



ÅLESUND KOMMUNE

HØRINGSdokument

Boligsosial plan 2025-2035 Ålesund kommune



FAGPLAN MED HANDLINGSDEL

«All skal ha et godt sted å bo»

Vedtatt av kommunestyret xxxx

Innholdsfortegnelse

1.	Innledning.....	4
1.1	Mandat	4
1.2	Hva er en boligsosial plan?	5
1.3	Bostedsløse i Ålesund kommune	6
2.	Sammendrag	6
3.	Føringer for planen.....	7
3.1	Kommuneplan	7
3.2	Boligsosial lov	8
3.3	Folkehelse og levekår	9
3.4	Bruker- og pårørendemedvirkning på ulike nivå.....	9
3.5	Demografi som samfunnsdriver	10
3.6	Strategi – Helhetlig innsatstrapp.....	12
3.7	Aldersvennlig samfunn.....	14
3.7.1	Nye boformer	14
3.7.2	Innbyggerundersøkelse 55+	15
3.8	FN's bærekraftsmål	16
4.	Helhetlig virkemiddelbruk	17
4.1	Husbanken.....	18
4.1.1	Startlån	18
4.1.2	Bostøtte	18
4.1.3	Sammenligning med andre kommuner – startlån og bostøtte.....	19
4.1.4	Investeringsstilskudd.....	19
4.1.5	Tilvisningsavtaler	20
4.2	Tilskudd til etablering og til tilpasning av bolig	21
4.2.1	Andre tilskudd	22
5.	Status og fremtidige behov for areal/tomter og boliger.....	22
5.1	Kommunale boliger	23
5.2	Kommunale areal/tomter.....	25
5.3	Boligbyggebehov – det generelle boligmarkedet.....	26
5.4	Leiemarkedet.....	26
5.5	Samarbeid med private aktører	28
5.6	Ungdom/Studenter	29
6.	Kommunens ansvar i det boligsosiale arbeidet – prioriterte innsatsområder	30
6.1	Eldre.....	30
6.1.1	Sykehjem og boliger med bemanning.....	30
6.1.2	Utfordringer og anbefalinger	31
6.2	Personer med psykiske helse- og rusutfordringer	34
6.2.1	BrukerPlan-kartlegging.....	34
6.2.2	Kartlegging av boligsituasjon og hjelpebehov	35
6.2.3	Rapport fra Riksrevisjonen	36
6.2.4	Sikkerhetspsykiatri.....	37
6.2.5	Autismespekterforstyrrelser	38
6.2.6	Utfordringer og anbefalinger	38
6.3	Personer med funksjonsnedsettelser.....	41
6.3.1	Utfordringer og anbefalinger	42
6.4	Flyktninger	45
6.4.1	Utfordringer og anbefalinger	46
6.5	Barn i lavinntektsfamilier	47
6.5.1	Utfordringer og anbefalinger	48
7.	Ansvar og organisering av det boligsosiale arbeidet.....	48

7.1	Ansvar og oppgaver	48
7.1.1	Ålesund kommunale eiendom (ÅKE)	49
7.1.2	Koordinering og tildeling	51
7.1.3	Avdeling Flyktning – virksomhet Integrering.....	52
7.1.4	NAV Ålesund	52
7.2	Organisering	53
8.	Hovedmål, strategier og tiltaksplan 2025-2035	55
8.1	Budsjett- og økonomiplan	56
8.2	Tiltaksplan.....	56
8.2.1	Tiltak knyttet til bolig.....	56
8.2.2	Andre tiltak i det boligsosiale arbeidet	57
9.	Litteraturliste	58
10.	Vedlegg	59
10.1	Mandat	59

1. Innledning

I Planstrategi 2024-2027, vedtatt av Ålesund kommunestyre 14.11.2024, er det bestemt at kommunen skal utarbeide en *Boligsosial plan*.

Boligen dekker et av våre mest grunnleggende behov, og er viktig på lik linje med helse, utdanning og arbeid. Boligen bidrar til tilhørighet, den gir fysisk trygghet, skaper identitet, og den er også en viktig sosial arena. Det å bo dårlig eller være bostedsløs, påvirker livskvaliteten negativt.

Det er viktig at Ålesund kommune har en plan som sikrer at alle skal kunne skaffe seg og beholde en egnet bolig.

Alle skal ha et godt sted å bo.

Kommunens boligsosiale arbeid skal forebygge at folk får boligproblemer, og bidra til at vanskeligstilte på boligmarkedet får nødvendig hjelp til å skaffe seg og beholde egnet bolig. Den boligsosiale planen er kommunens styringsdokument for dette arbeidet.

1.1 Mandat

Kommunedirektøren utarbeidet i januar 2025 et mandat for arbeidet med ny boligsosial plan for Ålesund. (Se vedlegg). Første møte i arbeidsgruppen var 27. februar.

Medlemmer i arbeidsgruppa:

- **Birgitte J. Sætre Bonesmo**, seniorrådgiver Kommunalområde Helse. (Leder).
- **Vivian Dyb**, assisterende kommunalsjef Oppvekst.
- **Lodvar Espeland**, rådgiver Oppvekst
- **Annegret Siejak**, plansjef Arealplan
- **Alexander Wiig/Olav Mestad**, kommuneoverlege Strategi og styring
- **Torfinn Vingen**, assisterende kommunalsjef Helse.
- **Elisabeth Løvland Sund**, boligsosial rådgiver Koordinering og Tildeling
- **Vivian Roppen**, avdelingsleder Utleie, Ålesund kommunale eiendom (ÅKE)
- **Morten Sloth-Fjordside**, avdelingsleder Prosjekt, ÅKE
- **Tonje Heen**, assisterende kommunalsjef Helse/leder Koordinering og tildeling.
- **Marte Hanche-Olsen**, rådgiver Kommunalområde Helse
- **Aina Iren Støbakk**, avdelingsleder NAV
- **Bente Ormseth**, hovedtillitsvalgt Delta (HTV)
- **Lars Rindal**, hovedverneombud (HVO).
- **Elizabeth Ramstad**, representant lokalt brukerutvalg psykisk helse og rus
- **Anne Grethe Valentin Nilsen**, representant fra Norsk forbund for utviklingshemmede (NFU).

Andre relevante fagpersoner/ressurspersonen/tillitsvalgte har bidratt med tekst eller deltatt i møter i arbeidsgruppa ved behov.

Arbeidsgruppa har gjennom arbeidet med planen svart ut alle oppgavene i mandatet. Arbeidsgruppa har hatt 9 møter. Etter avtale med kommunedirektør og ordfører ble det bestemt at planen skulle på høring i august.

Involvering

Arbeidsgruppa har med to brukerrepresentanter og gruppa har informert om oppstart av arbeidet i ulike politiske fora, samt deltatt i møte med brukerutvalg Psykisk helse og rus og Organisasjonsforum. Planen er til offentlig høring fra 19. august til 19. september, og deretter til politisk behandling.

1.2 Hva er en boligsosial plan?

En boligsosial plan er kommunens plan for å sikre *vanskeligstilte på boligmarkedet* en egnet bolig, hjelp til å mestre sin boligsituasjon og bli integrert i sitt nærmiljø og samfunnet for øvrig.

Vanskeligstilte på boligmarkedet er ikke en bestemt gruppe i samfunnet, men et begrep som brukes om personer og familier som sliter med å få dekket boligbehovene sine. Vi definerer *vanskeligstilte på boligmarkedet* som dem som ikke selv er i stand til å skaffe seg eller beholde en egnet bolig, og som befinner seg i en eller flere av følgende situasjoner:

- er uten bolig
- står i fare for å miste boligen sin
- bor i uegnet bolig eller bomiljø

Vanskeligstilte kan ha utfordringer på flere livsområder og behov for ulike tjenester på flere nivå. Noen klarer å komme inn på boligmarkedet ved hjelp av startlån og tilskudd, andre har behov for en mer tilpasset bolig med tett oppfølging, mens andre har behov for et varig boligtilbud ved å leie bolig.

Noen er i en vanskelig situasjon i en kort periode, og trenger kun litt veiledning eller økonomisk hjelp for å bedre bosituasjonen sin. Andre trenger omfattende oppfølging og tjenester over lang tid for å mestre boforholdet.

By- og regionforskningsinstituttet NIBIR operasjonaliserer definisjonen av bostedsløs i fem situasjoner (NIBIR rapport 2021:10 s. 19):

Situasjon 1	Personen mangler tak over hodet kommende natt. Herunder regnes personer som sover ute, i skur og lignende løsninger, som gir en form for ly.
Situasjon 2	Personen er henvist til akutt eller midlertidig botilbud, som for eksempel natthjem, varmestue, hospits, hybelhus uten leiekontrakt, pensjonat, hotell, krisesenter, campingvogn/-hytte på campingplass, krise-/overgangsbolig.
Situasjon 3	Personer i fengsel, som skal løslates innen 2 måneder og verken har egen eid eller leid bolig.
Situasjon 4	Personer i institusjon, som utskrives innen 2 måneder og verken har egen eid eller leid bolig. Herunder regnes alle typer institusjoner, inkludert barnevernets omsorg, som utskrives fra/går ut av barnevernets omsorg innen 2 måneder.
Situasjon 5	Personen bor midlertidig hos venner, kjente eller slektninger.

Personer som bor i framleid bolig eller bor varig hos pårørende eller nær slektning regnes ikke som bostedsløse. Denne siste avgrensingen har vist seg å være vanskelig å skille fra situasjon 5, som dekker midlertidig opphold hos venner, kjente og slektninger.

Et eksempel på en situasjon i skjæringspunktet mellom bostedsløs/ikke bostedsløshet er personer med en lang historikk som bostedsløse og som har adresse hos nær familie og bor der i kortere perioder. Men kun et lite antall personer befinner seg i situasjoner som kan være vanskelig å definere. De fleste registrerte bostedsløse hører inn under en av de fem operasjonelle definisjonene som er beskrevet over.

Langsiktige mål

Den boligsosiale planen skal sette langsiktige mål, og utvikle tiltak og virkemidler for å nå disse målene. I tillegg sette av økonomiske og faglige ressurser til arbeidet, og avgjøre hvor og av hvem de ulike oppgavene skal løses. I tillegg skal en sikre at boligsosiale oppgaver blir godt ivaretatt, som å gi råd og veiledning, skaffe egnede boliger, tildele økonomisk støtte, iverksette bo- og nærmiljøtiltak, og gi oppfølging av tjenester i hjemmet.

Den boligsosiale planen skal sikre:

- økt kunnskap om boligbehovet
- økt kunnskap om statlige virkemidler
- mer samkjørt boligpolitikk
- bedre utnyttelse av kommunens boligmasse
- mer målrettet og effektiv bruk av virkemidlene

1.3 Bostedsløse i Ålesund kommune

I 2020 gjennomførte By- og regionforskningsinstituttet (NIBR) en kartlegging av bostedsløse i Norge. Det var da en nedgang i antall bostedsløse, og Ålesund kommune var registrert med 18 personer som var bostedsløse. Dette bildet har imidlertid endret seg de siste årene, da det nasjonalt har vært en økning i tallet på bostedsløse.

Kommunens egen kartlegging viser at det til enhver tid er rundt 15-20 personer i kommunen som er uten fast bolig, og at de fleste er i aldersgruppen opp til 35 år. Dette er personer med rusutfordringer og/eller psykiske helseutfordringer.

2. Sammendrag

Godt boligsosialt arbeid krever innsats på tvers av sektorer og fagområder. Bosetting av vanskeligstilte handler om alt fra arealplanlegging, nærmiljøtiltak, tilstrekkelig antall boliger, forsvarlige tjenester og oppfølging av bolig. Å sikre god oppfølging av en stabil økonomi slik at en skal kunne beholde og mestre boforholdet er også en viktig del av dette.

De alle fleste ordner selv egen bolig, og boligpolitikken handler derfor i stor grad om å stimulere til et velfungerende boligmarked gjennom effektive plan- og byggeprosesser. Ikke alle samfunnsutfordringer kan løses av markedet alene, men krever offentlig tilrettelegging. Den største utfordringen i boligpolitikken er at noen ikke klarer å skaffe og beholde en egnet bolig.

«Boligen dekker et av våre mest grunnleggende behov, og bolig er derfor den fjerde velferdspilaren ved siden av helse, utdanning og arbeid. Boligen bidrar til tilhørighet, den gir fysisk trygghet, den skaper identitet, og den er en viktig sosial arena. Og omvendt – det å bo dårlig eller være bostedsløs, påvirker livskvaliteten negativt. Det blir vanskeligere å ta imot og nyttiggjøre seg velferdstjenester, gjennomføre utdanning og delta i arbeidslivet. En utrygg

bosituasjon vil også vanskeliggjøre integrering, og veien til kriminalitet, rusproblemer og psykiske vansker kan bli kortere.» (Kilde: Nasjonal strategi for den sosiale boligpolitikken).

I nasjonal strategi for den sosiale boligpolitikken er målet klart: Alle skal kunne skaffe seg og beholde en egnet bolig. Hjelpen skal i størst mulig grad sette folk i stand til å mestre egne liv.

Det er et høyt press i boligmarkedet. Det norske boligmarkedet karakteriseres av en høy andel som eier egen bolig, men andelen leietakere øker. Leiemarkedet består i stor grad av privat småskalautleie, det er en svært begrenset (og behovsprøvd) kommunal utleiesektor og en svært liten andel profesjonelle utleiery (Husbanken, 2025).

Nesten alle kapitler i planen har anbefalinger for hva kommunen bør prioritere fremover. Noen av anbefalingene er også en del av Tiltaksplanen i **kapittel 8**, der det er forsøkt å anslå hva tiltakene vil ha av kostnad, samt hvem som har ansvar for å følge opp i det videre arbeidet.

3. Føringer for planen

Ansvar og oppgaver i det boligsosiale arbeidet er fordelt på flere departementer, sektorer og forvaltningsnivåer. Kommunene har hovedansvaret for å hjelpe vanskeligstilte på boligmarkedet. Staten skal sikre gode rammebetingelser. Frivillige og ideelle organisasjoner er viktige samarbeidspartnere. Brukere, pårørende og interesseorganisasjoner skal involveres.

3.1 Kommuneplan

Kommunen skal i sitt arbeid med kommuneplanen fastsette overordnede mål og strategier for det boligsosiale arbeidet. Koblingen til planstrategien og kommuneplanen er et nytt krav fra nasjonale myndigheter, og formålet er at boligsosiale hensyn skal inn i alle faser av planleggingen. Kravet må være oppfylt senest 1. juli 2027. [Kunnskapsgrunnlaget](#) til kommuneplanens samfunnsdel peker på 5 grupper hvor boligbehovet er en sentral utfordring:

- Eldre
- Personer med psykiske helse- og rusutfordringer
- Personer med funksjonsnedsettelse
- Flyktninger
- Barn i lavinntektsfamilier

Plan- og bygningsloven er et viktig virkemiddel for å utforme og styre den fysiske boligutviklingen lokalt. De mest sentrale verktøyene er kommuneplanens arealdel, reguleringsplaner og utbyggingsavtaler.

I kommuneplanens arealdel konkretiseres kommunens mål og ambisjoner om boligutbyggingen. Her settes rammer og betingelser for hvor og hvordan boliger kan bygges og utvikles i kommunen. Den sikrer at boligbyggingen skjer innenfor en helhetlig planlegging og at det tas hensyn til sosiale behov, som tilgjengelighet og variasjon i boligtilbud.

Reguleringsplaner konkretiserer målene og ambisjonene ytterligere. Her sikres grep for å oppnå bærekraft, trivsel og kvalitet i de fysiske omgivelsene juridisk, gjennom plankart, bestemmelser og utbyggingsavtaler. Kommunen har startet revisjon av kommuneplanens arealdel, Ålesund mot 2040

3.2 Boligsosial lov

1. juli 2023 trådte en [ny lov om kommunens ansvar på det boligsosiale feltet](#) i kraft, (boligsosial lov). Formålet med loven er å få et klarere og mer samlet regelverk på det boligsosiale feltet, noe som kan bidra til at flere vanskeligstilte får nødvendig hjelp.

Kommunen har plikt til å gi individuelt tilpasset bistand til vanskeligstilte på boligmarkedet. Bistanden kan blant annet gå ut på å gi råd og veiledning om økonomi, bo-mestring, statlige og kommunale tjenestetilbud eller andre forhold av betydning for bosituasjonen. Kommunen kan også gi praktisk bistand, slik som hjelp til å søke støtte-, låne- og tilskuddsordninger eller kommunalt disponert bolig, bistand i en konkret kjøps- eller leieprosess eller bistand til å forebygge utkastelse.

Plikten til å gi individuelt tilpasset bistand omfatter også bistand til å skaffe boliger med særlig tilpasning og med hjelpe- og vernetiltak for dem som trenger det på grunn av alder, funksjonsnedsettelse eller av andre årsaker.

Når noen ved søknad eller på annen måte ber om bistand fra kommunen, skal kommunen ta stilling til om personen er *vanskeligstilt på boligmarkedet*. I § 4 i loven defineres vanskeligstilte på boligmarkedet som: «*personer som ikke kan ivareta sine interesser på boligmarkedet, og derfor trenger bistand til å skaffe eller beholde en egnet bolig*». En avgjørelse om å gi eller avslå bistand, er et enkeltvedtak. Det er ikke krav om hvem som skal fatte vedtak, men der det er flere aktører involvert, må arbeidet samordnes.

Når et boligsosialt virkemiddel er regulert i egen ordning, så er det saksbehandlingsreglene der som kommer til anvendelse. Saksbehandlingen etter boligsosial lov vil derfor lede kommunen til å fatte ett eller flere vedtak. Dersom kommunen fatter vedtak om å gi bistand til å søke f.eks. startlån, så må det fattes et nytt vedtak der det avgjøres om en får eller ikke får startlån i henhold til forskrift om lån fra Husbanken kapittel 5, og eventuelt kommunale retningslinjer. (Kilde: Prop. 132 L. Lov om kommunens ansvar på det boligsosiale feltet).

Kommunen skal ha en oversikt over behovet for både ordinære og tilpassede boliger for vanskeligstilte på boligmarkedet (skal være oppfylt senest 1. juli 2027). Alle kommuner må ha et system som gjør det mulig å ha en slik oversikt. Husbanken anbefaler systemer som: boligsosial monitor og KOBO.

Kommunen skal i sitt arbeid på det boligsosiale feltet sørge for samarbeid på tvers av sektorer og samordne sine tjenester. For øvrig skal kommunen samarbeide med andre offentlige aktører som kan bidra til arbeidet for vanskeligstilte på boligmarkedet.

3.3 Folkehelse og levekår

«Folkehelsestrategi – God helse for alle. Overordna folkehelsestrategi for Ålesund kommune»

ble vedtatt av kommunestyret 27.05.2021. Strategien omhandler hvordan Ålesund kommune skal arbeide for å:

- Fremme befolkningens helse
- Forebygge og beskytte mot sykdom, skader og helsetrusler
- Motvirke sosial ulikhet i helse

Folkehelsetilstanden og leve- og oppvekstvilkårene i Ålesund kommune er gode. Gjennomsnittlig levealder ligger noe over landsgjennomsnittet og de fleste helse- og levekårsindikatorer viser at kommunen scorer likt eller bedre enn landsgjennomsnittet.

Andelen barn som vokser opp i lavinntektsfamilier er stigende i Norge. Prisvekst, renteøkning og høye bo- og levekostnader i de senere årene gir grunn for bekymring for utviklingen fremover. Tall fra Husbanken/SSB for 2024 viser en nedgang i antall barn i lavinntektsfamilier i Ålesund kommune.



I Norge står i dag om lag 1 av 5 i alderen 20-66 år utenfor arbeid eller utdanning. I tillegg til tap av muligheter for den enkelte utgjør utenforskap og manglende deltakelse i utdannings- og arbeidslivet en stor samfunnskostnad. Selv om Ålesund kommune ikke skiller seg negativt ut relativt sett har det lenge vært bekymring for konsekvensene av utenforskap, da særlig blant unge.

3.4 Bruker- og pårørendemedvirkning på ulike nivå

Brukermedvirkning innebærer at:

- brukere og pårørende deltar aktivt i vurderinger og beslutninger om egen behandling og oppfølging
- bruker- og pårørendekunnskap blir forstått og brukt som et likeverdig kunnskapsområde i tjenesteutvikling, gjennomføring og evaluering på system- og tjenestenivå
- bruker- og pårørendeorganisasjoner, brukerstyrte senter, erfaringskonsulenter og andre pasient- og brukerstemmer har en felles forståelse av hverandres roller og ansvar

- ansatte og ledere i tjenestetilbudene legger til rette for økt bruker- og pårørendemedvirkning.

Medvirkning er regulert i lovverket og er viktig for å sikre gode tjenester. Bruker- og pårørendemedvirkning kan foregå på tre ulike nivåer:

- Brukermidvirkning på individnivå innebærer at pasienter og brukere deltar aktivt/medvirker i vurderinger og beslutninger om egen behandling, valgmuligheter og oppfølging.
- Bruker- og pårørendemedvirkning på tjenestenivå innebærer at bruker- og pårørenderepresentanter og/eller andre aktører i bruker- og pårørendemedvirkningsfeltet (eks bruker- og pårørendestyrt senter og tiltak) samarbeider med fagpersoner om tjenesteutvikling og kvalitetsforbedring i helse- og omsorgstjenestene.
- Bruker- og pårørendemedvirkning på systemnivå innebærer at bruker- og pårørenderepresentanter samarbeider med ledelse og fagpersoner om utvikling og kvalitetsforbedring i helse- og omsorgstjenestene. Systemnivå kan være overordnede brukerråd og utvalg i kommune- og spesialisthelsetjenesten og ulike tverrsektorielle samhandlingsarenaer. Eksempler på dette kan være helsefellesskap, eller deltakelse i prosjekter og prosesser på departements- eller direktoratsnivå, hos Statsforvaltere eller på virksomhetsnivå i de kommunale helse- og omsorgstjenestene eller spesialisthelsetjenesten.

(Kilde: Helsedirektoratet).

