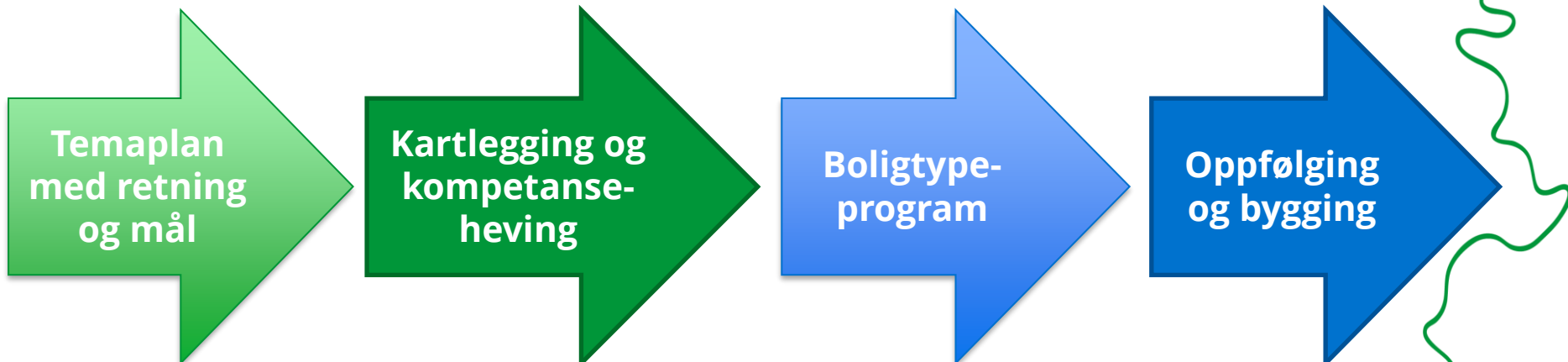
Lørenfa

Sørums

Skjetten

Kartdata ©2

# Framdrift



## Politisk behandling Boligtypeprogrammet:

- Eldrerådet 01.10.2020 12/20
- Kommunalt råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne 01.10.2020 13/20
- Hovedutvalg for oppvekst og utdanning 05.10.2020 25/20
- Hovedutvalg for miljø og samfunnsutvikling 06.10.2020 15/20
- Hovedutvalg for helse og velferd 07.10.2020 28/20
- Formannskapet 12.10.2020 92/20
- Kommunestyret 26.10.2020 104/20

## Politisk bestilling for boligtypeprogram:

- *Det skal utarbeides et boligtypeprogram inkl. boligsosialt boligprogram som følges opp i kommunens Handlingsplan.*
- *Boligtypeprogrammet skal:*
  - *Forankres i behovsanalyser*
  - *Fastsette mål for antall og type boliger*
  - *Angi boligsosiale behov*
  - *Anbefale hvor det skal bygges og rekkefølge*
  - *Fastsette valg av virkemiddel og samarbeidsparter.*



# Utfordringer programmet skal svare på:

1. Boliger med tjenester
  - Forebygge dyr drift og dårlig kvalitet i tjenestene.
  - Lage en plan for det totale boligbehovet
    - For de som i dag bor egnet/uegnet.
    - For de som skal flytte hjemmefra, og som vi uansett har ansvar for å bistå med bolig.
2. Veksten i tallet på eldre fører til at vi må få alternative boløsninger til omsorgsboliger og sykehjem
3. Hovedlinjer for generell boligutvikling



## Hvorfor skal vi endre og bygge nytt for de som mottar tjenester?

- Vi har ikke nok antall boliger
- Krav om fullverdige boliger ut i fra dagens standard
- Endring i behov hos brukerne
- Krav fra arbeidstilsynet
- Behov for rehabilitering og faglig tilrettelagte boliger
- Riktig sammensetning av beboere
- Bærekraftig drift på bemanning og kostnader

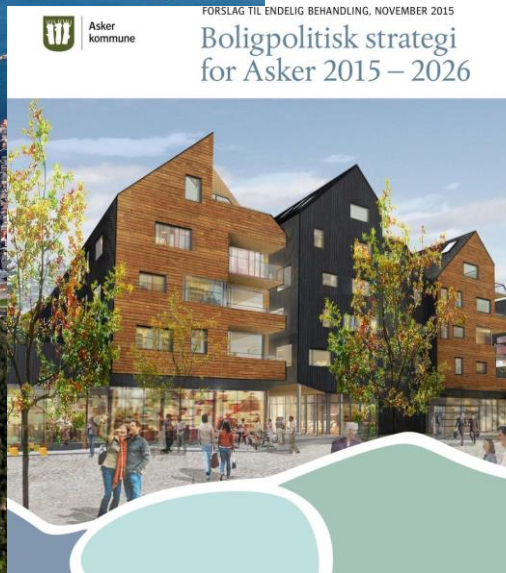


# Førende prinsipper

- Flest mulig skal eie sin egen bolig
- I størst mulig grad løse behovet gjennom ordinær privat utbygging
- Vi skal sikre effektiv drift av tjenester ved samlokalisering
- I de tilfellene der kommunen må bygge selv skal vi vurdere muligheter for inntekter og tilskudd