Å fremme selvstendighet, mestring, trygghet, positivt selvilde og opplevelse av styring og kontroll i eget liv er særlig viktig for personer med omfattende hjelpebehov. Fagpersonell må understøtte personens ressurser, forsterke det positive og fremme håp og konstruktive mestringsstrategier. Tjenesteytere må forstå naturlige og menneskelige reaksjoner på vanskelige situasjoner og livshendelser, og samtidig ha klokskap til å utfordre til ansvar og aktiv medvirkning. Å prioritere tid til å møte den enkelte og dens familie og nettverk der de er, er avgjørende.

Ålesund kommune har over flere år arbeidet med å få på plass gode system og rutiner for å sikre god involvering. På systemnivå har kommunen styrket medvirkningen med oppretting av et sentralt brukerutvalg. Det er også lokale brukerutvalg i kommunen samt ulike formelle møtefora mellom kommunen, organisasjoner, frivillige og andre. Kommunen har en [pårørendestrategi](#) og en pårørendekoordinator. Ålesund kommune er med i [Helsefellesskap Møre og Romsdal](#), som er et samarbeid mellom kommunene i fylket og Helse Møre og Romsdal. Målet er å sikre prioritering og sammenhengende helse- og omsorgstjenester til de pasientene som trenger det mest.

3.5 Demografi som samfunnsdriver

Ålesund kommune har 59105 innbyggere (per 01.01.2025). Kommunen har 8 kommunedeler, og innbyggertallene fordeler seg slik:

Kommunedel	Innbyggere 01.01.25	Innbyggere 01.01.24
Ellingsøy	2 856	2 863
Hessa, Aspøy og Sentrum	9 793	9 665
Indre Borgund	10 422	10 274

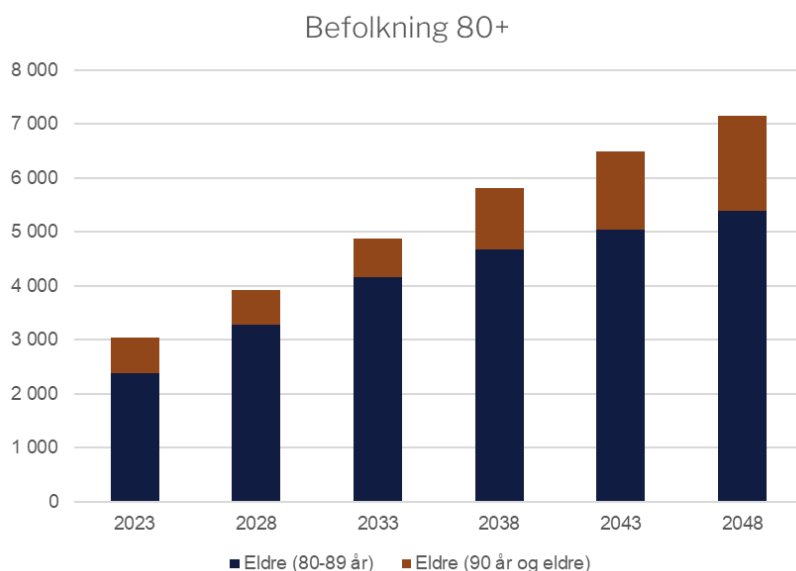
Nørvøy, Nørvasund og Hatlane	13 843	13 655
Sandøy	1 106	1 126
Skodje	5 023	4 943
Spjelkavik, Åse og Lerstad	13 751	13 619
Ørskog	2 311	2 277
Sum	59 105	58 422

Tre markante endringer i den demografiske utviklingen skiller de kommende tiårene fra de foregående:

- *Betydelig svakere vekst i folketallet* - Ålesund vil fortsatt ha befolkningsvekst, men i en langt svakere takt enn tidligere.
- *Fra sammenhengende vekst til reduksjon i antallet barn* - Antallet barn i barnehage- og grunnskolealder går ned. Hvor sterk nedgangen blir er usikkert.
- *Dobbelt så mange over 80 år* - Antallet eldre over 80 år øker markant, og andelen innbyggere over 80 år i befolkningen vil dobles innen 15 år.

(Kilde: Planstrategi for Ålesund kommune 2024-2027).

Tabell: 80 + øker dramatisk i Norge

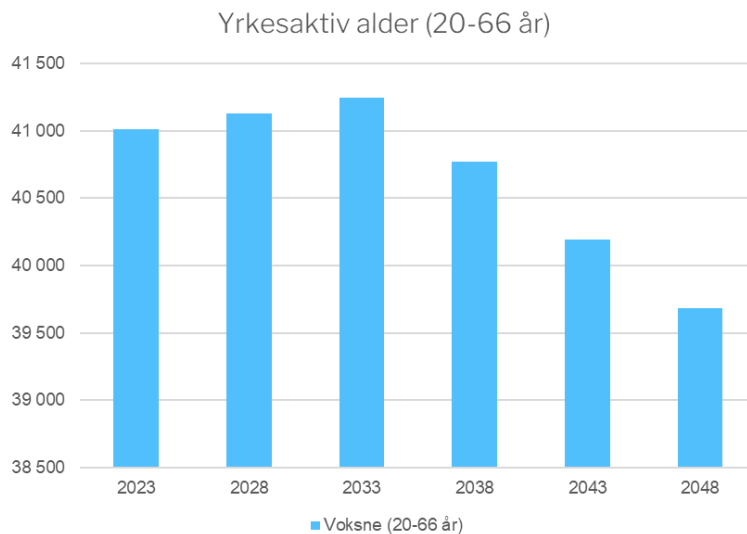


Kilde: SSB

I NOU 2023:4 «*Tid for handling*» beskrives det hvordan demografiutfordringen øker etterspørselen etter helsepersonell samtidig som det stopper personellveksten: «*For første gang i moderne tid, fra midten av 2030-tallet, vil antallet personer i yrkesaktiv alder falle i absolutte tall. Denne utviklingen vil forsterke seg ytterligere etter 2040. Demografiutviklingen betyr altså både en økning i antallet eldre og en reduksjon i antallet i arbeidsfør alder – samtidig*».

Helsepersonellet er allerede et knapphetsgode, noe som betyr at helse- og omsorgstjenesten må bruke personellet og deres kompetanse mye mer effektivt enn før.

Tabell: Reduksjon i yrkesaktiv alder - Etter 2033 smeller det

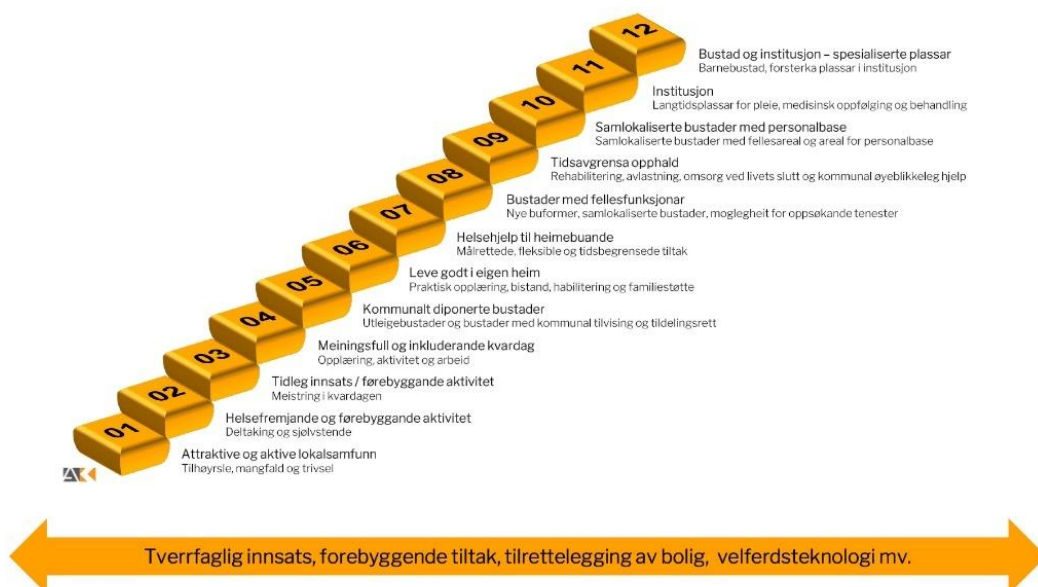


Kilde: SSB

3.6 Strategi – Helhetlig innsatstrapp

Ålesund kommune vedtok i 2021 strategien «Helhetlig innsatstrapp». I strategien står følgende: «Gjennom innsatstrapp som strategi for å nå overordna måla, skal det og skapast bevisstheit rundt den positive helseeffekten som ligg i deltaking, aktivitet og meistring. Strategien skal auke bruken av tiltak med helsefremmande effekt, slik at kommunen kan bidra til innbyggjarane sin livskvalitet og helse lengst mogleg. Spesielt må rettleiing og støtte til eldre innbyggjarar styrkast med mål om å utsetje meir kompenserande helse- og omsorgstenester. Strategien vil og skape bevisstheit rundt at helse- og omsorgstenester har ulik grad av inngripnad i tenestemottakaren sitt liv, og viktigheita av å gi tenester på riktig nivå for å oppretthalde funksjonar og ikkje redusere dei. Effektar av god dimensjonering mellom helsefremmande og kompenserande tenester er både ei friskare befolkning og ei økonomisk berekraftig helse- og omsorgsteneste».

Illustrasjon: Innsatstrapp for Ålesund kommune



Les mer om innsatstrappen på Ålesund kommune sine [nettsider](#).

De prioriterte satsingsområdene i strategien er (side 10):

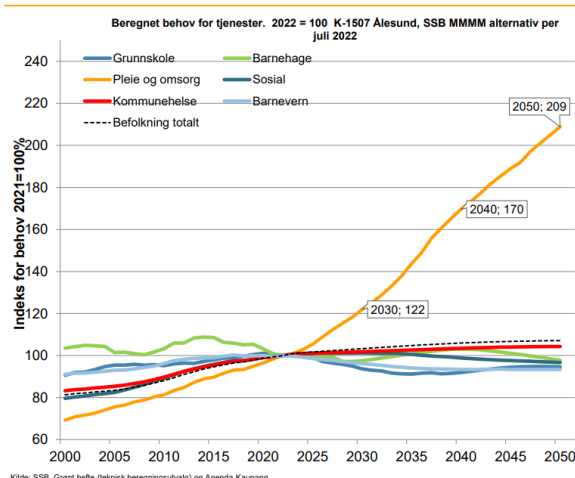
Prioritere satsingsområde	Delmål
1. Helse- og velferdstenestene i Ålesund veks endå smartare - gjere tinga rett.	Helse og omsorgstenestetilbodet er tilpassa innbyggjarane sine behov
2. Heilheitleg innsatstrapp med god vurdering, tildeling og utføring av tenestene – gjere dei rette tinga	Helse og omsorgstenestetilbodet er tilpassa innbyggjarane sine behov
3. Ein aktiv og meningsfull kvardag. Sikre at innbyggjarane får moglegheit til å vere aktiv og deltakande i eigne liv og halde fram med å bu ei eigen heim så lenge som mulig, trass i funksjonsnedsettingar og hjelpebehov.	
4. Heilheitleg bustadpolitikk for å redusere behovet for heildøgns omsorgstenester (nye buformer)	Helse og omsorgstenestetilbodet er tilpassa innbyggjarane sine behov
5. Heilheitlege oppsøkkande tenester. Styrke dei ambulante tenestene slik at behovet for institusjon og heildøgns tilbod vert redusert.	Helse og omsorgstenestetilbodet er tilpassa innbyggjarane sine behov

I arbeidet med strategien gjennomførte konsulentselskapet Agenda Kaupang flere analyser og kom med ulike anbefalinger for Ålesund kommune. Agenda Kaupang anbefaler bl.a. følgende: «Tiltak 3 Helhetlig boligtilbud i kommunen for at flere skal klare seg selv lengre enn i dag: Redusere bruk av langtids sykehjemsplasser ved et bedre differensiert og dimensjonert boligtilbud – Utvikle bolig+ konsepter med fellesfunksjoner for flere brukergrupper og differensierte tjenestebehov – ett felles boligkontor i kommunen for å sikre en helhetlig boligtildeling med riktig bruker i riktig bolig – flere skal mestre å bo i egen bolig ved et tverrfaglig bo-oppfølgingsteam –hjelpe innbyggerne til tidlig nok å ta gode boligvalg – gjøre dagens private boliger mer egnet for egenmestring».

Grafen nedenfor viser beregnet behov for tjenester i Ålesund kommune dersom vi fortsetter som i dag. Den oransje streken er *Pleie og omsorg*, og øker dramatisk frem mot 2050. Fortsetter en på samme måte som før, får en «kommunal kollaps».

1.2 Utfordringsbilde

Hvordan kan vi tilpasse oss den kraftige økningen i behov og vokse på en «enda smartere» måte?



Pleie- og omsorgsområdet vil måtte forvente en kostnadsøkning på 28 % i 2030 om tjenestene utføres i samme omfang som i dag per aldersgruppe basert på SSB sine forventninger om innbyggere i kommunen. I 2040 forventes det at veksten er på 80 % mot dagens nivå. Dette forklares i stor grad med forventet vekst i den eldre delen av befolkningen.

Kommunen har hatt en endring i antall innbyggere og alderssammensetning. Dette forventes å vedvare og vil påvirke behovet for kommunale tjenester fremover. Mye av fokuset rettes gjerne mot pleie- og omsorgssektoren når andel eldre øker dramatisk fremover.

For å lykkes i planleggingen for fremtiden kreves det imidlertid at hele kommunen bidrar for å skape et mer generasjonsvennlig samfunn, i godt samarbeid med næringsliv, kulturliv, frivillige lag/organisasjoner og andre.

Kilde: SSB, Grant helte (teknisk beregningsutvalg) og Agenda Kaupang

Tjeneste- og brukergruppeanalyse pleie og omsorg - Innsikt og sammenligning mellom kommuner Agenda Kaupang

13

Kilde: Agenda Kaupang

For å lykkes i planleggingen for fremtiden kreves det at hele kommunen bidrar for å skape et mer generasjonsvennlig samfunn, i godt samarbeid med næringsliv, kulturliv, frivillige lag/organisasjoner og andre.

3.7 Aldersvennlig samfunn

Eldre er en viktig gruppe som påvirker samfunnsutviklingen, både som enkeltmennesker og som gruppe. De utgjør en stor ressurs, ikke minst for lokalsamfunnet og nærmiljøet.

Med stadig flere eldre i samfunnet øker presset på helse- og omsorgstjenestene. Det betyr at kommunene må legge til rette for gode alternativer, og at en selv tar større ansvar for egen boligfremtid. Målet er at en skal kunne bo lenge og godt i eget hjem. Det krever planlegging, en må ligge i forkant, ofte tidligere enn en ser for seg. Hvor og hvordan en bor er minst like viktig.

Generelt er dagens boligmasse for lite tilrettelagt for at eldre skal bli boende hjemme lengst mulig og være mest mulig selvhjulpne. Det er ikke nødvendigvis mangel på boliger som er utfordringen, men en mangel på egnede boliger for eldre. Hovedårsaken til dette er en boligmasse med en stor andel eneboliger og at de fleste boligene er oppført i en tid da det ikke var klare krav til tilgjengelighet.

Mange eldre har også dårlig økonomi og har ikke mulighet til å tilpasse egen bolig eller flytte til en mer egnet bolig. Dette gjør at de blir boende i uegnede boliger som fører til dårligere livskvalitet for den enkelte, et større hjelpebehov i hjemmet og at de tidligere må flytte til omsorgsbolig eller sykehjem. Eldre som bor i en uegnet bolig med for dårlig økonomi til å flytte til en egnet bolig eller tilpasse egen bolig, er i målgruppen for startlån.

Ålesund kommune er med i et nasjonalt nettverk for aldersvennlige lokalsamfunn gjennom [Senter for et aldersvennlig Norge](#). De aldersvennlige innsatsområdene er:

- Plan, uteområder og universell utforming
- Medvirkning og kommunikasjon
- Bolig
- Transport
- Samfunnsdeltakelse (frivillighet og kultur).

Gevinstene ved et aldersvennlig samfunn er store dersom det legges til rette for at eldre kan delta aktivt med sin erfaring, kunnskap, tid og overskudd.

Husbanken har fått ansvaret for [Eldreboligprogrammet](#), som er en del av reformen «Bo trygt hjemme». Programmet skal bidra til at alle har tilgang til en egnet bolig i et aldersvennlig bomiljø. Eldreboligprogrammet skal stimulere til at flere eldre tar ansvar for og blir mer bevisste sin egen boligsituasjon. Samtidig som at personer som ikke har midler til å tilpasse eksisterende bolig eller flytte til en mer egnet bolig, blir ivaretatt.

3.7.1 Nye boformer

Det er blitt mer vanlig å planlegge for *sosiale boformer*, noe en f.eks. gjør i Oslo og Stavanger. Med sosiale boformer menes det boliger som har rom for en større grad av deling

og nabofellesskap enn i vanlige boliger. Noen eksempler på slike boformer er [Vindmøllebakken](#) og [Vålandstunet i Stavanger kommune](#).

I Vindmøllebakken kan en bo på tvers av generasjoner eller i aldersspesifikke fellesskap. Det er fellesareal som utleiedel for besøkende, aktiviteter og ansvar – men med full frihet til å velge når og hvordan en vil være sosial. Dette bidrar til å skape et mer aldersvennlig samfunn, og bidrar til mindre ensomhet, mer fellesskap og smartere bruk av areal og ressurser.



Bilde: Vindmøllebakken i Stavanger kommune.

KS har i 2025 utarbeidet et hefte der de presenter et mangfold av sosiale boformer med gode aldersvennlige boligløsninger. Hftet har fått navnet [«Sosialt og nært - et godt sted å bo»](#).

[OBOS Nye hjem](#) har laget en praktisk og lettlest guide med over 100 tiltak som kan bidra til mer aldersvennlige boliger og nabolag. Tiltakene kan brukes både i planleggingen av nye prosjekt, men også i oppgraderingen av eksisterende boliger. Tiltakene er delt i tre kategorier:

- Kognitive tiltak for mennesker som for eksempel utvikler demens.
- Fysiske tiltak kan gjøre det lettere å bevege seg hvis man har fysiske utfordringer.
- Sosiale tiltak kan skape gode møteplasser og forhindre ensomhet.

3.7.2 Innbyggerundersøkelse 55+

I november 2024 sendte Ålesund kommune v/internt tverrfaglig nettverk ut en digital spørreundersøkelse på SMS. Undersøkelsen ble sendt til alle innbyggere over 55 år (som ikke hadde reservert seg for slike undersøkelser), totalt 15792 personer. Så mange som 4842 personer svarte på undersøkelsen (31 % svarprosent). Undersøkelsen ble gjort i samarbeid med Respons Analyse.

Temaene som blir belyst i undersøkelsen var:

- **Bosituasjon i dag og i fremtiden**
- Hvor enkelt eller vanskelig det er å utføre ulike oppgaver
- Engasjement i nærmiljøet
- Sosialt nettverk
- Deltakelse i organiserte og uorganiserte aktiviteter
- Fysisk aktivitet
- Mangler i nærmiljøet/ hva kan bli bedre?
- Informasjon om aktiviteter i Ålesund

Oppsummering av hovedfunn knyttet til bolig/nærmiljø:

- Av de 4842 som har svart på undersøkelsen bor over halvparten i enebolig, mens 1/3 bor i leilighet. Andelene som bor i leilighet, er noe økende jo eldre man er.
- Om lag 3/4 mener at nåværende bolig i stor eller noen grad er tilpasset deres alderdom. 1/4 mener imidlertid at den i liten eller ingen grad er tilpasset, og dette gjelder i hovedsak de som bor i enebolig eller rekkehus.
- Over halvparten (52 %) av respondentene har i liten eller ingen grad planer om å tilpasse boligen til egen alderdom, mens 36 % vil i stor eller noen grad gjøre dette.
- Knappt halvparten (48 %) svarer at de på sikt sannsynligvis vil trenge en annen bolig. Det er da først og fremst kjøp/eller leie av en privat leilighet som er aktuelt (31 %), men også det å søke om kommunal tilrettelagt bolig blir nevnt av 14 %.
- Når vi ber dem peke på mangler i nærmiljøet er det flest (26 %) som peker på manglende snørydding og strøing. Bedre belysning og benker å sitte på blir etterlyst av henholdsvis 19 % og 18 %, mens kafé og serveringstilbud etterlyses av 17 %.

Hele undersøkelsen kan leses på kommunens [nettsider](#).

Med bakgrunn i denne undersøkelsen, samt annet kunnskapsgrunnlag, vil det blir utarbeidet en handlingsplan for et aldersvennlig Ålesund



3.8 FN's bærekraftsmål

Bærekraftsmålene, som ble vedtatt av FNs medlemsland i 2015, er verdens felles arbeidsplan for å utrydde fattigdom, bekjempe ulikhet og stoppe klimaendringene innen

2030. Bærekraftsmålene består av 17 mål og 169 delmål, der det boligsosiale arbeidet både er et mål i seg selv og et viktig virkemiddel for å nå flere av de andre målene.

Anbefalinger:

- Kommunen skal ha brukermedvirkning på individnivå, tjenestenivå og på systemnivå.
- Kommunen bør planlegge for «sosiale boformer».
- Det bør utarbeides en handlingsplan for aldersvennlig samfunn i Ålesund kommune, gjennom internt tverrfaglig nettverk og i samarbeid med Senter for et Aldersvennlig Norge.

4. Helhetlig virkemiddelbruk

Det er viktig at kommunen har en helhetlig virkemiddelbruk for å sikre at en støtter alle behov i det boligsosiale og boligpolitiske arbeidet. En kan bruke ulike virkemidler avhengig av kommunens innsatsområder. Innsatsområder kan være:

- Bygge nye boliger og bygg
- Tiltak i eksisterende boligmasse

Helhetlig virkemiddelbruk 							
FORUT- SETNINGER	ORGANISERING OG FORANKRING		OVERSIKT OVER BEHOV	BOLIGHENSYN I PLAN			
INNSATS- OMRÅDER	Bygge nye boliger og bygg			Tiltak i eksisterende boligmasse			
TILTAK	Bygge ny ordinær eierbolig		Fremskaffe utleieboliger	Omsorgsbygg	Flytte og kjøpe	Tilpasse dagens bolig	
STRATEGI	Utbygger bygger for videresalg	Privatpersoner bygger i egen regi (er tiltakshaver)	Kjøp eller bygging i kommunal regi eller i samarbeid med privat aktør	Bygging og utbedring av sykehjem, omsorgsboliger og dagaktivitetssenter	Flytte til og kjøpe ein eksisterende bustad i kommunen	Tilpasse bustaden utan noverande behov	Tilpasse bustaden med noverande eller nært forstående behov
HUSBANKENS VIRKEMIDLER	Lån til boligkvalitet og oppføring av: • Livsløpsbolig • Miljøvennlig bolig Startlån til toppfinansiering	Lån til boligkvalitet og oppføring av: • Livsløpsbolig • Miljøvennlig bolig Startlån til toppfinansiering	Lån til utleiebustader (kjøp, istandsetting, bygging) Tilskudd til energiltak i eksisterende boliger	Investeringsstilskudd Tilskudd til energiltak i eksisterende boliger og sykehjem	Startlån Bostøtte Investeringsstilskudd	Startlån (eid bolig) Bostøtte Lån til oppgradering	Startlån (eid bolig) Lån til oppgradering
KOMMUNENS VIRKEMIDLER	Dialog med bransjeaktører Rimelig tomt Festet tomt Tilrettelagt tomt Salg/kjøp av tomt og boenheter	Dialog med innbyggerne Rimelig tomt Festet tomt Tilrettelagt tomt Salg/kjøp av tomt	Dialog med bransjeaktører Tilvisingsavtaler Borettslag Kjøp og sal av kommunal tomt	Sentrumsutvikling	Øk. rådgivning Veiledning og oppfølging Salg/kjøp av tomt Opprette BRL Tilskudd til etablering Tilskudd til tilpasning	Øk. rådgivning Veiledning	Tilskudd til tilpass. Tilskudd til prosj. og utredning Tilskudd i stedet for hjelpemiddel

Illustrasjon: Husbanken

Ulike tiltak kan være:

- Bygge nye ordinære eierboliger
- Fremskaffe utleieboliger
- Omsorgsbygg
- Flytte og kjøpe
- Tilpasse dagens bolig

Ulike strategier for å sikre innsatsområdene kan være:

- Utbygger bygger for videresalg
- Privatpersoner bygger i egen regi (er tiltakshaver)
- Kjøp eller bygging i kommunal regi eller i samarbeid med privat aktør

- Bygging og utbedring av sykehjem, omsorgsboliger og dagaktivitetssenter
- Flytte til og kjøpe en eksisterende bolig i kommunen
- Tilpasse boligen uten nåværende behov¹
- Tilpasse boligen med nåværende eller nært forestående behov

Noen av kommunens virkemidler for å sikre innsatsområdene og oppnå strategiene kan være:

- Dialog med bransjeaktører
- Dialog med innbyggerne
- Rimelig tomt
- Feste tomt
- Tilrettelagt tomt
- Salg/kjøp av tomt/boenhet
- Tilvisningsavtaler
- Borettslag
- Sentrumsutvikling
- Økonomisk rådgivning
- Veiledning og oppfølging
- Tilskudd til tilpassing
- Tilskudd til prosjektering og utredning
- Tilskudd i stedet for hjelpemiddel

4.1 Husbanken

4.1.1 Startlån

Husbanken gir lån til kommuner for videre utlån i form av startlån til enkeltpersoner. Startlån er for personer som skal kjøpe bolig, utbedre eller tilpasse bolig, bygge ny bolig eller refinansiere dyre lån, dersom dette bidrar til at husstanden kan bli boende i boligen.

Kommunen tar opp lån i Husbanken og låner ut til innbyggerne etter Husbankens retningslinjer og vilkår. I 2024 tok Ålesund kommune opp et lån i Husbanken på 180 mill.kr. og det ble utbetalt 188 mill.kr i startlån, til 117 husstander. Totalt 330 søknader om startlån ble behandlet i 2024.

I 2025 tar Ålesund kommune opp 250 mill.kr i lån i Husbanken for videre utlån gjennom den ordinære startlånsordningen og 25 mill.kr i Husbankens forsøksordning for startlån til førstegangsetablerere.

Tabell - Startlån i Ålesund kommune

År	Antall hus-stander	Andel barne-familier	Gj.snitt kjøpesum	Gj.snitt startlån	Andel startlån av kjøpesum	Antall refinansi-eringer	Utbetalt startlån	Låneopptak Husbanken
2023	100	46 %	1 763 245	1 396 931	79,2 %	10	139 693 092	180 000 000
2024	117	51,3 %	1 803 542	1 604 613	89 %	20	187 739 713	180 000 000
2025*	66	53,0 %	2 430 000	2 150 000	88,5 %	58	141 700 000	250 000 000

*per 31. juli 2025

(Kilde: Husbanken)

4.1.2 Bostøtte

Bostøtte er en behovsprøvd statlig støtteordning for de som har lav inntekt og høye boutgifter. Husbanken og kommunen samarbeider om bostøtteordningen ved at kommunen

¹ Tilpasse boligen uten nåværende behov handler om å gjøre tilrettelegginger nå, kanskje sammen med en oppussing, fordi man vet at boligen ikke vil være funksjonell om en del år.

tar imot, registrere og godkjenner søknader, har kundekontakt og tar imot og vurderer klager. Husbanken gjør vedtak og betaler ut tildelt bostøtte.

Ålesund kommune behandlet i 2024 totalt 1793 søknader om bostøtte, der 1439 ble innvilget, og det ble utbetalt til sammen 25,7 mill.kr.

Tabell – Bostøtte i Ålesund kommune

År	Antall husstander med bostøtte	Andel barnefamilier	Gjennomsnittlig inntekt	Gjennomsnittlig boutgift	Gjennomsnittlig bostøtte	Utbetalt bostøtte
2023	1 416	26,0 %	17 236	8 278	2 270	24 700 000
2024	1 439	24,6 %	15 745	8 944	2 646	25 700 000
2025*	1 034	22,6 %	15 398	9 507	3 002	16 500 000

*per 31. juli 2025
(Kilde: Husbanken)

4.1.3 Sammenligning med andre kommuner – startlån og bostøtte

Tabell – Startlån og bostøtte i 2024 mot sammenlignbare kommuner

	Antall innbyggere	Antall tildelte startlån 2024	Utbetalt sum startlån 2024 mill. kr.	Antall bostøtte mottakere 2024	Utbetalt sum bostøtte i 2024 mill. kr.
Ålesund	55 684	117	187,7	1 439	25,7
Molde	22 410	45	101,9	888	18,8
Kristiansund	18 337	49	70,4	880	16,0
Tønsberg	55 939	32	83,0	1 907	39,6
Haugesund	47 020	71	132,0	1 372	28,7
Tromsø	42 782	130	400,6	1 965	45,1
Hamar	30 030	112	250,4	1 230	25,8

(Kilde: Husbanken)

4.1.4 Investeringsstilskudd

Investeringsstilskudd fra Husbanken skal stimulere kommunene til å fornye og øke tilbudet av plasser i sykehjem og omsorgsboliger for personer som har behov for helse- og omsorgstjenester hele døgnet.

Tilskuddet kan gis til oppføring, kjøp, ombygging, utbedring, leie eller annen fremskaffelse av følgende typer pleie- og omsorgsplasser:

- Plass i institusjon, herunder sykehjem
- Omsorgsbolig til personer med behov for heldøgns helse- og omsorgstjenester.
- Fellesareal, felles teknisk anlegg og velferdsteknologi i tilknytning til eksisterende omsorgsplasser for å oppnå heldøgns tjeneste.
- Lokaler for dagaktivitetstilbud.
- Døgnsomsorgsplasser til personer med behov for øyeblikkelig hjelp (ØHD).

Kommunen kan inngå avtaler med andre aktører om fremskaffelse av omsorgsplasser, men selve tilskuddet kan bare gis til kommunen og kan ikke videretildeles.

For å oppfylle kravet om tilskudd må de som kan få plass på sykehjem eller omsorgsbolig, ha vedtak fra kommunen om at de har behov for heldøgns helse- og omsorgstjenester. Dette omfatter eldre og mennesker med:

- demenssykdom
- utviklingshemming
- annen funksjonshemming
- psykiske problemer
- rus/sosiale problemer

Kommunen har ofte benyttet seg av investeringstilskudd, og av nyere prosjekt så kan en nevne Wasmuth-gården (renovering av kommunalt eid bygg) og Daaetunet (nybygg privat aktør). Begge prosjektene er omsorgsboliger til personer med behov for heldøgns helse- og omsorgstjenester med fellesareal/aktivitetstilbud, jf. krav fra Husbanken. Leilighetene i Wasmuth-gården er utleieleiligheter mens leilighetene i Daaetunet er til kjøp og organisert i borettslag.



Bilde: Wasmuthgården på Aspøy som fikk 2. plass i BREEAM-NOR konkurransen i 2025.

4.1.5 Tilvisningsavtaler

Det er på leiemarkedet en finner de mest vanskeligstilte på boligmarkedet.

I Meld. St. 13 (2023–2024) «*Bustadmeldinga – Ein heilskapleg og aktiv bustadpolitikk for heile landet*» er et av satsingsområdene leiemarkedet og utleieboliger.

Kommunen kan benytte tilvisningsavtaler til å skaffe flere egnede utleieboliger i samarbeid med private utbyggere og Husbanken. Gjennom en langsiktig avtale har kommunen rett til å henvise vanskeligstilte personer og familier til 40 prosent av boligene i et prosjekt i minst 20 år. Leieforholdet skal forvaltes gjennom den private utleieren. På denne måten får kommunen tilgang til flere utleieboliger uten å selv være utbygger eller eier.

Tilvisningsavtaler er aktuelt for både små og store kommuner, små og store prosjekter. Det skal være boliger med samme kvaliteter som selveierboliger i gode og trygge bomiljøer. Boliger med tilvisningsrett er beregnet for boligsøkere som av ulike årsaker faller utenfor det ordinære boligmarkedet. (Kilde: Husbanken).

Ålesund kommune gjorde avtale i 2017 om tilgang til fem utleieboliger med gode kvaliteter gjennom tilvisningsavtale. Bygget har tolv leiligheter med heis, og det er gangavstand til

Ålesund sentrum. Dette er det første tilvisningsprosjektet i Ålesund som har blitt finansiert av Husbanken. Husbanken stilte med 85 % av den totale prosjektkostnaden via lån til utbygger.



Bilde: Eksempel fra Ålesund kommune der det er inngått tilvisningsavtale med privat utbygger

Erfaringene fra prosjektet er gode, og en ønsker å inngå flere tilvisningsavtaler. Kommunen har i liten grad benyttet seg av de tilvisningsrettighetene som ligger i avtalen, da leiligheten blir vurdert til å være i en for høy prisklasse for de fleste i kategorien «økonomisk vanskeligstilt». Ved eventuelle senere prosjekt må kommunen sikre krav som medfører en nøktern husleie, og god fysisk utforming både innvendig og utvendig.

4.2 Tilskudd til etablering og til tilpasning av bolig

Kommunen kan tildele tilskudd til etablering i bolig og til tilpasning av bolig for innbyggere som har langvarige økonomiske vanskeligheter og/eller husstander eller enkeltpersoner med variert funksjonsevne. Tilskuddet kan tildeles for å komme i posisjon til å kjøpe egen bolig ved startlånsøknad, eller for å kunne bo lenger i egen bolig ved å bygge om. Tilskudd kan bli gitt til enkle tiltak som å fjerne terskler, men også til større ombygginger for å legge til rette for ulike funksjonsnedsettelse.

Kommunestyret bevilger hvert år et beløp som skal gå til dette formålet. I 2025 er summen på ca. 6,5 mill.kr. Det er Ålesund kommunale eiendom (ÅKE) som forvalter tilskuddet. Kommunen bør vurdere om en skal øke det kommunale boligtilskuddet til etablering og tilpassing av bolig. Dette for å sikre at flere kan bo i egen bolig og utsette behovet for tjenester.

NAV hjelpemiddelsentral har også en tilskuddsordning som kan ses i sammenheng med startlån og tilskudd til tilpasning. De kan gi tilskudd til ombygging i stedet for å installere hjelpemiddel. Tilskudd gir ofte bedre og med varige løsninger enn utlån av hjelpemidler.

4.2.1 Andre tilskudd

Tidligere kunne kommunen v/ÅKE kjøpe leiligheter i ordinære private leilighetskompleks, med tilskudd fra Husbanken. Husbanken har for tiden ikke lenger slike tilskuddsordninger for kjøp eller renovering av utleieboliger. Det hadde vært hensiktsmessig for kommunen å kunne benytte en slik ordning da en lettere får tilgang til leiligheter i flere områder i kommunen, og kommunen må ikke bygge selv.

Anbefalinger:

- Kommunen bør vurdere om en skal øke det kommunale boligtilskuddet til etablering og tilpassing av bolig. Dette for å sikre at flere kan bo i egen bolig og utsette behovet for tjenester.
- Ålesund kommune bør ha flere utleieboliger, og samarbeid om tilvisningsavtaler med private aktører bør videreføres.
- Før kommunen inngår tilvisningsavtale må behov være godt avklart for å tilpasse utleieboligene til målgruppen.
- Startlån bør gjøres mer kjent slik at det kan benyttes av flere grupper enn i dag.
- Kommunen bør bruke de ulike virkemidlene mer strategisk enn det som gjøres i dag.
- Det bør opprettes en strategisk tverrfaglig nettverksgruppe som får ansvar for å sikre strategisk bruk av virkemidlene.

5. Status og fremtidige behov for areal/tomter og boliger

I kommuneplanens arealdel for Ålesund kommune ligger det i dag en betydelig arealreserve (avsatt, men ikke bebygd areal) for bolig. Hvorvidt dette arealet er tilstrekkelig og egnet for å dekke fremtidig boligbehov, avhenger av fremtidig befolkningsvekst, bostedspreferanser, boligprisutviklingen og hvor vi ønsker og trenger ulike boliger.

I arealdelen kobles ønsket samfunnsutvikling sammen med arealbruk. For det boligsosiale aspektet vil det handle om å bidra til nødvendig variasjon i boligtyper for å dekke ulike boligbehov, sikre nok boliger til vanskeligstilte i markedet og legge til rett for spredning av den kommunale eiendomsmassen.

Kommunen skal fram mot 2027/2028 revidere kommuneplanens arealdel. Det gir mulighet til å oppdatere og tilpasse arealplanen ut fra de behovene som kartlegges og defineres gjennom boligsosial plan - om det gjelder å sette av konkrete areal til offentlig formål eller sikre krav til ønskede kvaliteter/utforming m.m. gjennom planbestemmelser.

I arbeidet med arealplanen skal kommunale, regionale og nasjonale føringer legges til grunn. Ålesund kommune har nylig vedtatt en overordnet arealstrategi ([sak 067/25](#)), som blant annet har følgende føringer for boligutvikling:

- Legge til rette for sentrums- og tettstedsutvikling i hele kommunen.
- Det settes av tilstrekkelig med areal for videre utvikling til bolig- og næringsformål.
- Vi skal planlegge for at publikumsvennlige funksjoner legges til kommunesenter og lokalsenter for å oppnå god arealbruk.
- Vurdere salg av ledige tomter for å åpne for fortetting og byutvikling i sentrum og sentrumsnære områder.

[PAKT](#) (plan for areal, transport og klima i Ålesundregionen) er en langsiktig strategiplan for bærekraftig vekst i Ålesundregionen. Den er utarbeidet av kommunene Ålesund, Sula og Giske i samarbeid med Statens vegvesen og Møre og Romsdal fylkeskommune. Her defineres mål og strategier for den fremtidige utviklingen av regionen, vurderer hvor det bør legges til rette for vekst og hvordan transportsystemet best kan binde ulike områder sammen.

Et viktig tema i PAKT er *senterstruktur*. Hovedtanken her er at vekst i boliger, arbeidsplasser og etablering av offentlige tjenester i hovedsak bør skje innenfor vekstsoner rundt senterområder. Sammen med nylig vedtatt arealstrategi for Ålesund kommune utgjør disse føringene viktige prinsipper ved utvikling av eiendomsstrategi og lokalisering av offentlige tjenester. Dette er i sin tur avgjørende for hvor kommunen må/bør sette av areal til ulike typer bolig i kommuneplanens arealdel.

Kommunen skal ha en oversikt over behovet for både ordinære og tilpassede boliger for vanskeligstilte på boligmarkedet (skal være oppfylt senest 1. juli 2027). Alle kommuner må ha et system som gjør det mulig å ha en slik oversikt. Ålesund kommunale eiendom (ÅKE) benytter forvaltningssystemet MainManager til dette.

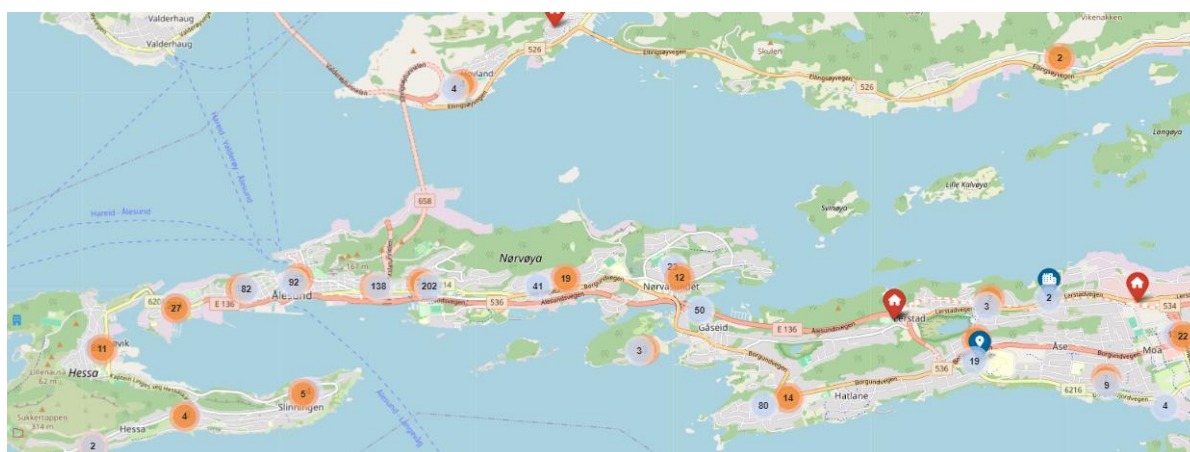
5.1 Kommunale boliger

Nedenfor er en oversikt over tilgjengelige boliger i kommunen per juni 2025 fordelt på 4 områder: Gamle Ålesund, Ørskog, Skodje, Harøya.

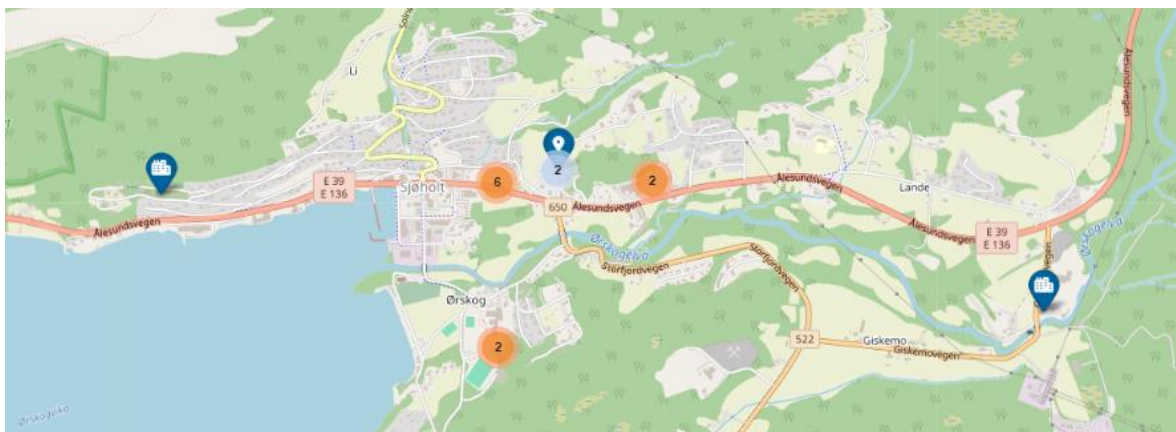
Tabell: Oversikt over tilgjengelige kommunale boliger pr juni 2025

Boliger med bemanning	266
Tilrettelagte boliger	220
Gjennomgangsboliger (kommunale utleieboliger)	609

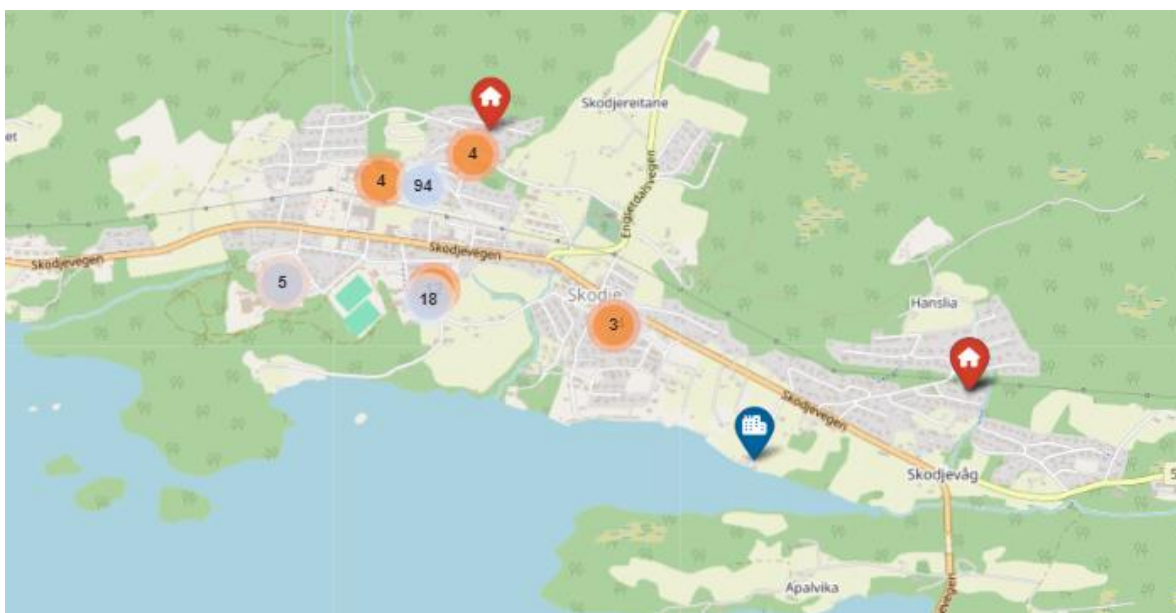
Fordeelingen mellom bemannet og tilrettelagte boliger kan være upresis pga. endring i bemanningssituasjon.