# Hva har andre gjort ?





Styringsgruppe:  
Rådmannsteam  
Leder Nittedal  
eiendom  
Leder planavdelingen

### Arbeidsgruppe 1

- Nittedal eiendom KF
- Planavdelingen
- Samfunnsplanlegger
- Boligkontoret
- Rådgivere Helse og velferd
- Prosjektleder

### Arbeidsgruppe 2

- Nittedal eiendom KF
- Boligkontoret
- Tildelingsenheten  
Enhetsledere PHR og ETT
- Rådgivere Helse og velferd
- Prosjektleder

## Undergrupper:

Kostnader for  
investering - boliger  
med tjenester

Kostnader for drift -  
boliger med tjenester

Temakveld og  
medvirkning for  
boliger til eldre



# Referansegrupper og informasjon:

Ansatte i boliger med tjenester

Beboere og pårørende i boliger med tjenester

Hjemmeboende som skal inn i boliger med tjenester

Pensjonistforeninger, utvalg og deltakere på temadag 25. februar



# Disposisjon del 1 -

## «Generell boligutvikling og boliger til eldre»

1. Nasjonale og regionale føringer Sissel og Astrid
2. Lokale tilpasninger og mulighetsrom, forhold til kommuneplan og øvrige vedtak Sissel og Astrid
3. Befolkning og boligbehov Kai og Arne Magnus
4. Dagens boligmarked Kai og Arne Magnus
5. Boliger til grupper av eldre Alice og Anne
6. Prioritering av utbyggingsområder Sissel og Astrid
7. Boligtypeprogrammets anbefaling Svein og Morten
8. Tabeller og kommentarer til konkrete kommuneområder og prosjekter

# Disposisjon del 2

## Boliger til innbyggere med behov for tjenester

- **Kapittel 1. Behov og analyser**

- Funksjonshemmede AGA, HS, Gry
- Psykisk helse og rus Signe, Gry
- Gjennomgang av Boligmasse Kjell, AMOK
- Velferdsteknologi AGA
- Tilgang på kompetanse og arbeidskraft Signe, Hanne

- **Kapittel 2. Forslag til tiltak med framdriftsplan,** AMOK og Kjell

- **Kapittel 3. Økonomiske konsekvenser og anbefalinger,** Neill

Kvernstua, 10 omsorgsboliger

A BYGGET



## Behov i 2025

Bolig	Ant	Eierform	Status
Rotnesbeitet	7	Selveierleiligheter med base	Er tatt i bruk
Kruttverket	8	Selveierleiligheter med base	Er tatt i bruk
Skyttatunet	6	Selveierleiligheter med base	Er tatt i bruk
Kvernstua	10	Selveierleilighet med base	Er tatt i bruk
Rotneshagen	9	Selveierleiligheter med base	Under bygging, innflytting høst 2022
Svartkruttveien	8	Utleieleiligheter tilpasset brukere med behov for særlig kompetanse og krav til omgivelser	Bygges av kommunen med tilskudd fra Husbanken. Bli foreslått inn i handlingsplan for 2022-2025.
Nye Myrveien eller bygg på kommunal tomt Berget	7	Utleieleiligheter for multifunksjonshemmede	Vurderes ved rullering
Borettslag sentrum	5	Leie eller eie leiligheter for beboere med fysisk funksjonshemming	Vurderes ved rullering
Ulvefaret	10	Utleieleiligheter med base for utfordringer innen psykisk helse og rus	Vi arbeider med logistikk for å kunne flytte ut og bygge om.

# Endringer i kommunal boligmasse

Opp-start	Navn	Antall	Kommentar
	Myrveien		Kan bygges om eller selges
	Brennaveien	5	Nedlagt fra 2023
	Vargveien		Kan bygges om eller selges
	Ulvefaret	8	Skal bygges om til boliger for ROP
	Nittedal avlastningscenter bygges om til boliger ?	5	Vurderes ved rullering
	Skyttatunet borettslag	6	Ferdig ombygd des. 2021





# Erfaringer - utfordringer vi står i nå?

- Fornøyd med forankring og prosesser fram til i dag
- Krever tydeligere prosjektledelse for koordinering og oppfølging av programmet
- Ansatte med tydelig rolle i forhold til kontrakter, jus, kontakt med alle parter og økonomiske transaksjoner
- Utfordringer innen økonomi og at noen er «på» hele tiden for å legge inn framdrift i årshjul og togene som går
- Behovene endrer seg, man må ha fleksibilitet i utbyggingen og kunne fase inn/ut behov
- Tildelingsprosess er komplisert når vi satser på selveie
- Sette av bemanning til å følge opp utbyggere
- Forankre og holde stø kurs gjennom usikkert landskap



## Skal man få til noe må man:

- Undersøke behov
- Forankre grundig
- Medvirkning på alle plan
- Skape eierforhold
- Samarbeide der det er muligheter
- Legge en plan og få den forankret
- Holde stø kurs også når det er usikre faktorer
- Planlegge for fleksibilitet samtidig som man holder seg til planen



**Takk for meg og lykke til**