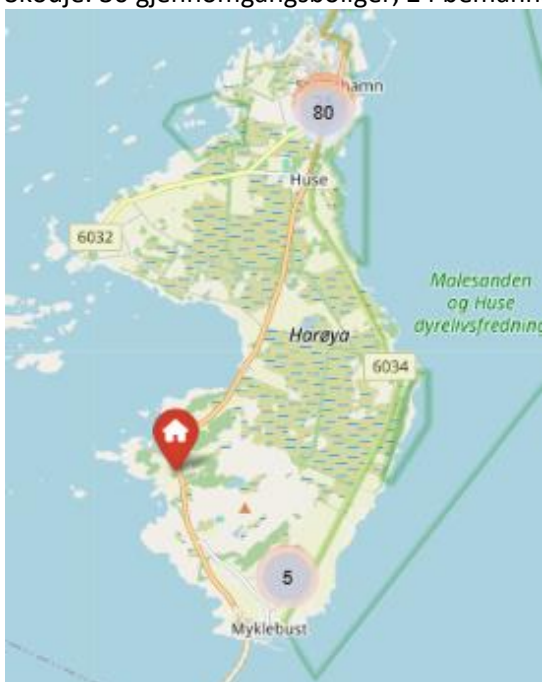
Gamle Ålesund: 543 gjennomgangsboliger, 192 bemanna boliger, 162 tilrettelagte boliger



Ørskog: 7 gjennomgangsboliger, 40 bemanna boliger, 7 tilrettelagte boliger



Skodje: 30 gjennomgangsboliger, 24 bemanna boliger, 31 tilrettelagte boliger



Harøya: 29 gjennomgangsboliger, 10 bemanna boliger, 24 tilrettelagte boliger

Kommunen må til enhver tid vurdere om en har tomter og bygg som er egnet til de behov som er i kommunen, og her må en også tenke langsiktig for å sikre fremtidige behov.

Til enhver tid er ca. 6-8 % av boligmassen i kommunen til vedlikehold, oppussing eller til større renovering.

Ved salg av eiendom som omfatter utleieboliger må konsekvenser av salget utredes og vurdering av behovet for erstatning av boligene utredes.

Ved gjennomgang av boligmassen er det vurderte at det er behov for:

- Flere universelt utformede boliger som er tilrettelagt for rullator, rullestol og/eller andre hjelpemiddel i hjemmet.
- Boliger for leietakere med rus og psykiatri utfordringer.
- Boliger for enslige 1-2 roms leiligheter.
- Boliger for store barnefamilier, boliger med mer enn 3 rom.

5.2 Kommunale areal/tomter

Kommunen har følgende ferdig regulerte boligtomter som ligger ute til salg:

- 41 tomter i kommunedel Sandøy.
- 17 tomter i kommunedel Ørskog.

Kommune eier enkelte eiendommer som kan utvikles til boligformål. De største av disse er som følger:

- 37 boligtomter på Tørla. Disse kan utvikles for bebyggelse eller salg først når broen er utvidet.
- 9 rekkehustomter og 13 boligtomter på Flisnes. Her må infrastrukturen (lekeplasser og/eller veier og ledninger) bygges ut før tomtene kan bebygges eller selges.

Kommunen eier i tillegg 2 ferdigregulerte boligtomter (Olsvika og Ellingsøya), som ventes å bli lagt ut for salg når avløpssituasjonen er avklart og markedet har bedret seg.

I tillegg eier kommunen en rekke større eller mindre arealer som kan utvikles til boligformål. Av dette kan man realistisk sett utvikle 15-20 større eller mindre boligtomter, det vil si tomter i størrelsen 400-1000 m². De fleste av disse potensielle tomter er i områder som mangler reguleringsplan, eller trenger ny reguleringsplan for å kunne fradeles og bebygges. I mange tilfeller ventes det kostbare rekkefølgekrav. Utviklingskostnadene til mange av tomtene ventes å bli for høye til at det vil lønne seg å utvikle dem for bebyggelse eller salg. Dette forklarer også hvorfor kommunen ikke har satt i gang utvikling av eiendommene.

Kommunen eier også noen bebygde eiendommer der bebyggelsen ventes å bli revet. Forutsatt en endring av reguleringsplanen vil de kunne bebygges til boligformål. Eksempler på dette er Kliprahallen og to nedlagte barnehager. I denne kategori hører også Borgundvegen 199, som nå utvikles for salg som boligomt.

I tillegg kommer enkelte større eiendommer som er i ferd med å bli utviklet for bebyggelse eller salg. De største er Moavegen 24 og Sørsida (som hører under Sørsida Utvikling AS).

ÅKE opplever at behovet for tomter/eiendommer til kommunale boligprosjekt er størst i senterområdene og fortettingssonene angitt i PAKT. Sentral beliggenhet blir viktigere og viktigere for driftssituasjonen etter at byggene er tatt i bruk. Det er i disse områder hvor det er færrest boligtomter til rådighet, som igjen betyr at det fremover må forventes vesentlig større tomtekostnader i byggeprosjektene når ÅKE må kjøpe eiendommer for å realisere prosjektene.

Når kommunen må kjøpe tomter i det åpne marked blir konsekvensen at det tar vesentlig lengre tid å realisere prosjektene.

Utvikling av eiendomsprosjekter er ofte et langsiktig arbeid. Den boligsosiale planen er essensiell for å gi retning både i utvikling av kommunaleide eiendommer og eventuelt erverv av eiendommer.

5.3 Boligbyggebehov – det generelle boligmarkedet

Et velfungerende boligmarked vil bidra til at de fleste får dekket sitt boligbehov gjennom ordinære markedstransaksjoner, og kommunens hovedbidrag er å sikre tilstrekkelig avsatt areal til boligbygging og effektive plan- og byggeprosesser.

Gjeldende markedskonjunkturer og befolkningens oppfatning av de økonomiske framtidsutsiktene har stor innvirkning på aktiviteten i boligmarkedet. Den underliggende driveren for behovet for nye boliger er likevel befolkningsutviklingen.

Dersom gjeldende befolkningsframskriving treffer vil det aller meste av forventet vekst være å finne i de eldre aldersgruppene. Dette vil føre til at økningen i 1- og 2-personshusholdninger vil fortsette, med en forventet vekst i etterspørselen etter egnede boliger for eldre.

Ålesund kommune har i dag en relativt stor andel mindre boliger og blokk/leilighetsbebyggelse, og betydelig mer enn de fleste kommuner i fylket. Store deler av denne bebyggelsen er imidlertid av eldre dato og er ofte mindre egnet for eldre beboere.

Kilde: Ålesund kommune

Tabellen under viser dagens fordeling av eneboliger, småhusbebyggelse og blokk/bofellesskap, samt tilsvarende fordeling av boliger etablert i perioden 2014-2023. Basert på gjeldende befolkningsframskriving og veksten i de ulike husholdningstypene er det også skissert en fordeling av hvilke typer boliger som bør bygges i Ålesund fremover.

Fordeling etter boligtype	Dagens fordeling	Bygging 2014-2023	Fordeling nye boliger
Enebolig	43%	23%	10%
Konsentrert småhusbebyggelse	28%	44%	30%
Blokk/ Bofellesskap	29%	33%	60%

5.4 Leiemarkedet

Statistikk over tilbudssiden på leiemarkedet er noe mangelfulle. Nasjonale tall fra SSB Levekårsundersøkelsen viser at om lag 11 % av leietakerne bor i boliger utleid av

profesjonelle. Utleie av sokkel- og sekundærboliger utgjør 70 % av utleieboligmassen. Det er et stort press på kommunale utleieboliger, med en sterk økning i bosetting av flyktninger med 40 %.

Etterspørsel etter utleieboliger

- *Befolkningssammensetning og innvandring* er de to viktigste faktorene for etterspørselen etter utleieboliger.
- Økonomi på sin side er av avgjørende betydning for mulighetene for å gå fra leid til eid bolig.
- Totalt er det om lag 1 000 000 personer som leier bolig, 605 000 husstander
- To hovedgrupper som leier:
 - Unge som sparer til egenkapital
 - 198 000 er langtidsleietakere som kjennetegnes av lav inntekt.
- Siden 2015 har det blitt i overkant av 82 000 flere husstander som leier bolig. Økningen utgjør totalt 118 000 personer
 - av disse husstandene er 63 000 aleneboende, og de står da for 77 prosent av økningen
 - innvandrere står for 66 prosent av økningen.

(Kilde: Husbanken).

Utvikling i etterspørsel

- Antall husholdninger som leier bolig har økt og mer enn befolkningsveksten
- Det blir flere enehusholdninger
 - Ofte lav inntekt og vanskeligheter med overgangen til eie
- Mange vanskeligstilte får utfordringer med å få dekket sitt boligbehov på grunn av
 - Økte boutgifter
 - Omfanget av nyankomne flyktninger
 - Konkurransen med mer betalingsdyktige husholdninger
- Det blir mer utfordrende å kjøpe sin egen bolig – flere konkurrerer om leieboligene
- Barnefamilier i kø for å få hjelp av kommunen for å dekke sitt boligbehov

(Kilde: Husbanken)

Husbanken konkluderer med at det er en ubalanse i leiemarkedet, der etterspørselen etter leieboliger har økt raskere enn tilbudet. Betydningen av kommunalt disponerte boliger øker når presset på leiemarkedet er stort.

Det er stort press på både kommunale og private utleieboliger og leieprisene er høye. Det er derfor behov for flere gode utleieboliger i Ålesund kommune. Tilvisningsavtaler er en god samarbeidsmodell mellom private aktører, kommunen og staten v/Husbanken. I tillegg til å skaffe flere kommunalt disponerte boliger vil denne modellen bidra til å sikre et mer profesjonelt utleiemarked.

Den private aktøren kan få lån av Husbanken med lang nedbetalingstid og gunstig rente. Det kan både bygges helt nytt, eller den private aktøren kan kjøpe/bygge om eksisterende bygg som gjøres om til utleieboliger. For mer informasjon, se kapittel 4.

5.5 Samarbeid med private aktører

Når kommunen samarbeider med private aktører kan en enten gå for et direktekjøp eller gjennomføre en anbudskonkurranse. Ved nyoppføring av boliger må kommunen som regel lyse ut behovet gjennom en anbudskonkurranse. Det finnes unntak for plikten til å ha anbudskonkurranse dersom avtalen ikke er å regne som en bygg- og anleggskontrakt. Dersom kommunen kjøper ferdig leverte boliger uten forutgående kravspesifikasjon kan kommunen gå for et direktekjøp, men her må det gjøres en konkret helhetsvurdering i hvert enkelt tilfelle for å vurdere hva som er innenfor unntaket. Ved kjøp av eksisterende boliger er kommunen alltid fritatt fra å følge anskaffelsesregelverket.

For oppføring av nye boliger kan kommunen inngå kontrakt med privat utbygger, og her er det ulike kontraktsmodeller. Den private aktøren kan bygge for å leie ut til kommunen eller kan selge boligene til kommunen for videresalg. Når kommunen kjøper boligene for videresalg utløser det rett til investeringstilskudd fra Husbanken. Investeringstilskuddet utgjør ca. 1.5 mill. kr pr boenhet, og dette er et viktig virkemiddel for å sikre gode boliger til vanskeligstilte.

Det kan være ulike utgangspunkt som er aktuelle for fremskaffing av nye boliger. Kommunen kan eie en tomt og ha et behov, men mangler økonomiske «muskler» for å utvikle den alene. Da kan det inngås avtale om kjøp av tomt for å utvikle med en klausul som dekker behovet. Det kan også være slik at en privat aktør eier en tomt selv, og kommunen har et behov som det inngås et samarbeid om.

Daaetunet er det første prosjektet i Ålesund kommune der kommunen har kjøpt omsorgsboliger fra en privat aktør for videresalg. Daaetunet er et sameie med 73 leiligheter fordelt i tre ulike blokker. I den ene blokka har kommunen kjøpt 20 omsorgsboliger for videre salg. Det er 8 boliger for utviklingshemmede som er knyttet til personalbase, og 12 boliger til eldre/andre med fysisk nedsatt funksjonsevne. Det er fellesareal på gateplan, også fellesareal som er felles for alle 73 leilighetene. Det er opprettet eget borettslag for de 20 omsorgsboligene.

Ålesund kommune har også erfaring med å samarbeide med private om helprivate prosjekter der kommunen sin rolle kun er å ha personalbase i bygget. Borgund borettslag har i samarbeid med OBOS 2 ferdige prosjekter med boliger for utviklingshemmede på Fremmerholen og Olsvika, og 1 prosjekt som kommer på Moa i 2027. (For mer informasjon, se kapittel 5).

Det er viktig for kommunen å samarbeide godt med private aktører også fremover, kommunen klarer ikke å løse alle behov for boliger alene. For at alle skal kunne leve selvstendige og aktive liv, jf, strategien «helhetlig innsatstrapp», må vi sørge for at befolkningen har gode private boliger som utsetter behovet for kommunale tjenester lengst mulig. Kommunen må derfor stille med god rådgivning for å sikre at private boliger som bygges oppfyller krav til utforming.

Ålesund kommune har hatt god erfaring med å invitere private aktører til en boligkonferanse i samarbeid med Husbanken, og dette bør kommunen vurdere å gjennomføre med jevne mellomrom. Det er viktig å signalisere til bransjen hva som er status på behov og

utfordringer i kommunen, og invitere til dialog og innspill fra private aktører. Det er viktig at kommunen bidrar med kompetanse og rådgivning slik at private aktører bygger flere boliger med livsløpsstandard.

5.6 Ungdom/Studenter

I et presset boligmarked kan flere grupper i samfunnet, blant annet unge førstegangsetablerere, møte utfordringer med å skaffe en egnet bolig. Å skaffe et sted å bo er et privat ansvar, men kommunen har en viktig rolle i å legge til rette for et velfungerende boligmarked og å utvikle attraktive lokalsamfunn.

Heim kommune med [UngHeim](#) legger til rette for at ungdom under 28 år får muligheten til å kjøpe sin egen enebolig (Minihus) helt uten egenkapital i et attraktivt bomiljø. For dette arbeidet vant kommunen Boligprisen til Husbanken i 2025.

Alle institusjoner som omfattes av universitets- og høyskoleloven skal som hovedregel være tilknyttet en studentsamskipnad. Det er 14 studentsamskipnader i Norge.

Studentsamskipnadene er opprettet av Kunnskapsdepartementet, men er ikke en del av statsforvaltningen. Husbanken forvalter tilskuddet til studentboliger på vegne av Kunnskapsdepartementet.

Ålesund kommune og NTNU Ålesund formaliserte i 2020 et samarbeid gjennom en Universitetskommuneavtale. Avtalen omhandler ikke studentboliger direkte, men omhandler universell utforming og tilgang for alle til studier. For å være en attraktiv universitetskommune er det viktig at studentene har et sted å bo.

Det er ca. 3000 studenter ved Campus Ålesund, og det er 4 studentboliger/blokker i kommunen, med ulike typer boliger i ulike størrelser og prisklasser – totalt ca. 350 boliger. Det nyeste bygget er Sundebygget studentboliger som ligger på campus, og ble offisielt åpnet av ordføreren i Ålesund kommune i 2022. Ålesund kommune bidro som tilrettelegger og inngikk en avtale på 5 mill.kr for bruk av bygget. Sundebygget inneholder også treningssenter, bar, konsertscene, møterom og kontorer m.m.

Studentsamskipnaden i Ålesund har ikke tilstrekkelig med studentboliger i kommunen, så mange må leie i det private markedet. I 2025 var det i august 170 på venteliste til studentbolig. Noe av grunnen til at så mange er på venteliste er fordi flere av boligene er under rehabilitering.

Anbefalinger:

- Kommunen bør ha flere utleieleiligheter.
- Kommunen bør ha flere boliger som er tilrettelagt for:
 - rullestol/hjelpemidler
 - leietakere med rus- og psykiatri utfordringer
 - enslige (1-2 roms leiligheter)
 - barnefamilier med flere enn 3 soverom.
- Ved salg av eiendom som omfatter utleieboliger må konsekvenser av salget utredes og vurdering av behovet for erstatning av boligene utredes.
- Kommunen bør sikre gode og egnede boliger for ungdom.

- Kommunen bør jevnlig gjennomføre en boligkonferanse der private aktører blir invitert for å sikre god dialog og samarbeid.
- Kommunen må bidra med kompetanse og rådgivning til private boligaktører.

6. Kommunens ansvar i det boligsosiale arbeidet – prioriterte innsatsområder

6.1 Eldre

Flere eldre byr på muligheter, men betyr også et potensielt økende press på kommunenes omsorgstjenester. Samtidig som andelen eldre vokser må vi forberede oss på økende mangel på arbeidskraft. Dette er en stor utfordring for velferdssystemet. Skal vi løse dette krever det at eldre i større grad enn i dag blir i stand til å leve aktive og sosiale liv så lenge som mulig i sitt eget nærmiljø, uten behov for institusjonsplasser eller omfattende hjelp fra det offentlige. Den som har behov for en sykehjemsplass, skal likevel være trygg på at en får det. Oppholdstiden på sykehjem i kommunen er i dag i gjennomsnitt på ca. 1 år.

6.1.1 Sykehjem og boliger med bemanning

Ålesund kommune har per mai 2025 totalt **364** institusjonsplasser, der 261 plasser er langtidsplasser og 103 plasser er korttidsplasser. Kommunen har 143 bokollektivplasser/leiligheter med bemanning. Fordeling av antall plasser per kommunedel kan sees i tabellen nedenfor.

Fordeling av sykehjem og boliger med heldøgnsbemanning i kommunedelene per mai 2025:

Kommunedel	Tilbud (sykehjem, omsorgssenter, bokollektiv med mulighet for heldøgns omsorg)	Antall plasser
Ålesund indre og ytre	Skarbøvik sykehjem, Aspøy omsorgssenter, Hatlane omsorgssenter, Blindheim omsorgssenter, Åse helsehus, Ålesund lokalmedisinske senter (ØHD), Spjelkavik omsorgssenter. Blindheim bokollektiv, Spjelkavik leiligheter, Sanitetshjemmet bokollektiv, Wasmuth-gården.	Institusjon: 312 Bokollektiv/leilighet: 79
Skodje	Skodje omsorgssenter, Ådalen alle.	Institusjon: 27 Bokollektiv/leilighet: 24
Ørskog	Ørskog helse- og omsorgssenter. Steinholt busenter, Steinaplassen.	Institusjon: 17 Bokollektiv/leilighet: 24
Sandøy	Sandøytunet (institusjon, bofellesskap)	Institusjon: 8 Bokollektiv: 10

I samsvar med tidligere boligsosial plan er det bygget ut flere omsorgsboliger/leiligheter med mulighet for heldøgnsbemanning. Se tabell nedenfor.

Tabell: Status byggeprosjekt

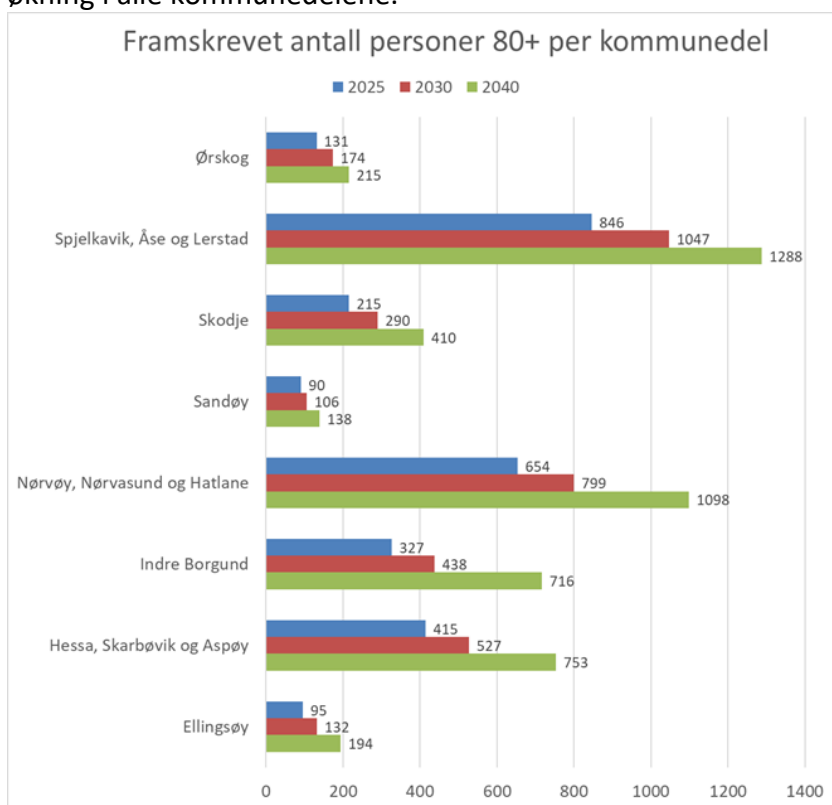
Prosjekt. Beliggenhet	Antall	Beskrivelse	Med/uten bemanning	Ferdigstilles år	Økonomi
Wasmuth-gården Aspøy	17	Ombygd bygård fra 1930-tallet. Omsorgsboliger/leiligheter.	Heldøgnsbemanning gjennom	2024	109 000 000

		Det er ikke alle leilighetene som er tildelt til eldre.	ambulerende tjenester		
Daaetunet Moa	12 (av 20)	Omsorgsleiligheter, i samarbeid med privat utbygger. Leilighetene må kjøpes, men Ålesund kommune har tildelingsrett. Regulert som borettslag. En del av et større prosjekt.	Uten bemanning. I nærhet til base for hjemmetjeneste, og ulike servicefunksjoner	2024 Alle har flyttet inn	100 000 000

Kilde: ÅKE

I tillegg er Sanitetshjemmet omgjort fra sykehjem til bokollektiv, og driftes nå av hjemmetjenesten. Der er 42 utleieboliger. Det er mulighet for å etablere ytterligere 7-8 boliger i underetasje, når lokalene blir tilgjengelige. Per tid nyttes lokalene til andre kommunale tjenester.

Dersom en ser på framskrivninger for antall personer over 80 år per kommunedel så er det en økning i alle kommunedelene.



Kilde: Ålesund kommune

6.1.2 Utfordringer og anbefalinger

Med den store økningen i antall eldre, vil det være en utfordring å ha tilstrekkelig med sykehjemsplasser og det blir vanskeligere å rekruttere fagfolk. Og samtidig må kommunen omstille tjenestene for å møte disse utfordringene, jf. NOU 2023:4 «*Tid for handling. Personellet i en bærekraftig helse og omsorgstjeneste*».

Sykehjemmene/omsorgssentrene i Ålesund kommune er relativt små sammenlignet med f.eks. Oslo, og noen av byggene trenger renovering. (Dette gjelder først og fremst Skarbøvik sykehjem). Kommunen må planlegge for større sykehjem for å sikre effektiv drift og for å

kunne rekruttere fagfolk. Større sykehjem vil også gjøre det mindre sårbart ved sykefravær og annet fravær. Noen av dagens sykehjem/omsorgssenter må vurderes om de skal slås sammen (f.eks. Ørskog omsorgssenter og Skodje omsorgssenter), legges ned eller bygges ut (der det er mulig).

Det må også vurderes om en skal tenke mer sambruk, slik som ved Sølund Sykehjem i København (se bilde nedenfor). Her er sykehjemmet plassert i bykjernen og det er aktive og åpne fasader mot gata. Det er sambruk der en inviterer inn barnehage, handel, m.m. I tillegg inkluderer prosjektet flere boligtyper som studentboliger og seniorboliger.

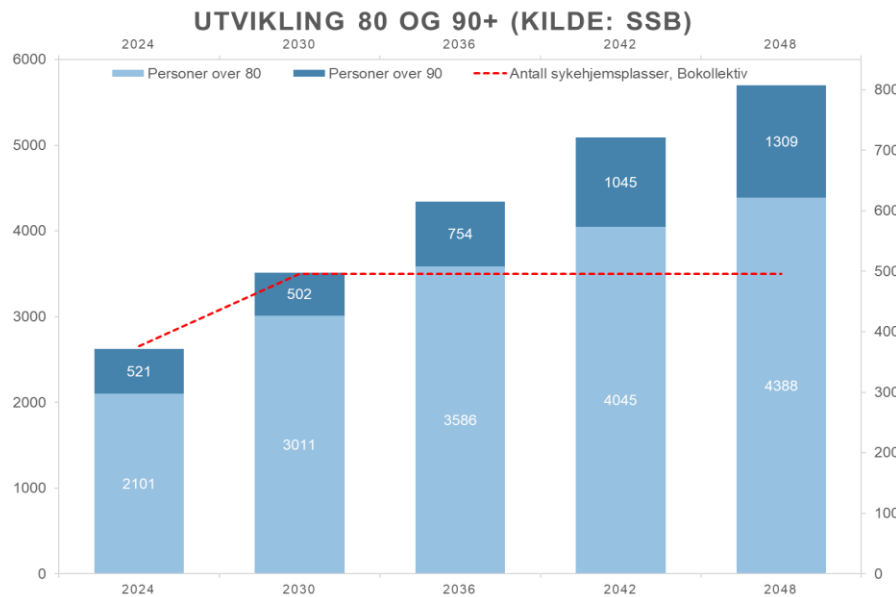


Bilde: Sølund Urban Nursing Home, København. Arkitekt: C.F. Møller Architects Rendering: MIR

[Carpe Diem demenslandsby](#) i Bærum kommune er et annet eksempel der det er bygget sykehjemsplasser med mulighet for sambruk. Der er bistro/cafe, uteområder og flere av inneområdene er åpne for pårørende, barnehager og lokalbefolkning. Det finnes lokaler til leie for familietreff, fester, møter, barseltreff, sjakkklubb, konfirmasjon osv. Det er arealeffektivt samtidig som det er et bra sted å være uten institusjonsfølelse. Dette forsterker følelsen av å fortsatt være en del av samfunnet.

Det blir en økning i tallet på eldre og Ålesund kommune planlegger derfor å bygge flere sykehjemsplasser/boliger med heldøgnsomsorg. Det er satt av midler i budsjettet til planlegging. Det blir planlagt for en utvidelse på tomte til Spjelkavik omsorgssenter på Moa, med ca. 120 plasser. Tomta er stor slik at det er mulig å bygge andre bygg/boliger på området også.

Tabell: Framskriving av antall personer over 80 år og 90 år, i forhold til sykehjemsplasser, Ålesund kommune



Rød stiplet linje viser endring ved bygging av 120 plasser på Moa (Spjelkavik omsorgssenter).

Tabell: Behov for nye sykehjemsplasser/boliger med bemanning

Prosjekt. Beliggenhet.	Beskrivelse	Med/uten bemanning	Ferdigstilles år	Økonomi
Spjelkavik omsorgssenter	120 boenheter	Både med og uten bemanning.	2030	900 mill.kr
Åse	Kommunal tomt på nedsiden av veien for Ålesund lokalmedisinske senter.			
Aspøy omsorgssenter	Utvide/bygge ut på nabotomta? Øke fra 40-80 plasser?			

Kilde: Ålesund kommune

Anbefalinger:

- På grunn av at det blir flere eldre og færre i yrkesaktiv alder, bør framtidige sykehjem/boliger med heldøgnsomsorg ikke bygges mindre enn med 100 enheter, og de bør ligge sentralt. Dette for å lettere rekruttere fagpersoner samt kunne ha stordriftsfordeler. Noen av dagens små sykehjem må muligens slås sammen/bygges ut eller avvikles.
- I bygging av nye sykehjem eller boliger med heldøgnsomsorg bør en tenke mer sambruk med andre tjenester, private og frivillige.

6.2 Personer med psykiske helse- og rusutfordringer

Alle mennesker, uansett behov for hjelp, trenger en bolig som kan gi dem utgangspunkt for et godt og meningsfullt liv. Behovene er forskjellige, og dette er noe bo- og tjenestetilbudene må gjenspeile. Det finnes ikke én løsning som passer alle. Det er med årene utviklet en rekke forskjellige boformer i kommunal regi for personer med rus- og/ eller psykiske problemer. Graden av tilrettelegging og oppfølging varierer mye avhengig de individuelle hjelpebehovene. Ulike boformer kan være selvstendige boliger i spredte bomiljøer eller samlokaliserte boliger med eller uten stedlig personale.

Det boligsosiale arbeidet i kommunen må ta utgangspunkt i en oversikt over brukernes behov og hva som finnes av tilbud i kommunen. Det finnes flere verktøy og kunnskapskilder som kan brukes i den sammenheng, men det viktigste er å spørre dem det gjelder. Brukeren definerer selv sine behov, ønsker og mål. I tillegg kan det være viktig å lytte til pårørende eller andre samarbeidspartnere dersom brukeren ønsker det. For personer som allerede har en tilfredsstillende bostituasjon, handler det om å iverksette de tiltakene som er nødvendige for at brukeren skal kunne mestre hverdagen og trives i eget hjem. Andre trenger også hjelp til å skaffe seg en bolig.

Å kunne skape seg et trygt og godt hjem kan være en viktig bedringsprosess i seg selv. Det gir forutsigbarhet og styrker identitet og sosial tilhørighet, noe som igjen kan gi energi til innsats på andre livsområder. Det finnes flere eksempler på at det å flytte inn i egen bolig ble et vendepunkt for den enkelte, særlig hvis man har noen som «heier på en» og hjelper en med å finne seg til rette. Det kan utløse positive effekter, som økt fungering, mer mestring i hverdagen og bedre livskvalitet.

Brukermedvirkning

Helsedirektoratet har gitt ut faglige råd for bruker- og pårørendemedvirkning innen psykisk helse og rus. For å sikre medvirkning i kommunen er det ansatt erfaringskonsulenter i vh Psykisk helse og rus, det er opprettet et lokalt brukerutvalg innen psykisk helse og rus. I tillegg er det etablert et Organisasjonsforum (som består representanter fra kommunen, NAV og ulike organisasjoner innen psykisk helse og rus). For mer informasjon om brukermedvirkning, se kapittel 3.4.

6.2.1 BrukerPlan-kartlegging

[Brukerplan](#) er et nasjonalt verktøy for å kartlegge omfang og karakter av den kjente rus- og psykisk helseproblematikken blant tjenestemottakere i kommunen. Resultatene av kartleggingen gir informasjonsgrunnlag for planlegging og dimensjonering av framtidige tjenester. Formålet er å sikre best mulig, målrettet og kostnadseffektiv bruk av tilgjengelige ressurser.

Ålesund kommune gjennomførte våren 2025 en BrukerPlan-kartlegging. Totalt ble 195 personer med rus/ROP-problematikk² og 632 personer med psykisk helseproblematikk kartlagt. Ikke alle tjenester klarte å kartlegge alle sine brukere. Sannsynligheten er derfor stor for at tallet på personer med rus- og psykiske helseproblem i Ålesund kommune er noe høyere.

² ROP=samtidige rus- og psykiske problemer/lidelser

Av de brukerne som ble kartlagt viser følgende om bosituasjonen deres:

Tabell 1: Alle kartlagte. Fordeling etter kategori rusmiddelproblematikk eller psykisk helseproblematikk. (Kilde: Brukerplan Ålesund 2025).

Rusproblem		Kun psykisk problem	
Bosituasjon	Antall(andel)		Antall(andel)
Leier/eier og tilfredsstillende	 140 (72%)	 576 (91%)	
Leier/eier men utilfredsstillende	 45 (23%)	 52 (8%)	
Bostedsløse eller bor tilfeldig	 10 (5%)	 4 (1%)	

Tabellen viser at prosentvis er det flere med rusmiddelproblemer som ikke har tilfredsstillende bosituasjon, men antallsvis er det like mange i de to gruppene. Til sammen utgjør dette 111 personer med utilfredsstillende bosituasjon, der 14 personer er oppgitt til å være bostedsløse eller bor tilfeldig.

Tabell 2: Rapportert bor i kommunal bolig, hhv. 68 med rus/rop-problematikk og 46 med psykisk helseproblematikk. (Kilde: Brukerplan Ålesund 2025).

Rusproblem		Kun psykisk problem	
Bosituasjon	Antall(andel)		Antall(andel)
Leier/eier og tilfredsstillende	 45 (66%)	 43 (93%)	
Leier/eier men utilfredsstillende	 20 (29%)	 2 (4%)	
Bostedsløse eller bor tilfeldig	 3 (4%)	 1 (2%)	

Tabell 2 viser en tydelig forskjell mellom de to gruppene når det gjelder bosituasjonen for de som har kommunal bolig. I gruppen med personer med psykisk helseproblematikk er nesten alle vurdert til å ha en tilfredsstillende bosituasjon, mens bare 66 % av de med rus/ROP-vansker er vurdert til det samme.

I Brukerplan-kartleggingen blir også brukere med rusvansker kategorisert etter grad av psykisk tilleggsbelastning. 36 av de 195 kartlagte brukerne ble rapportert å ha kun rusmiddelproblematikk, mens resten har ulik grad av psykiske helsevansker i tillegg.

54 personer har ifølge Brukerplan-definisjonen alvorlige ROP-vansker. Tabell 3 under viser fordelingen av belastning (vurdert av fagpersoner i tjenestene, ikke nødvendigvis diagnostiserte).

Tabell 3: Antall personer vurdert til å ha samtidig rus- og psykisk helseproblematikk. (Kilde: Brukerplan Ålesund 2025).

Rusmiddelbruk	Psykisk helse	Antall brukere
Rød	Rød	18
Rød	Gul	16
Gul	Rød	20
Antall brukere med ROP:		54

6.2.2 Kartlegging av boligsituasjon og hjelpebehov

Ålesund kommune har i mai 2025 kartlagt boligsituasjonen og hjelpebehov for personer med alvorlig rusmiddelproblematikk, og også de som i tillegg har en alvorlig psykisk

helseproblematikk (ROP-utfordringer). I rapporten anslår en at tallet på personer i kommunen med rusproblemer, inkl. ROP-utfordringer er ca. 220-260, og at ca. halvparten har alvorlige og store problemer.

Totalt sett vurderer arbeidsgruppen at det til enhver tid er rundt 15-20 personer i kommunen som er uten fast bolig, og at de fleste er i aldersgruppen opp til 35 år.

Arbeidsgruppa som har kartlagt tjenester til personer med rusmiddellidelse og ROP-lidelse skriver følgende i sin rapport om endringer i grupper av rusaktive:

«Arbeidsgruppa erfarer gjennom informasjon frå fleire instansar at der er bekymring rundt at ein ser ein auke i talet på unge med alvorleg rusmiddelproblematikk. Nokre av dei unge kjem bl.a. frå barnevernsinstitusjonar, nokre kjem og frå andre kommunar og vil busette seg i Ålesund. Ungdomsrettleiarane i NAV seier at dei pr. mars 2025 kjenner til 13 ungdommar med rus/Rop-relaterte vanskar utan fast bustad. Dette er ungdom som har vore eller ventar på butilbod ved Blå Kors boligtiltak. Det er ungdom som Nav har vanskar med å finne gode tilbod til, unge som i periodar får bu heime hos føresette, men i andre periodar vert 'kasta ut' då belastninga på familien blir for stor, unge som bur midlertidig hos vener eller kjende.»

6.2.3 Rapport fra Riksrevisjonen

Riksrevisjonen har i 2025 publisert rapporten [«Helse- og velferdstjenester til personer med samtidige rusmiddellidelser og psykiske lidelser»](#), og der kommer de med sterk kritikk av staten og kommunene. Rapporten viser at kommunene ofte ikke klarer å skaffe egnede boliger til personer med ROP-lidelser, og anbefaler at Husbanken bruker sine virkemidler til å bistå kommunene bedre i arbeidet med å framskaffe flere egnede boliger. Bostedsløshet blant personer med ROP-lidelser er et stort og økende problem.

Et annet funn i rapporten er at mange kommuner plasserer personer med ROP-lidelse i belastede områder eller i aktive rusmiljøer, noe som øker risikoen for tilbakefall. Spesielt vanskelig er det å finne boliger til personer med voldsrisiko. Over halvparten av kommunene mangler botilbud som er fysisk egnet for å ivareta sikkerheten til ansatte og naboer.

Anbefalinger fra Riksrevisjonen:

Rapporten slår fast at målene i nasjonale strategier som *Bolig for velferd (2014–2020)* og *Alle trenger et trygt hjem (2021–2024)* ikke er nådd. Tvert imot øker bostedsløsheten blant personer med ROP-lidelser, og mange kommuner klarer ikke å skaffe egnede boliger. Det anbefales en mer helhetlig og målrettet innsats, inkludert:

- Økt samarbeid mellom kommuner, helsevesen og NAV for å sikre bedre koordinering.
- Gjeninnføring av tilskuddet til utleieboliger for å muliggjøre utbygging av egnede boliger.
- Utvidelse av Housing First-programmet³ slik at flere kommuner kan tilby varige boligløsninger.
- Bedre oppfølging i boligene for å sikre at personer med ROP-lidelser kan opprettholde en stabil bosituasjon.

³ Housing First er en modell for varig bosetting av bostedsløse med rusmiddelavhengighet og/eller psykiske helseproblemer.

Personer med en rus- eller psykisk lidelse eller ROP-lidelse har mange og sammensatte behov. De trenger ulike tjenester fra ulike tjenesteytere, og tjenestene må være både fleksible og tilpasset behovene. Mange personer med alvorlige ROP-lidelser er ofte uten arbeid eller meningsfull aktivitet og mangler bolig. De har hyppigere akuttinnleggelser og avrusninger enn andre personer med rusmiddelproblemer, de er oftere innlagt på tvang, og de har høyere risiko for selvmord og overdose. I tillegg har de dårligere fysisk helse, og har kortere levetid enn resten av befolkningen.

Personene har ofte behov for mange ulike tjenester samtidig innenfor helse og omsorg, bolig og arbeidsrettet oppfølging og aktiviteter, men klarer ikke eller ønsker ikke å nyttiggjøre seg tjenestene på grunn av flere barrierer. Det kan skyldes både at de er i en situasjon som gjør det vanskelig å orientere seg i tjenestetilbudet og at de kan ha behov for bistand til å delta i tjenestetilbudet over tid. Det er også personer som ikke ønsker å ha kontakt med kommunale tjenester av diverse og individuelle årsaker. Det kan være at eksisterende tjenester er for få eller at de ikke treffer brukerne. Det må anerkjennes at det er store individuelle forskjeller i behov også i denne grupperingen.

Personer med ROP-lidelser er særlig utsatt når tjenestene mangler kontinuitet, eller når en tjeneste ikke samhandler godt nok med andre tjenester.

(Kilde: Riksrevisjonen)

6.2.4 Sikkerhetspsykiatri

Det er en økning av personer som skal bosettes i kommunen som er farlige både for seg selv og for andre på grunn av utagerende atferd. Dette er ikke personer som ødelegger boliger, men personer som utgjør en reell sikkerhetsrisiko for omgivelsene. En skiller mellom de som har tvangsvedtak, og de som ikke har det.

Kommunen opplever at det er vanskelig å få særdeles psykisk syke brukere lagt inn på sykehuset. Det skal være en faglig begrunnelse for utskriving, men det oppleves at flere blir skrevet ut for tidlig. Det kan til tider være nærmest umulig for de kommunale helse- og omsorgstjenestene å ta vare på svært psykisk syke brukere på en god måte. De kommunale helsetjenestene har ikke de samme virkemidlene som spesialisthelsetjenesten til å håndtere dette, og det blir til tider uforsvarlig både for bruker selv, de ansatte og befolkningen rundt.

Kommunen har ikke egne bemannede boliger for sikkerhetspsykiatri. Det vil som regel heller ikke være hensiktsmessig å samle personer innen sikkerhetspsykiatri i et bofellesskap. En løsning for denne gruppa kan være å etablere småhus med base. Småhusene må være bygd i robuste materialer, og det er særdeles viktig å tenke god plassering. Det bør ikke være mange slike småhus plassert i samme området, men det kan være hensiktsmessig å samle 3-4 småhus i et tun med personalbase. Basenære småhus vil kunne bidra til litt orden og kontroll i tunet, og da kan kommunen evt. bemanne opp ved kriser og ha tett oppfølging.

Det kan også være hensiktsmessig for enkelte i målgruppen å ha midlertidige boligtilbud der man bruker bo- og tjenesteavtale for å avklare utfordringer. Så kan de på et tidspunkt bli flyttet til mer langsiktige botilbud.

6.2.5 Autismespekterforstyrrelser

Det er behov for flere boliger, med og uten bemanning, til personer med autismespekterforstyrrelser. Noe av dagens boligmasse er gammel og lite egnet til gruppen. Boligene bør være i trygge nabolag uten mye støy.

6.2.6 Utfordringer og anbefalinger

Det er en utfordring for kommunen å finne egnede tomter som passer til målgruppen, det kan være manglende tilgang på tomter, hensyn til naboer og praktisk organisering av tjenestetilbudet.

Det er planlagt et småhus for vanskeligstilte og det er avsatt midler (ca. 5 mill.kr) for bygging i 2026-2027. Ålesund kommunale eiendom (ÅKE) har brukt mye tid på å finne egnet tomt, uten at en har lyktes med det.

I kartleggingen fra arbeidsgruppen som kartla boligsituasjon/hjelpebehov for personer med alvorlig rusproblematikk/ROP, beskrives viktigheten av egnede boliger til målgruppen, og at en ivaretar de på en god måte: *«Det som ikkje er optimalt er at for ein del av bebruarane som har utagerande åtferd eller som ikkje meistar å bu, kan få melding om utkastning frå ÅKE. Dette kan ha årsak i manglande betaling av husleige eller behov for vedlikehald/renovering. Bebruarane må etter fråvikelse busettast midlertidig av NAV før kommunen, innan 3 månader, må medverke til at dei finn seg ny fast bustad. Det er lite realistisk at desse personane får seg bustad på den private marknaden (manglar gode referansar, for høg husleige m.m.), noko som gjer at dei på nytt må få tildelt kommunal utleigebustad. Denne «runddansen» betyr at det må renoverast, det utløysast ofte husleigegaranti frå NAV, og tomgangsleige i bustaden. Dette fører til betydelege kostnadar og ressursar for både ÅKE og NAV».*

Det var ikke mange utkastelser i 2024 (færre enn 5), men det oppleves likevel som en belastning for de det gjelder.

Stabil bolig er viktig for å kunne ta imot hjelp og behandling for å forbedre den fysiske og psykiske helsen. For å sikre stabile og gode botilbud kan en tilby boligavtaler/kontrakter med fast trekk av husleie, en kan også vurdere om husleie kan inkludere strøm og internett.

Arbeidsgruppen som kartla boligsituasjon/hjelpebehov for personer med alvorlig rusproblematikk/ROP, anbefaler at kommunen har flere typer boliger som bedre dekker de ulike behovene som målgruppen har.

Første prioritet er et botilbud med småhus/lavblokk med tilknyttet personalbase til en gruppe på ca 3-5 personer. Dette er personer som tjenestene og andre instanser (politi, NAV m.m.) opplever har et stort behov for egnet bolig med stor grad av tilsyn/oppfølging. Siden personene i denne gruppen er veldig syke og kan utgjøre en voldsrisiko, er det ikke anbefalt å plassere de i et vanlig bomiljø.

Ålesund kommune har et Housing First team slik som Riksrevisjonen anbefaler. Housing First er en modell for varig bosetting av bostedsløse med rusmiddelavhengighet og/eller psykiske

helseproblemer. Modellen bygger blant annet på at deltakerne får tidsubegrenset oppfølging ut fra sine behov, med tjenester som kan inkludere helse, rusmestring, økonomi og arbeid/aktivitet, og framskaffelse av boliger i ordinære bomiljø.

Andre kommuner

Det er viktig med ulike typer boliger, og at boligene bygges og tildeles i samsvar med behov. Oslo kommune har utarbeidet en [håndbok for «Boliger for personer med rus-og psykiske helseproblemer – med vekt på forsterkede boliger»](#). En tilsvarende håndbok bør utarbeides for Ålesund kommune.



Eksempelbilde fra et prosjekt av et nybygget samlokalisert boliger til personer med rus og psykiske helseproblemer, som har et godt arkitektonisk uttrykk og glir godt inn i nabolaget.

Bilde: Oslo kommune – eksempelbilde av samlokaliserte boliger til personer med rus og psykiske helseproblemer.

Volda kommune har et tilbud for brukere med samtidige utfordringer knyttet til rus og psykisk helse; Myra Bufellesskap med syv omsorgsboliger og personalbase. Kommune tilbyr beboerne et trygt sted å bo, samtidig som en jobber for å legge til rette for personlig utvikling og mestring av egen hverdag. Bofellesskapet ligger i nærheten av ordinært bomiljø.

[Montenegro bo- og lavterskelsenter](#) i Hammerfest kommune er et eksempel på hvordan en kan samlet aktivitetstilbud og botilbud for mennesker med rus/psykiatri utfordringer. Senteret har tilbud om samtaler, aktiviteter, mattilbud samt 5 leiligheter.

Flere kommuner, som Trondheim og Oslo, har utarbeidet *Matrise for rusfeltet*. Gruppe 1 og 2 kan bo i ordinære kommunale boliger med eller uten ambulante tjenester. Gruppe 3 har behov for å bo skjermet i småhus uten base med ambulante tjenester. Gruppe 4-7 har større utfordringer og behov for samlokaliserte boliger med bemannet base. Ålesund kommune bør utarbeide en tilsvarende matrise, noe som vil være et godt verktøy for planlegging for både helsetjenestene og ÅKE.

Tabell: Behov for nye boliger; psykisk helse, ruslidelse og ROP

Boligbehov/type bolig	Antall boliger	Beliggenhet	Merknad	Prioritet (grønn/gul/rød)
Kommunale boliger		Unngå opphoping av kommunale boliger i ytre bydel.	Behov for flere boliger og mindre kostbare utleieboliger. For rusavhengige og personer med psykiske helseproblemer.	
Treningsbolig med ambulant oppfølging			Etter opphold i barnevernsinstitusjon, rusbehandling eller fengsel m.m. Gjelder personer med rusvansker generelt, inkl. ROP.	
Omsorgsbolig/ bokollektiv med personalbase	8-10	Kan ligge i vanlig bomiljø, men med noe skjerming. Tilgang til butikk/kollektivtransport	Stort omsorgsbehov, vil ikke klare seg særlig bra i vanlig bolig. (Noen av disse bor i dag på Blå Kors). For personer med rusproblem, inkl. ROP, men ikke de sykeste.	2
Småhus/lavblokk, knyttet til personalbase med døgnbemanning	3-5	Bør ligge skjermet eller i randsonen fra ordinært bomiljø.	Boliger for personer med alvorlig ROP-problematikk.	1
Sykehjemsplass/ avdeling (rus, inkl. ROP)	6-10	Kan ligge i ordinært sykehjem, men bør ha egen skjermet avdeling med personale som kjenner målgruppen.	Alvorlig somatisk sykdom og stort pleie- og omsorgsbehov. Behov for skjerming. Dersom kommunen har omsorgsboliger/bokollektiv vil det være mindre behov for egen sykehjemsavdeling.	
Midlertidig bolig	3-10		Det er behov for flere enn de en har i dag. Rusaktive.	3
Kommunale og private boliger – uten bemanning	20	Trygge nabolag uten rusproblematikk og støy	Behov for flere boliger for personer med autisme. Kommunale utleieboliger eller borettslag der en kan kjøpe.	
Kommunale boliger med bemanning	4-6		Behov for boliger for personer med autisme med bemanning. Kan avvikle eksisterende boligmasse.	
Småhus	2-4		Behov for småhus innenfor sikkerhetspsykatri	

Kilde: Ålesund kommune

Anbefalinger:

- Kommunen bør prioritere å bygge flere småhus.
- Kommunen bør etablere omsorgsboliger/bokollektiv for personer med utfordringer knyttet til rus og psykisk helse.
- Kommunen bør opprette flere midlertidige boliger.
- For å sikre stabile og gode botilbud bør en ha boliger med avtaler/kontrakter som sikrer stabilitet ved f.eks. faste trekk av husleie. Det bør også vurderes om husleie kan inkludere strøm og internett.
- Kommunen bør ha en mer variert boligmasse tilpasset ulike behov. Som en del av dette bør det utarbeides en boligmatrise.

- Kommunen bør utarbeide en håndbok for «Boliger for personer med rus- og psykiske helseproblemer – med vekt på forsterkede boliger.
- Det bør vurderes om kommunen skal ha egne boliger innenfor kategorien sikkerhetspsykiatri.

6.3 Personer med funksjonsnedsettelse

FN konvensjonen om rettighetene til personer med nedsatt funksjonsevne (CRPD) ble ratifisert av Norge i 2013. CRPD fremmer alles personlige frihet, og dette gjelder også for personer med utviklingshemming som vil kunne utøve sine fulle menneskerettigheter gjennom støttende relasjoner (Skarstad 2018). En del av det å ha fulle menneskerettigheter er å kunne velge hvor og hvordan en vil bo. I CRPD (artikkel 19 a) heter det at alle mennesker med nedsatt funksjonsevne har samme rett som andre til å leve i samfunnet, med de samme valgmuligheter. Konkret betyr dette når det gjelder bolig at mennesker med nedsatt funksjonsevne har rett til å velge bosted og med hvem de skal bo, på linje med andre, og ikke må bo i en bestemt boform. Dette er i samsvar med NOU 2011:15 «Rom for alle» som gir overordnede føringer for den norske boligpolitikken. I den slås det fast at hovedmålet er at alle skal bo godt og trygt.

I et tillegg til NOU 2011:15 trekkes det opp føringer for boligpolitikken for mennesker med utviklingshemming. Her står det at en skal unngå institusjonslignende boforhold, at boligene skal ligge i vanlige bomiljøer og at kravene til størrelse og kvalitet på boligene skal være ordinære. Hva dette innebærer, er nedfelt i Regjeringens plan for omsorgsfeltet (2015) der det står at det skal etableres små bofellesskap og avdelinger i stedet for institusjonsløsninger, tjenester skal ytes etter behov, ikke etter boform og ikke knyttes til bestemte måter å bo på.

Selv om personer med utviklingshemming er like forskjellige som befolkningen forøvrig, kan de som gruppe regnes blant de «vanskeligstilte» på boligmarkedet. Fortsatt bor mange voksne hos foreldrene sine, mange bor i samlokaliserte kommunale boformer, og det er få som eier eget hus eller leilighet.

Tabell: Boligtilbud til personer med utviklingshemming (2025)

Type bolig	Antall boliger/personer	Beliggenhet	Merknad
Kommunale boliger med heldøgns bemanning	47	Botjeneste Ytre	3 rom er avlastning (følger opp 11 stk).
	28	Botjeneste Midtre	
	46	Botjeneste Indre	2 av disse følges opp ambulant.
	19	Botjeneste Nordre	
Private boliger med heldøgns bemanning	8	Daaetunet	
	10	Oslvika	
	10	Fremmerholen	
Boliger med punkttjenester			Daaetunet: under utvikling. Per nå følges de opp 1-2 stk med ambulante team.
	• Kommunal	1-2 Daaetunet	
	• Privat	4 Skodje	
		5 Moa og Ørskog	

Kommunale boliger med nærhet til base	6		
---------------------------------------	---	--	--

Det blir jobbet med å opprette flere ambulante team som følger opp personer i egen bolig uten bemanning.

6.3.1 Utfordringer og anbefalinger

Ålesund kommune har i dag en del boliger som ikke er godt nok egnet til formålet, og en for lite differensiert boligmasse til personer med funksjonsnedsettelse og/eller utviklingshemming. En del av boligmassen er spredt ut over hele kommunen, er gammel og uegnet og tilfredsstillende ikke dagens krav til f.eks. arbeidsmiljøloven i forhold til personalfasiliteter.

Fagmiljø og større enheter

Det er utfordrende å rekruttere fagpersoner/bygge fagmiljø i boliger med heldøgnsomsorg dersom det bare er 1-2 brukere. Dette er fordi ansatte ikke har andre kollegaer eller leder tilstede som kan bistå i faglige vurderinger og det er sårbart ved fravær o.l. Det anbefales, der det er hensiktsmessig, at boligene samlokaliseres i større enheter for å kunne sikre gode tjenester i fremtiden. Selv om det foreslås større enheter (ca. 5-6 brukere) skal de ikke ha institusjonspreg. Større fagmiljøer kan også føre til større antall ansatte å forholde seg til for personer med utviklingshemming. Ålesund kommune må kontinuerlig arbeide med god organisering av fagmiljø slik at de bygger opp under kontinuitet, trygghet og aktiv deltakelse i hverdagslige aktiviteter for tjenestemottakerne.

Et variert boligtilbud

Ikke alle personer med funksjonsnedsettelse/utviklingshemming skal ha heldøgns omsorg, det er den enkeltes behov som avgjør dette. Mange kan få punkttjenester/oppsøkende tjenester i egen bolig, f.eks. eid eller leid. I tråd med Meld. St. 8 – «*Det handler om å bli hørt og sett*» er det viktig at Ålesund kommune legger til rette for god kartlegging i forkant av overgang til egen bolig, slik at ønsker og behov er grundig kartlagt før tildeling av bolig. Personer med utviklingshemming har stor variasjon i ønsker, behov og funksjonsnivå, noe boligtilbudet må gjenspeile.

Det blir arbeidet med å utarbeide en «boligmatrise» der en deler boligbehovet i nivåer, samt ser på boligstandard, beliggenhet, sammensetning og antall som kan bo i egne leiligheter i samme boligkompleks. Nivå 1 er det laveste nivået med punkttjenester. Videre defineres nivåene ut fra nærhet til base, og heldøgnsstjeneste. Det høyeste nivået er institusjon. Nivåene gjenspeiler kommunens strategi med helhetlig innsatstrapp. Ålesund kommune har per i dag flest heldøgnsbemannede boliger, og få boliger med punkttjeneste.

Eie egen bolig

Et mål i den boligsosiale strategien i Norge er at flere skal kunne eie boligen sin. I tråd med dette, har det de siste årene vært økende oppmerksomhet rundt mulighetene for at flere personer med utviklingshemming kan kjøpe egen bolig. Familier har i stor grad vært initiativtakere og pådrivere når planlegging og kjøp av bolig for et familiemedlem med utviklingshemming har blitt realisert.

Et eksempel på leiligheter som kan kjøpes er Daaetunet på Moa med 8 omsorgsleiligheter som er bygd i samarbeid med private, der Ålesund kommune har kjøpt leiligheter som er videresolgt til personer som har vedtak etter helse- og omsorgstjenesteloven. Leilighetene må kjøpes og driftes gjennom et borettslag. Alle leilighetene er kjøpt og innflyttet i 2024/2025.

Andre eksempler hvor leilighetene kan kjøpes er gjennom prosjekter som Borgund borettslag har i samarbeid med OBOS. Dette er prosjekter på Fremmerholen og Olsvika, og et prosjekt på Moa (ferdigstilles i 2027). Prosjektet på Moa heter Vindgårdssvingen, og er et helprivat boligprosjekt med 43 tilrettelagte leiligheter. Tomten ble i sin tid solgt av Ålesund kommune, og det foreligger en klausul i kjøpskontrakten at alle leiligheter skal selges til personer som har et vedtak etter helse- og omsorgstjenesteloven. Et visst antall av leilighetene tilhører Borgund borettslag. Ålesund kommune er leietaker og skal ha personalbase for botjenesten i første etasje. De øvrige beboere vil få punkttjenester fra ulike tjenester i kommunen.

Kommunen bør planlegge for nye prosjekter da framskrivninger viser at det innen 5 år vil være flere som trenger bolig. Det blir jobbet med å utarbeide bedre rutiner for framskriving av behov for tjenester/boliger.

Tabell: Status byggeprosjekt og nye behov

Prosjekt. Beliggenhet	Antall	Beskrivelse	Med/uten bemanning	Ferdigstilles år	Økonomi
Olsvika	10	Tilrettelagt for og skal kunne kjøpes av personer med utviklingshemming som ellers vil ha utfordringer med å komme inn på boligmarkedet. Det er to separate bygningskropper i to etasjer. Det legges vekt på at leilighetene skal fremstå som attraktive og uten preg av institusjon. Kommunen vurderer om det kan være aktuelt å eie flere av leilighetene selv, for å kunne legge ned noe av den eldre, mer uhensiktsmessige boligmassen.	Heldøgns- bemanning	Anbudsgrunnlag et er ferdig. Fremdriftsplan: 2027	69 598 000
Daaetunet Moa	8	Omsorgsleiligheter, i samarbeid med privat utbygger. Leilighetene må kjøpes, men Ålesund kommune har tildelingsrett. Regulert som borettslag.	Heldøgns- bemanning	2024 Alle har flyttet inn	100 000 000
Brisnings- stubben Flisneset	18	Barne- og avlastningsbolig, til barn under 18 med utviklingshemming. 4 barneboliger, 12 avlastningsplasser, 1 avklaringsleilighet, 1 aktivitetsbase. Samarbeid med privat utbygger.	Heldøgns- bemanning	Bygget er ferdig og i drift. 2024	150 000 000

Haug boliger		Haug boliger har vært eid og drevet av Foreningen Haug Boliger og var opprinnelig et bofellesskap for personer med cerebral parese. Bygget i seg selv har behov for oppgradering og Foreningen inngikk en opsjonsavtale med ÅKE. Avtalen ga ÅKE/Ålesund kommune mulighet til å kjøpe bygget med tilhørende tomt og utvikle det. Ålesund kommune har kjøpt tomta.		Reguleringsforslaget er i sluttfasen, skal legges ut til offentlig høring.	
Behov for tomt	6-8	Samlokaliserte forsterkede boliger for mennesker med utviklingshemming som har behov for tilrettelagte og spesialtilpassede løsninger	Heldøgnsbemanning		80 mill.kr
Skodje	10	Samlokaliserte boliger.	Heldøgnsbemanning	Tidlig fase. Privat initiativ.	

Kilde: ÅKE

Kommunen har behov for flere samlokaliserte forsterkede boliger for mennesker med utviklingshemming som har behov for tilrettelagte og spesialtilpassede løsninger, med bemanning. Et eksempel på prosjekt som Ålesund kommune kan se til er Bærum kommune og prosjektet Busoppveien.



Bilde: Busoppveien, Bærum kommune.

Bærum kommune har bygget 8 samlokaliserte bolig for mennesker med utviklingshemming som har behov for tilrettelagte og spesialtilpassede løsninger, med en kostnadsramme på 110 mill.kr. En har benyttet gode løsninger i et livsløpsperspektiv for brukerne. Det er i tillegg etablert et aktivitetssenter knyttet til eiendommen.

Anbefalinger:

- Det må bygges samlokaliserte forsterkede bolig for mennesker med utviklingshemming som har behov for tilrettelagte og spesialtilpassede løsninger.

- Kommunen bør ha et mer differensiert bolig- og tjenestetilbud til personer med nedsatt funksjonshemming/utviklingshemming. Målsettingen er «bolig etter behov».
- For å sikre god samordning av bolig- og tjenestetilbudet skal kommunen ha en boligmatrise.
- Kommunen skal ha gode rutiner for framskriving av behov for tjenester og bolig.
- Hjelpen til den enkelte skal tilpasses den enkeltes behov og bør organiseres slik at en ikke må forholde seg til et stort antall tjenesteytere.
- Flere personer med utviklingshemming skal få muligheten til å eie egen bolig. Ved å organisere boligene som borettslag kan personer med utviklingshemming kjøpe egen bolig i borettslaget, ved f.eks. bruk av startlån i Husbanken. Samlet kan dette gi den enkelte beboer tilgang til egen bolig og en rimelig bokostnad.
- Kommunen skal se på muligheten for å samarbeide med privat utbygger i utviklingsprosjekt for mennesker med nedsatt funksjonsevne/utviklingshemming.
- Kommunen må bygge nye samlokaliserte boliger med døgnbemanning for utleie. Det er behov for å få avviklet noe av den eldre kommunale boligmassen for å få mer effektiv drift og sikre nødvendig kompetanse/arbeidskraft.

6.4 Flyktninger

Det å skaffe boliger til flyktninger er en del av kommunens boligsosiale arbeid. De aller fleste kommuner kombinerer bruk av kommunale boliger og det private utleiemarkedet. Noen kommuner tillater også avtalt selvbosetting, dvs. at flyktningene selv finner bolig i kommunen og søker om å bli bosatt der etter avtale med Integrerings- og mangfoldsdirektoratet (IMDi) og kommunen.

Ålesund kommune har tatt imot og bosatt over 700 flyktninger de siste tre årene. I 2024 bosatte kommunen 217 flyktninger.

Hvert år mottar Ålesund kommune et anmodningsbrev fra Integrerings- og mangfoldsdirektoratet (IMDi) med forespørsel om hvor mange flyktninger kommunen kan bosette. Administrasjonen utarbeider deretter et saksframlegg med et kvalifisert faglig råd om kapasitet og rammebetingelser. Kommunestyret fatter det endelige vedtaket, og antallet bosatte flyktninger per år er dermed et politisk beslutningsgrunnlag. Kommunen melder faktisk bosettingstall tilbake til IMDi, men har anledning til å avslå konkrete forespørsler dersom det på det aktuelle tidspunktet ikke finnes egnet bolig eller andre nødvendige forutsetninger ikke er til stede.

Ålesund kommune bosetter både overføringsflyktninger og flyktninger fra asylmottak. Før utbruddet av krigen i Ukraina skjedde all bosetting i kommunale boliger. De siste tre årene har kommunen imidlertid bosatt over 700 personer – hvor over 90 % har vært ukrainske flyktninger. For å imøtekomme denne kraftige økningen har kommunen tatt i bruk det private leiemarkedet. Per i dag disponerer kommunen omtrent 100 kommunale og 135 private boliger til bosettingsformål. Kommunale boliger brukes i hovedsak til overføringsflyktninger og flyktninger fra mottak (ikke fra Ukraina), mens private boliger i stor grad benyttes til ukrainske flyktninger.

For de private leieforholdene stiller kommunen husleiegaranti tilsvarende tre måneder, men kommunen er ikke formell avtalepart. En digital boligportal er etablert der private utleiery kan registrere aktuelle leieobjekter. Befaring gjennomføres av et bosettingsteam i samarbeid med Ålesund kommunale eiendom KF (ÅKE) og brannvesenet før eventuelle leieavtaler inngås.

Kjøp eller leie egen bolig

Et overordnet mål for Ålesund kommune må være at flyktninger over tid skal kunne etablere seg i varige og stabile boforhold. Dette krever både effektive introduksjonsprogram som leder til (økonomisk) selvstendighet, og tilgang til økonomiske virkemidler. Det er derfor avgjørende at kommunen også fremover kan tilby startlån/tilskuddsordninger til de som har økonomisk og praktisk forutsetning for å kjøpe egen bolig. Disse virkemidlene bidrar til å redusere presset på det kommunale og private leiemarkedet, og gir den enkelte bedre muligheter for stabilitet og integrering i lokalsamfunnet.

Bosettingsarbeidet i kommunen påvirkes i stor grad av nasjonale prognoser, som ofte endres med kort varsel. Dette stiller store krav til fleksibilitet, samtidig som det er viktig å unngå unødvendige kostnader knyttet til tomgangsleie. For å møte denne utfordringen må en vurdere følgende tiltak:

- Videreutvikle bruken av den digitale boligportalen som et fleksibelt og risikoreduserende verktøy for boligformidling til flyktninger.
- Videreutvikle samarbeid med private utleiery; fortsatt bruk av kommunal garanti og tilhørende rutiner, økt veiledning og boligkontroll osv.
- Vurdere en bufferstrategi, med et begrenset antall private og kommunale boliger som kan holdes i beredskap på kort varsel, om det lar seg gjøre.
- Vurdere ombygging av kommunale institusjoner for akutt behov.

Enslige mindreårige flyktninger

For enslige mindreårige flyktninger (EM) er det etablert et tett samarbeid mellom virksomhet integrering – herunder avdeling bofellesskap og avdeling flyktning – og barneverntjenesten. Overgangen fra bofellesskap til egen bolig skjer vanligvis rundt fylte 18 år og organiseres i form av tverretattlig dialog, hvor man også samarbeider om å finne egnet bolig. I tilfeller der ungdom bosettes utenfor bofellesskap med følgeperson, er det behov for tydeligere retningslinjer og avklaringer om ansvar. Det pågår derfor arbeid med å utvikle en mer presis modell for slike situasjoner.

6.4.1 Utfordringer og anbefalinger

Det kan være utfordrende å anslå hvor mange boliger en trenger til flyktninger da det vil variere fra år til år hvor mange som skal bosettes. På grunn av press i utleiemarkedet kan det også være utfordrende å bosette privat.

Erfaringene viser at bosetting av flyktninger kan være krevende. Mange av de bosatte, inkludert ukrainske flyktninger som i utgangspunktet ble vurdert som selvhjulpne, har behov for mer omfattende oppfølging enn først antatt – både praktisk og sosialt. I tillegg har enkelte valgt å returnere, noe som har ført til uforutsette oppfølgingskostnader og ledige boliger.

Selv om desentralisert bosetting er ønskelig, er det praktiske og økonomiske begrensninger. De fleste boligene som er tilgjengelige gjennom det private markedet finnes i områder tilhørende gamle Ålesund kommune, fordi det er her utleiende henvender seg og markedet er mest aktivt. Kommunen har også bosatt noen flyktninger i Skodje, og bosatt flyktninger gruppevis på Harøya – blant annet ved å tilby et lokalt voksenopplæringstilbud. På Sjøholt har det vært kontakt med flere huseiere, men få av boligene har vært egnet eller teknisk godkjent. Skodje og Ørskog vurderes som mer attraktive bosettingsområder grunnet nærhet til tjenester og sentrum, men tilgangen til adekvate bolig er lav, og uten en viss konsentrasjon av bosatte er det igjen vanskelig å etablere lokale opplæringstilbud.

I dag merker virksomhet Integrering at det private leiemarkedet også er i ferd med å bli mettet, samtidig som ÅKE har svært få tilgjengelige kommunale boliger til disposisjon. Det er et økende behov for boliger til både enslige og store familier, mens de ledige kommunale boligene i hovedsak er heller tilpasset mindre barnefamilier og har to soverom. Kommunen må derfor i enda større grad sikre tilgang til trygge, egnede og riktig dimensjonerte boliger, som også matcher de faktiske forespørslene fra IMDi.

Dette understreker behovet for helhetlig planlegging der bolig, opplæring, barnehage, skole og kollektivtransport vurderes samlet.

Anbefalinger:

- Kommunen må til enhver tid ha tilstrekkelig med boliger (kommunale og private) til flyktninger.
- Kommunen bør ha flere boliger – både til enslige og til store familier.
- Kommunen bør videreutvikle samarbeidet med private utleiende for å ha tilstrekkelig med boliger.
- Kommunen bør videreutvikle bruken av den digitale boligportalen.
- Kommunen skal jobbe aktivt for at flyktninger skal få mulighet til å leie eller kjøpe egen bolig ved bruk av startlån og tilskuddsordninger.
- Kommunen skal ha gode rutiner fra overgang fra bofellesskap for enslige mindreårige flyktninger til egen bolig.

6.5 Barn i lavinntektsfamilier

Andelen og antallet barn som lever i risiko for fattigdom har økt i hele landet de siste årene. Barnefamilier med lav inntekt opplever i større grad dårlige boforhold, og opplever oftere boutgiftene som tyngende, sammenlignet med andre barnefamilier (SSB).

Det er viktig at barn og unge har gode boforhold. Belastningene som dårlige boforhold gir, er ekstra store for barn og unge. Hyppige flyttinger kan føre til rotløshet og gi mangel på tilhørighet. Det blir vanskeligere å bygge og holde på et nettverk på skolen og i fritiden. Dårlige boforhold kan føre til helseproblemer, svake skoleresultater og lav arbeidstilknytning senere i livet.

Det er viktig å ha fokus på barnas situasjon og behov, og erkjenne at det er et samfunnsansvar å sikre at også utsatte barn bor godt og trygt. I nasjonale føringer for den sosiale boligpolitikken er målet at flere vanskeligstilte barnefamilier skal kunne eie egen bolig. Ulike løsninger for leie til eie skal bidra til å nå dette målet.

Norske studier indikerer at nabolag med ulike sosioøkonomiske grupper og en blandet boligsammensetning kan være positivt for barns utvikling generelt (Hyggen m.fl., 2018).

6.5.1 Utfordringer og anbefalinger

Tall fra SSB viser at det er 220 barn (1,9 %) i Ålesund som er i husholdninger med lav inntekt, som leier og bor trangt. Dette tallet er lavere enn tidligere år. Dersom en ser på antall barnefamilier med lav inntekt, som leier og bor trangt så er det 94 (1,4 %) i 2024. Dette er også en nedgang fra tidligere år. Sammenlignet med andre byer som Bergen, Trondheim, Oslo og Molde så ligger Ålesund kommune på samme nivå eller under disse i 2024.

Tabelloversikter i kapittel 4 over utbetalinger av bostøtte og startlån, viser at barnefamilier blir prioritert i Ålesund kommune.

Anbefalinger:

- Barn og unge skal ha stabile boforhold. Barnefamilier skal prioriteres ved tildeling av kommunale boliger, og skal sikres stabile boforhold i egnet bolig.
- Barnefamilier skal bo i trygge bomiljø.

7. Ansvar og organisering av det boligsosiale arbeidet

7.1 Ansvar og oppgaver

Kommunen har organisatorisk delt ansvaret og oppgavene for det boligsosiale arbeidet til:

- Ålesund kommunale eiendom (ÅKE)
- Koordinering og Tildeling (Helse)
- Avdeling Flyktning
- NAV Ålesund

Koordinering og tildeling har det overordnede ansvaret for de helsefaglige oppgavene gjennom tildeling av omsorgsboliger, bemannede boliger og institusjonsplasser. ÅKE har en stor del av ansvaret for det boligsosiale arbeidet gjennom tildeling, utleie og kontraktsoppfølging av kommunale boliger og boveiledning i bolig. ÅKE har videre ansvar for saksbehandling og forvaltning av støtteordningene startlån og bostøtte fra Husbanken, og tildeling av tilskudd til etablering eller tilpasning av bolig. Virksomhet Integrering har ansvaret for å bosette flyktninger. NAV har ansvar for økonomisk støtte og garantier, samt råd og veiledning. I tillegg har NAV ansvar for akutt bolig og midlertidige boligtilbud (inntil 3 måneder botid).

Kommunen/virksomhetene har ansvaret til å følge opp beboere innenfor helseområdet. Mange leietagere i ordinære kommunale boliger har behov for tjenester fra kommunens ulike tjenesteområder, som barnevern, rus og psykiatri eller hjemmetjenester. Samtidig har ÅKE boveiledere som følger opp vanskeligstilte i forhold til plikter og rettigheter knyttet til leieforholdet. Beboere som er tildelt gjennomgangsbolig (ordinær kommunal bolig) blir fulgt opp av ÅKEs boveiledere med mål om å unngå mislighold, slik at leietaker får stabile boforhold og unngår fravikelse. Boveileder følger også opp leietaker med mål om at de skal komme over i det ordinære boligmarkedet ved privat leie, eller ved å eie egen bolig.

Kjøp av bolig forutsetter ordnet økonomi og inntekt som kan gi grunnlag for tildeling av startlån. Det kan også bli gitt tilskudd til etablering, men tilgang til tilskuddsmidler er svært begrenset.

Vurdering av leietakers muligheter for å komme over i det ordinære leiemarkedet blir gjort ved tildeling, ved fornying av leieperiode og forøvrig ved kontakt med leietaker i leieperioden. Leietakere som flytter fra kommunal bolig til privat leie eller eiet bolig frigjør kommunale boliger til vanskeligstilte som kommer inn under kommunen retningslinjer for tildeling av kommunal bolig.

Husbankens bostøtteordning er en ordning for innbyggere i kommunen med lav inntekt og høy husleie. Det er husbanken som betaler ut bostøtten. Bostøtteordningen er tilgjengelig for alle som har bolig, både selveid, privatleie, omsorgsbolig og kommunal gjennomgangsbolig. Der er enkelte unntak, for eksempel leietakere i studentboliger.

7.1.1 Ålesund kommunale eiendom (ÅKE)

ÅKE er et kommunalt foretak med 5 avdelinger, og totalt 140 ansatte. I det boligsosiale arbeidet har ÅKE ansvar for tildeling av kommunale gjennomgangsboliger, startlån og bostøtte. ÅKE har ansvaret for forvaltning, drift og vedlikehold av alle utleieboligene i kommunen, også omsorgsboliger.

Avdelingene i ÅKE er:

- Eigedomsdrift: Drift og vedlikehold av nesten alle kommunale bygg, herunder utleieboliger.
- Reinhald: Renhold av kommunale bygg, og fra 2025 også utleiebygg.
- Byggforvaltning: Forvaltning av alle kommunale bygg, herunder sikre at kommunale bygg er godkjent i forhold til regelverket, planlegge og gjennomføre tilpasninger og vedlikehold og godkjenne boliger for utleie.
- Prosjekt: Planlegge og føre opp kommunale nybygg, også boligprosjekter, i egenregi eller OPS (Offentlig-privat samarbeid).
- Utleie og stønad: Utleieansvar for alle kommunale boliger, startlån og bostøtte. Fasilitere fra leie til eie. Gjennomføre kjøp av nye utleieboliger og deltar i beslutningen om salg av eksisterende boliger. Forvalte Husbankens støtteordninger til privatpersoner på vegne av kommunen.

Formålet til ÅKE er bl.a. å være kommunen sitt verktøy for gjennomføring av eiendomspolitikken i kommunen, og sikre og opprettholde verdiene i eiendommene og bygningsmassen (§ 2 i vedtektene).

Foretaket skal blant annet ivareta kommunen sitt ansvar for inn-/utleie av kommunale boliger til vanskeligstilte innbyggere etter kommunes retningslinjer, k. sak 008/20. Videre skal foretaket veilede og behandle søknader om tildeling av kommunalt startlån, tilskudd til etablering og tilpassing av boliger og bostøtte gjennom ordninger i Husbanken (§3 i vedtektene).

Avdeling Utleie og stønad

Fagområde utleie

Avdelingen består per august 2025 av 13 ansatte. 4 konsulenter i avdelingen behandler søknader om bolig. Søknadene blir behandlet etter de kommunale retningslinjene for søknad, tildeling og utleie av kommunal bolig. Søknad om bolig, bytte av bolig og fornying av kontrakt kan søkes både elektronisk og på papir. Saksbehandler hos ÅKE har tett dialog med søker, kommunale tjenester, offentlige instanser (NAV, barnevern, kriminalomsorg, krisesenter, flyktningtjenesten, lege/helsetjenester m.m.), for å få tilstrekkelig informasjonsgrunnlag og dokumentasjon for å prioritere og tildele bolig.

Avdelingen har ansvar for kontrakt og oppfølging av alle kommunale boliger (tilrettelagte, bemannede og ordinære). Dette inkluderer kontraktsignering, nøkkelhåndtering, klagehåndtering, fakturering, betalingsoppfølging, oppsigelse, kontroll ved flytting, fornying av kontrakt m.m.

Boligene blir utleid med kontrakter regulert etter husleieloven, 3-års kontrakter, med unntak av bolig i bofellesskap som for det meste har tidsbestemte kontrakter. I kommunestyresak 044/22 er det vedtatt at prinsipper om gjengs leie skal gjelde for fastsetting av leiepriser i kommunale utleieboliger. Leietaker betaler ikke depositum ved leie av kommunal bolig, men i mange tilfeller stiller NAV husleiegaranti for inntil 6 måneders husleie.

I avdelingen er det 2 boveiledere og 1 tilsynsmann med ansvar for oppfølging av boligene og leieforholdet. Oppfølging av leietager skjer med målsetting om å sikre gode boforhold og hindre mislighold av leieavtalen. Det kan være økonomisk mislighold, rasering av bolig eller brannfarlige boforhold. Boveileder avdekker også tilfeller der det er endrede behov og da kan boveileder sette leietager i kontakt med kommunale tjenester, dersom det er relevant.

Selv om det er oppfølging av leietaker i bolig blir det årlig gjennomført flere fravikelser, totalt 5 til 10 per år. I 2024 ble det gjennomført fravikelse i 7 leieforhold, men bare i 3 av sakene ble leietaker bostedsløs og måtte ha midlertidig bolig eller institusjonsplass. De fleste krav om fravikelse oppstår i forbindelse med at leietaker har flyttet uten å tømme bolig og levere tilbake nøkkel.

Dersom det blir vurdert som aktuelt, blir leietager oppfordret til å søke startlån og kjøpe egen bolig. Dette er aktuelt der leietaker har lønnet arbeid, eller permanente trygdeytelser fra NAV og ordnet økonomi.

I 2024 kjøpte 25 av de kommunale leietakerne egen bolig finansiert med startlån.

Fagområde stønad

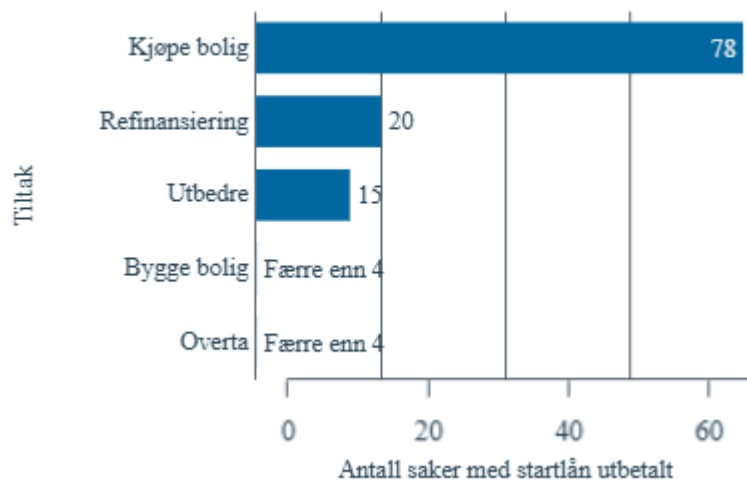
4 saksbehandlere arbeider med startlån og tilskudd til etablering og tilpasning av bolig.

Prioriterte grupper er:

- Barnefamilier
- Leietakere i kommunale boliger
- Søkere som står i fare for å miste bolig

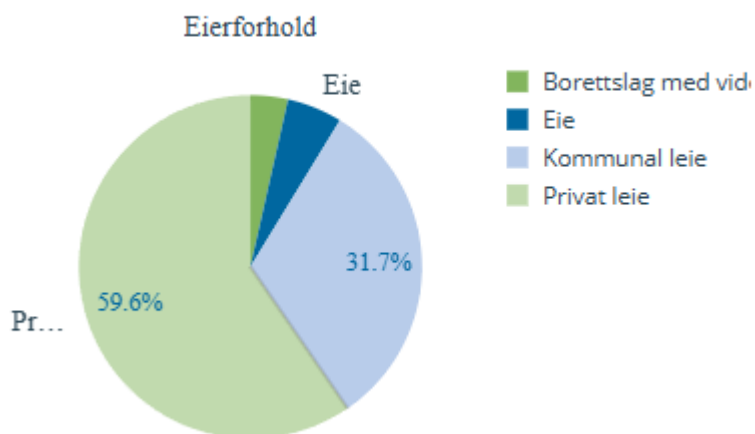
I 2024 gikk 51% av startlåntildelingene til barnefamilier. 25 av tildelinger av startlån gikk til leietakere i kommunale boliger og 28 av tildelingene gikk til refinansiering av lån for at søker skulle kunne beholde eksisterende bolig.

Antall saker med startlån utbetalt



Saksbehandling av kommunens bostøttesøknader er lagt til avdelingen, arbeidet utgjør rundt 0,5% stilling. I 2024 ble det utbetalt 25,7 mill.kr. i bostøtte fra Husbanken til innbyggere i Ålesund. Alle innbyggere med høye boutgifter og lav inntekt kan søke om bostøtte. Nesten 60 % av bostøttemottakerne i 2024 leide bolig hos private. Bostøtte fra Husbanken reduserer behovet for utbetaling av sosialstønad fra kommunen.

Beløp utbetaling per eierforhold 2024



7.1.2 Koordinering og tildeling

Virksomhet Koordinering og tildeling er en del av kommunalområde Helse, ledes av en assisterende kommunalsjef og har 38 årsverk. De behandler søknader og fattet vedtak om helsetjenester, de er også kommunens koordinerende enhet. I det boligsosiale arbeidet gir Koordinering og tildeling informasjon og veiledning, og behandler søknader om tildeling av boliger med bemanning, fysisk tilrettelagte boliger eller bolig som er i nærheten av kommunal base.

Koordinering og tildeling har 3 tildelingsteam:

- Tildeling boliger barn/familie og personer med utviklingshemming
- Tildeling boliger psykisk helse/rus
- Tildeling boliger for hjemmeboende (også barnetiltak og personer med erverva hjerneskade)

Saksbehandler kartlegger nåsituasjonen, bistandsbehov og fremtidige behov, og fatter vedtak. Det er stor grad av medvirkning i disse prosessene og det er stor grad av samarbeid med andre aktører. Dersom kartleggingen viser at søker kan ha behov for bolig, men uten bemanning, sendes søknaden til ÅKE. I noen saker har saksbehandler et samarbeidsmøte med ÅKE før søknaden videresendes.

Boligene blir tildelt i faste møter der også virksomhetsledere deltar. Omsorgsboliger og bokollektiv kan tildeles umiddelbart dersom det er behov for det og noe er ledig. Når vedtak er fattet sendes det melding om dette til ÅKE som har ansvar for kontraktsinngåelse.

Dersom det ikke er ledig bolig fattes det et ventelistevedtak. Ved neste ledige bolig, blir personer med ventelistevedtak prioritert.

7.1.3 Avdeling Flyktning – virksomhet Integrering

Virksomhet Integrering har ansvar for å bosette og følge opp familier, enslige mindreårige og voksne flyktninger som har fått vedtak om bosetting i Ålesund kommune. Det er Ålesund kommunestyre som fatter vedtak om kommunen skal bosette flyktninger, og ved positivt vedtak hvor mange. Avdelingen har jevnlig samarbeid med ÅKE i konkrete saker. Flere saker ved mottak av flyktninger er løst ved at foretaket har kjøpt bolig der dette har vært nødvendig for at flyktningfamilier kan tas imot og bosettes.

7.1.4 NAV Ålesund

NAV Ålesund har ca. 110 ansatte med både kommunale og statlige styringslinjer, og 6 avdelinger. NAV tilbyr tjenesten opplysning, råd og veiledning, og i 2024 ble det fattet 115 vedtak om tjenesten.

NAV vurderer søknader fra innbyggerne som omhandler økonomisk stønad eller garantier. Det var over 11000 saker i Ålesund i 2024. Eksempler på dette kan være:

- boutgifter (renter på boliglån, husleie, strøm, forsikring, kommunale avgifter o.l.)
- husleiegarantier ved tildeling av kommunale boliger
- husleie-/depositumsgarantier eller depositum til private utleiere
- restanser (eks. skyldig husleie, strøm).

Nasjonal økning i midlertidige botilbud

Nasjonalt har antallet husholdninger i midlertidige botilbud økt, fra 5742 i 2022 til 7079 i 2024. I samme periode har antallet husstander med barn i midlertidige botilbud økt, fra 471 i 2022 til 645 i 2024 (Kilde: KOSTRA). Husstander i midlertidig botilbud i mer enn 3 måneder har også økt.

Kommunen (gjennom NAV) er forpliktet til å finne midlertidig botilbud (inntil 3 måneder) til de som ikke klarer det selv.

Det var 35 personer som hadde vedtak om midlertidig bolig i Ålesund i 2024.

Midlertidig botilbud

- Midlertidig botilbud skal avhjelpe akutt bostedsløshet, dvs. at personen ikke har et sted å sove og oppholde seg det neste døgnet.
- Bestemmelsen innebærer en plikt til å gi en naturalytelse, dvs. at kommunen/Nav-kontoret må fremskaffe et konkret og tilgjengelig botilbud til den som ikke klarer det selv.
- Retten til midlertidig botilbud omfatter alle som oppholder seg i kommunen, selv om oppholdet er midlertidig. Nav-kontoret kan ikke avvise eller avslå søknad med begrunnelse at vedkommende tilhører en annen kommune.
- Søknad må vurderes samme dag som den mottas.
- Avgjørelser om å innvilge eller avslå midlertidig botilbud er et enkeltvedtak.
- Bestemmelsen regulerer ikke hvem som skal betale for botilbudet.
- Midlertidig botilbud er ikke ment å vare over tid.
- Opphold som varer mer enn 3 måneder skal kun unntaksvis forekomme.
- Midlertidig botilbud skal kun unntaksvis benyttes til barnefamilier og ungdom, og skal aldri vare i mer enn tre måneder. Kravene skjerpes om det skal benyttes av barn og unge.
- Midlertidig botilbud skal kun unntaksvis benyttes ved løslatelse fra fengsel eller utskriving fra institusjon.

Midlertidig botilbud i Ålesund kommune 2024

Nav disponerer:	7 hybler i Ålesund sentrum (ikke for personer som er rusaktive)	18 personer i 2024
	3 hybler gjennom avtale med Blå kors (sentrum)	11 personer i 2024
Private aktører:	• campingplasser • hotell og apartments	6 personer i 2024

NAV Ålesund hadde i 2024 avvik ved at de ikke greide å skaffe midlertidig botilbud til alle som hadde rett til det. Ingen barnefamilier hadde midlertidig botilbud via NAV i 2024.

Det stilles krav til det midlertidige botilbudet, og det er kommunen/NAV-kontoret som må sikre at botilbudet er forsvarlig. Det må være god tilgang til bad og toalett, mulighet for matlaging og vask av tøy. Det skal være rett til privatliv og kunne motta besøk.

NAV har noen utfordringer knyttet til midlertidig bolig:

- Noen bor veldig lenge i midlertidig botilbud.
- Kommunen/Nav mangler et egnet midlertidig botilbud til de som har manglende boevne eller store psykiske helseutfordringer.
- Krevende å skaffe midlertidig botilbud via private (eks. campingplasser).

7.2 Organisering

Det er mange aktører i det boligsosiale arbeidet, det er derfor viktig med god samhandling og god struktur for å sikre et godt boligsosialt arbeid. Det er mange måter å sikre dette på,

og noen kommune har f.eks. et boligkontor der en samler alle funksjoner. Dette har ikke Ålesund kommune, men det har tidligere blitt vurdert.

Både eksterne konsultentselskaper; Agenda Kaupang (2022) og BDO (2024), samt en kommunal arbeidsgruppe (2022) har gjennomført analyser og vurderinger av dagens organisering av det boligsosiale arbeidet. Alle peker på behovet for bedre samhandling, og både Agenda Kaupang og BDO mener det bør opprettes et boligkontor/samle ansvar og myndighet under ett ansvar. Den kommunale arbeidsgruppen (2022) og ÅKE legger vekt på at det er bedre samhandling og ikke et boligkontor som vil sikre et godt boligsosialt arbeid.

Kommunedirektøren la fram sak 062/22 for Kommunestyret med innstilling om å flytte tildeling av startlån, tilskudd, bostøtte, vedtak om utleie av boliger og boligveiledning - til Virksomhet Koordinering og tildeling. Andre oppgaver som utleie av næringsareal, kjøp og salg av boliger, teknisk oppfølging, kontraktsinngåelse og kontraktsoppfølging ble foreslått å fortsatt ligge i ÅKE. Kommunestyret vedtok å følge anbefalingen til den kommunale arbeidsgruppen om økt samhandling mellom de ulike boligsosiale områdene, og ikke opprette et boligkontor.

Arbeidsgruppa som har jobbet med boligsosial plan ser både fordeler og ulemper med å opprette et boligkontor, men anser god samhandling og god struktur som det aller viktigste, uansett organisering.

Dersom det skal opprettes et boligkontor bør dette følges opp av kommunedirektør.

I 2023 kom ny boligsosial lov, med krav om implementering av loven i kommunens planverk innen 01.07.2027. Formålet med loven er å forebygge boligsosiale utfordringer og å bidra til at vanskeligstilte på boligmarkedet skal få bistand til å skaffe seg og beholde egnet bolig. Organiseringen av det boligsosiale arbeidet i kommunen skal sikre at kommunen følger den boligsosiale loven.

Boligsosial enhet/team

For å oppfylle kravene i boligsosial lov vil det være behov for en enhet/team med samlet oversikt over kommunens tilbud innenfor det boligsosiale området. Enheten skal tillegges oppgaven med å fatte enkeltvedtak der den boligsosiale loven krever det. Vedtak må fastslå om innbygger har rett til bistand etter loven, hvilke tjenesteområder som skal yte bistand og bistandens art og omfang. Enheten vil kunne koordinere områdene der det er nødvendig for best mulig helhetlig ivaretagelse. De ulike involverte tjenesteområdene vil følge opp vedtakene med veiledning innenfor sine kompetanseområder. I noen tilfeller kan slik oppfølging også gjøres gjennom et helhetlig og tverrfaglig samarbeid (se under). Den boligsosiale enheten vil kunne plasseres under kommunalområdet helse og kan få delegert myndighet til å fatte enkeltvedtak etter loven. Det må jobbes videre med konkretisering av antall personer og hvordan samhandlingen med andre aktørene skal være.

Tverrfaglig nettverksgruppe

I det daglige leverer de ulike boligsosiale fagområdene tjenester innenfor sine ansvarsområder på et høyt nivå både med hensyn til antall løste saker og leverte tjenester.

Imidlertid ser man at det oppstår kompliserte enkeltsaker som krever omgående avklaring og nødvendige vedtak fra flere ulike myndigheter i kommunen. I forhold til det totale antall saker innenfor det boligsosiale feltet utgjør disse sakene en liten andel, men de er ressurskrevende i forhold til tidsbruk og kan også være økonomisk belastende for flere av kommunens budsjettområder.

På denne bakgrunn anbefales det å opprette en tverrfaglig nettverksgruppe som kan tiltre ved akutte behov. Gruppen må bestå av personer med vedtaksmyndighet innenfor helse (Helse- og omsorgstjenesteloven), økonomi (Sosialtjenesteloven) og bolig (Husleieloven) for å sikre raske og presise vedtak. Gruppen kan ledes av kommunalrådet helse som også kan ha endelig beslutningsmyndighet, men må bestå av personer med vedtaksmyndighet fra Ålesund kommune, inkludert NAV og eiendomsforetaket. Slik kan beslutninger og vedtak fattes samordnet og uten forsinkelse. Det er ønskelig at en slik tverrfaglig gruppe kan etableres som beskrevet og igangsettes snarest mulig.

Digitale verktøy

Flere kommuner bruker [KOBO](#), som er en digital tjeneste for kommunale boliger. I tjenesten er det to systemer – et fagsystem for kommuner og en selvbetjeningsløsning for innbyggere. Alle kommuner kan ta i bruk KOBO. Husbanken jobber med å utvikle et toveis-integrasjonspunkt (API) mot FDVU-systemene (eiendomsforvaltning), med mulighet for å utveksle informasjon med KOBO. Per i dag er det ingen FDVU-systemer som har denne integrasjonen. For kommuner med mange boliger medfører dette en dobbel føring av store databaser med mange boliger (For Ålesund nærmere 1200 boliger). Kobo erstatter ikke MainManager (FDVU-system) som Ålesund kommune bruker til eiendomsforvaltning. KOBO kan bli et egnet system for dialog på tvers og med innbyggerne/boligsøkerne.

Anbefalinger:

- Kommunen bør opprette en enhet i kommunalområde Helse som har samlet oversikt over kommunens tilbud innenfor det boligsosiale området, og som fatter vedtak der boligsosial lov krever det.
- Kommunen bør opprette en tverrfaglig boligsosial nettverksgruppe som tiltre ved akutte behov.
- Kommunen bør bruke KOBO som selvbetjeningsløsning for innbyggerne (når integrering mot øvrige informasjonssystem kan iverksettes).

8. Hovedmål, strategier og tiltaksplan 2025-2035

Hovedmål: «Alle ha et godt sted å bo»

Strategier:

1. Alle med behov for hjelp til å mestre boforhold skal få det.
2. Kommunen skal arbeide med å forebygge behov for kommunal bolig.
3. Kommunen skal ha en tilstrekkelig boligportefølje tilpasset behov.
4. Kommunens innsats skal være helhetlig og effektiv.

8.1 Budsjett- og økonomiplan

Tiltak som har økonomiske konsekvenser bør behandles sammen med kommunen sin budsjett- og økonomiplan, slik at en kan tilpasse ambisjonsnivået til den økonomiske situasjonen. *Kostnadene i tabellen er et anslag, og det er behov for å arbeide videre med utredning av flere av tiltakene. Driftskostnader er ikke inkludert.*

8.2 Tiltaksplan

Tiltakene er basert på anbefalinger i de ulike kapitlene i planen, og er satt inn i to tabeller – en tabell for bygging av boliger og en tabell for andre tiltak.

8.2.1 Tiltak knyttet til bolig

Nr.	Tiltak (prioritert i rekkefølge)	Økonomi (hele tusen)	Kommentar	Ansvar
1.	Kommunen bør bygge flere småhus/boliger for personer med alvorlig ROP-problematikk	10-20 mill.kr	3-5 boenheter.	Kommune- direktør/ ÅKE/Helse
2.	Det bør opprettes flere midlertidige boliger for personer med utfordringer knyttet til psykisk helse og rus	5 mill.kr	3-5 boenheter	Kommune- direktør/ ÅKE/Helse
3.	Det bør bygges samlokaliserte forsterkede boliger for mennesker med utviklingshemming som har behov for tilrettelagte og spesialtilpassede løsninger.	80 mill.kr	Inntil 6 boenheter	Kommune- direktør/ ÅKE/Helse
4.	Det må bygges flere sykehjemsplasser som sikrer fremtidige behov, jf. befolkningsframskrivninger	900 mill.kr	Det pågår et prosjektarbeid på tomte til Spjelkavik omsorgssenter, men det er per tid ikke avsatt økonomiske ressurser til bygging/drift.	Kommune- direktør/ Helse/ÅKE
5.	Kommunen bør etablere omsorgsboliger/ bokollektiv for personer med utfordringer knyttet til rus og psykisk helse (ikke de sykeste).	5-10 mill.kr	8-10 enheter.	Kommune- direktør/ ÅKE/Helse
6.	Kommunen bør bygge nye samlokaliserte boliger for utleie til personer med utviklingshemming. Det er behov for å få avviklet noe av den eldre kommunale boligmassen for å få mer effektiv drift og rekruttering av kompetanse.	100 mill.kr	8-10 boenheter. Heldøgns- bemannede boliger	Kommune- direktør/ ÅKE/Helse
7.	Kommunen bør har flere utleieleiligheter – tilrettelagt for: • rullestol/hjelpemidler • leietakere med rus- og psykiatri utfordringer • enslige (1-2 roms leiligheter) • barnefamilier med flere enn 3 soverom.	10-20 mill.kr	5-10 boenheter.	Kommune- direktør/ ÅKE/Helse

8.	Det bør vurderes om kommunen skal ha egne boliger innenfor kategorien sikkerhetspsykiatri.		Må arbeides videre med.	Kommune- direktør/ Hekse/ÅKE
9.	Kommunen bør vurdere å øke det kommunale boligtilskuddet	20 mill.kr	Flere vil kunne bo hjemme lenger.	Kommune- direktør

Driftskostnader er ikke en del av økonomianslaget.

8.2.2 Andre tiltak i det boligsosiale arbeidet

Nr.	Tiltak (er ikke prioritert i rekkefølge)	Økonomi (hele tusen)	Kommentar	Ansvar
1.	Lokalisering av boliger skal, der det er hensiktsmessig, skje innenfor vekstsoner rundt senterområder.		Endelig plassering av boliger skal gjøres ut ifra behov og i dialog med tjenestene.	Kommune- direktør/ ÅKE/Helse
2.	Det bør opprettes en boligsosial enhet i kommunalområde Helse.		En enhet som har samlet oversikt over kommunens tilbud innenfor det boligsosiale området, og som fatter vedtak der boligsosial lov krever det.	Kommune- direktør/ ÅKE/Helse
3.	Det bør opprettes en tverrfaglig boligsosial nettverksgruppe som tiltrer ved akutte behov.	0	Koble sammen eksisterende stillinger i en formell struktur.	Kommune- direktør
4.	Kommunen bør bruke de ulike boligsosiale virkemidlene mer effektivt enn i dag – det bør derfor opprettes en strategisk tverrfaglig nettverksgruppe som får ansvar for å sikre dette.	0	Vil kunne gi økonomiske innsparinger.	Kommune- direktør
5.	Kommunen bør bruke KOBO som selvbetjeningsløsning for innbyggerne.			Kommune- direktør
7.	Kommunen bør samarbeide med private aktører om tilvisningsavtaler for å sikre flere utleieboliger		Kommunen kan tildele i 40 % av boligene.	ÅKE
8.	Startlån bør gjøres kjent for flere grupper enn i dag.	0		Kommune- direktør/ ÅKE
9.	Flere personer med utviklingshemming bør få mulighet til å eie egen bolig ved bruk av startlån.			Helse/ÅKE
10.	Det bør legges til rette for at flyktninger skal få mulighet til å leie eller kjøpe egen bolig ved bruk av startlån og tilskuddsordninger.			Oppvekst/ ÅKE
11.	For å sikre god samordning av bolig- og tjenestetilbudet skal kommunen ha en boligmatrise (for flere prioriterte grupper).	0	Arbeidet er påbegynt innenfor tilbud til personer	Helse/ÅKE

			med utviklingshemming.	
12.	Kommunen skal videreutvikle den digitale boligportalen for utleie (for private).			Oppvekst/ ÅKE
13.	Kommunen bør årlig ha en boligkonferanse for å sikre god dialog med private aktører.			Helse/ÅKE
14.	Det må vurderes om små sykehjem skal slås sammen eller avvikles for å sikre effektiv fremtidig drift.			Kommune- direktør/ Helse/ÅKE
15.	Ved bygging av nye sykehjem eller boliger bør en tenke mer sambruk, og vurdere nye boformer, som sosiale boformer.			Kommune- direktør/ Helse/ÅKE
16.	Det bør utarbeides en handlingsplan for aldersvennlig samfunn		Ingen kostnad ved utarbeidelse, kan komme utgifter i tiltakene.	Kommunalt alders- vennlig nettverk
17.	Kommunen bør vurdere å ha boligavtaler/ kontrakter som sikrer stabilitet ved f.eks. faste trekk av husleie. Det bør også vurderes om husleie kan inkludere strøm og internett.		Gjelder for noen grupper.	ÅKE
18.	Kommunen bør utarbeide en håndbok for «Boliger for personer med rus- og psykiske helseproblemer – med vekt på forsterkede boliger.			Kommune- direktør/ Helse/ÅKE
19.	Kommunen skal sikre medvirkning på individnivå, tjenestenivå og systemnivå.			Alle

9. Litteraturliste

BDO rapport (2024): «Organisering av tjenester. Ålesund kommune».

By- og regionforskningsinstituttet NIBR (2021): «Bostedsløse i Norge 2020 – en kartlegging». NIBR rapport 2021:10

Lovverk

FAFO (2025): «Hjelp med midlertidige botilbud fra Nav». Underveisrapport 1, utvikling i behov og praksis.

Hyggen m.fl. (2018): “Muligheter og hindringer for barn i lavinntektsfamilier. En kunnskapsoppsummering”

KS (2025): «Sosial og nært. Et godt sted å bo»

Kommunal- og moderniseringsdepartementet (2020): «Nasjonal strategi for den sosiale boligpolitikken 2021-2024»

Kommunal- og moderniseringsdepartementet (2021): «Alle trenger et trygt hjem». Nasjonal strategi for den sosiale boligpolitikken (2021-2024).

Meld. St. 13 (2023-2024). «Bustadmeldinga. Ein heilskapleg og aktiv bustadpolitikk for heile landet.»

Meld. St. 24 (2022–2023): «Felleskap og meistring — Bu trygt heime»

Nasjonalt kompetansemiljø om utviklingshemming (NAKU) (2024): «Veien fram til egen bolig.

Erfaringer fra syv boligeiere med utviklingshemming».

NOU 2011:15 «Rom for alle». En sosial boligpolitikk for framtiden.

NOU 2023:4 «Tid for handling. Personellet i en bærekraftig helse og omsorgstjeneste»

Oslo kommune (2023): Håndbok. «Boliger for personer med rus- og psykiske helseproblemer – med vekt på forsterkede boliger»

Oslo kommune (2021): Temahefte for prosjekt Nye boligkvaliteter Sosiale boformer – boliger med deling og nabofelleskap.

OsloMet (2025): Hvordan kan eldre bo trygt og lengst mulig i eget hjem?

Prop. 132 L. (2021-2022): Lov om kommunens ansvar på det boligsosiale feltet.

Respons Analyse (2025): «Ålesund kommune. Aldersvennlig kommune».

Riksrevisjonen (2025): «Helse- og velferdstjenester til personer med samtidige rusmiddellidelse og psykiske lidelser»

Ålesund kommune (2021): Kommuneplanes samfunnsdel 2021-2031

Ålesund kommune (2021): «Folkehelsestrategi – God helse for alle. Overordna folkehelsestrategi for Ålesund kommune.

Ålesund kommune (2025): Kartleggingsrapport 2025: «Noverande og framtidige behov for bustadar og butenester til personar med alvorleg rusmiddelproblematikk eller med samtidig psykiske vanskar/liding (ROP)»

Ålesund kommune (2022): Rapport for delprosjekt «Sikre heilskapleg bustadpolitikk og heilskapleg tildeling av kommunale bustader».

Ålesund kommune (2016): Bolig for velferd

Ålesund kommunale eiendom KF (2025): «Prosjektrapportering. September 2024- mars 2025».

10. Vedlegg

10.1 Mandat



Versjon 1.0

Godkjent av kommunedirektøren: 29.01.1025

Mandat - «Utarbeiding av Boligsosial plan 2025-2035»

Bakgrunn:	I Planstrategi 2024-2027, vedtatt av Ålesund kommunestyre 14.11.2024, er det bestemt at kommunen skal utarbeide en <i>Boligsosial plan</i>, og at planen skal ferdigstilles innen 30.6.2025. 1. juli 2023 trådte en ny lov om kommunens ansvar på det boligsosiale feltet i kraft, (boligsosial lov). Formålet med loven er å få et klarere og mer samlet regelverk på det boligsosiale feltet, noe som kan bidra til at flere vanskeligstilte får nødvendig hjelp. Med vanskeligstilte på boligmarkedet menes i denne loven personer som ikke kan ivareta sine interesser på boligmarkedet, og derfor trenger bistand til å skaffe eller beholde en egnet bolig. Kunnskapsgrunnlaget til kommuneplanens samfunnsdel peker på 5 grupper hvor boligbehovet er en sentral utfordring: • Eldre • Personer med psykiske helse- og rusutfordringer • Personer med funksjonsnedsettelse • Flyktninger • Barn i lavinntektsfamilier Kommunen skal i henhold til ny lov ha en oversikt over behovet for både ordinære og tilpassede boliger for vanskeligstilte på boligmarkedet (skal være oppfylt senest 1. juli 2027). Alle kommuner må ha et system som gjør det mulig å ha en slik oversikt. Husbanken anbefaler systemer som: <i>boligsosial monitor</i> og <i>Kobo</i>. I Ålesund benytter en <i>Main Manager</i> som system.
------------------	--

	Kommunen skal i sitt arbeid på det boligsosiale feltet sørge for samarbeid på tvers av sektorer og samordne sine tjenester. For øvrig skal kommunen samarbeide med andre offentlige aktører som kan bidra til arbeidet for vanskeligstilte på boligmarkedet. Når noen ved søknad eller på annen måte ber om bistand fra kommunen, skal kommunen ta stilling til om personen er vanskeligstilt på boligmarkedet. En avgjørelse om å gi eller avslå bistand, er et enkeltvedtak. Det er ikke krav om hvem som skal fatte vedtak, men der det er flere aktører involvert, må arbeidet samordnes. Kommunen skal i sitt arbeid med kommuneplanen fastsette overordnede mål og strategier for det boligsosiale arbeidet. Koblingen til planstrategien og kommuneplanen er et nytt krav fra nasjonale myndigheter, og formålet er at boligsosiale hensyn skal inn i alle faser av planleggingen. Kravet må være oppfylt senest 1. juli 2027. Aktuelle oversikter og strategier: Folkehelseoversikt 2024-2027, Nasjonal strategi for den sosiale boligpolitikken
Oppdrag:	Arbeidsgruppa skal: • Kartlegge dagens situasjon: ○ Oversikt over kommunale boliger (ordinære og tilpassede boliger for vanskeligstilte) ○ Dagens organisering av det boligsosiale arbeidet ○ Rutiner for medvirkning/brukermedvirkning og saksbehandling (vedtak) ○ Virkemiddelapparatet (tilskudd osv.) ○ Samarbeid med private utbyggere ○ Utfordringer ved dagens arbeid til vanskeligstilte • Basert på behov og befolkningsframskrivninger, lage en oversikt over fremtidige behov for boliger til vanskeligstilte. • Lage en oversikt over hvor det kan være mulig å tilrettelegge eller bygge nye boliger, samt eventuell avvikling av eksisterende boligmasse. • Anbefale prinsipper for framtidig organisering av det boligsosiale arbeidet som sikrer: ○ god ivaretagelse av vanskeligstilte på boligmarkedet. Herunder brukermedvirkning, tilpasset bistand og veiledning og systemer som er brukervennlige og enkle å forstå og manøvrere i. ○ at vi støtter gjeldende lovverk. ○ samordnede tjenester og samarbeid på tvers av sektorer og fagområder. • Vurdere om det bør utarbeides bo- og tjenestematrise innenfor de 5 ulike gruppene som pekes på i kunnskapsgrunnlaget til kommuneplanens samfunnsdel. Der dette er utarbeidet kan det følge planen som vedlegg. • Vurdere økonomiske konsekvenser av foreslåtte tiltak. Planen skal ha en status og kartleggingsdel, den skal beskrive utfordringsbildet, men også ha en handlingsdel/strategidel der økonomiske konsekvenser blir beskrevet. Planen skal ha et langsiktig og framtidsrettet perspektiv, og skal være i samsvar med Kommuneplanens samfunnsdel og arealdel.
Mål og frister:	Arbeidsgruppa skal leverer sitt forslag til plan til kommunedirektørens ledergruppe innen 01.06.2025 Innen endelig forslag blir levert, skal utkast til plan diskuteres/behandles i Utval for helse og omsorg, Rådet for menneske med nedsett funksjonsevne, Eldrerådet, Sentralt brukerutvalg, styret i ÅKE, og i Organisasjonsforum.
Rapporteringslinjer:	Arbeidsgruppa rapporter til kommunedirektørens ledergruppe.
Økonomi:	Det er ikke tildelt økonomiske ressurser til prosjektet.
Medlemmer:	• Birgitte J. Sætre Bonesmo, seniorrådgiver Kommunalområde Helse. (Leder). • Vivian Dyb, assisterende kommunalsjef Oppvekst. • Lodvar Espeland, rådgiver Oppvekst

	• Annegret Siejak, plansjef Arealplan • Alexander Wiig/Olav Mestad, kommuneoverlege Strategi og styring • Torfinn Vingen, assisterende kommunalsjef Helse. • Elisabeth Løvland Sund, boligsosial rådgiver Koordinering og Tildeling • Vivian Roppen, avdelingsleder Utleie, ÅKE • Morten Sloth-Fjordside, avdelingsleder Prosjekt, ÅKE • Tonje Heen, assisterende kommunalsjef Helse/leder Koordinering og tildeling. • Marte Hanche-Olsen, rådgiver Kommunalområde Helse • Aina Iren Støbakk, avdelingsleder NAV • Bente Ormseth, hovedtillitsvalgt Delta (HTV) • Lars Rindal, hovedverneombud (HVO). • Elizabeth Ramstad, representant lokalt brukerutvalg psykisk helse og rus • Anne Grethe Valentin Nilsen, representant fra Norsk forbund for utviklingshemmede (NFU). <i>Andre relevante fagpersoner/ressurspersoner/tillitsvalgte blir innkalt til møter i arbeidsgruppa ved behov.</i> Arbeidsgruppa kan opprette undergrupper/delprosjekter ved behov.
--	---