

Boligsosial handlingsplan 2018 - 2022

Overordnet mål i norsk boligpolitikk er at alle skal kunne bo trygt og godt.

Innhold

1.	Hvorfor en boligsosial handlingsplan?	2
1.1	Nasjonale mål.....	3
1.2	Relevant lovverk	4
2.	Status.....	5
2.1	Nasjonalt.....	5
2.2	Lokalt.....	6
2.2.1	Kommunale utleieboliger:.....	7
2.2.2	Omsorgsboliger.....	8
3.	Husbankens virkemidler.....	9
3.1	Hvem kan få startlån?.....	9
3.2	Hvem kan få tilskudd til etablering og tilskudd?	10
3.3	Tilskudd til kommunalt eide boliger	10
3.4	Eksempler på bruk av husbankens tilskuddsordninger:.....	12
4.	Mål.....	13
4.1	Alle skal ha et godt sted å bo	13
	Status i Oppdal:	15
	Tiltak:	16
4.2	Alle med behov for tjenester, skal få hjelp til å mestre boforholdet.....	17
	Status i Oppdal:	17
	Tiltak:	18
4.3	Den offentlige innsatsen skal være helhetlig og effektiv	18
	Status i Oppdal:	20
	Tiltak:	21

1. Hvorfor en boligsosial handlingsplan?

Planen er Oppdal kommunes boligsosiale dokument for perioden 2018- 2021. Planen er et verktøy for å beskrive boligsituasjonen i kommunen, og skal definere tiltak og utvikle strategier som skal gjøre Oppdal kommune i stand til å nå sine mål.

En boligsosial handlingsplan vil medføre at kommunen får:

- økt kunnskap om boligbehovet i kommunen
- økt kunnskap om statlige virkemidler
- mer samkjørt boligpolitikk mellom enhetene
- bedre utnyttelse av kommunens boligmasse
- mer målrettet og effektiv bruk av virkemidlene
- større effektivitet ved å samordne ressursene

Hensikten med en strategi, og tydelige mål er å synliggjøre at det er et felles ansvar for stat, kommune og samarbeidspartnere å ha fokus på boligsosialt arbeid, og jobbe i fellesskap for å bidra til å nå målene. Dersom man lykkes med det boligsosiale arbeidet, vil man oppleve positive ringvirkninger innen andre områder, som helse, utdanning, og integrering.

Staten

- setter sentrale mål for og trekker opp hovedretningslinjer i boligpolitikken.
- fastsetter lover og rammebetingelser.
- tilbyr gunstige finansierings- og støtteordninger gjennom Husbanken.
- stimulerer til forskning og informasjon.

Kommunene

- legger til rette for lokale løsninger.
- legger til rette for bygging av nye boliger og utvikling og fornyelse av boliger og boligområder.
- har ifølge lov om sosiale tjenester ansvar for å medvirke til å skaffe boliger til personer som selv ikke kan ivareta sine interesser på boligmarkedet.

Private aktører/ boligsamvirket

- står for prosjektering og oppføring av nye boliger
- forvalter, vedlikeholder og utbedrer store deler av boligmassen.

Boligsituasjonen for de aller fleste i Norge er god. Noen grupper har mindre gode boforhold og problem med å skaffe egen bolig. Befolkningsframskriving og registrering av dagens boligmasse er viktig for å avdekke framtidige behov i en boligsosial plan. **Arbeid, utdanning, helse og bolig** regnes som de fire grunnpillarene i velferdspolitikken. Boligpolitikken er en integrert del av arbeidet mot fattigdom, og det å bo trygt og godt øker innbyggernes velferd og mulighet til å mestre eget liv.

Kommunens boligsosiale arbeid handler om å sikre vanskeligstilte på boligmarkedet og innbyggere som har behov for en tilrettelagt bolig og en trygg boligsituasjon. En tilfredsstillende bolig er en sentral forutsetning for at den enkelte skal kunne leve og bo selvstendig, skaffe og beholde arbeid og være aktivt deltakende i lokalsamfunnet. Det er spesielt viktig at familier med barn og unge har en trygg og god bosituasjon.

Vanskeligstilte på boligmarkedet er personer og familier som ikke har mulighet eller ikke evner å skaffe seg, eller opprettholde en tilfredsstillende bosituasjon på egen hånd. Dette kan være personer og familier med lav inntekt, unge uten utdanning som er utenfor arbeidslivet, flyktninger, personer med nåværende eller tidligere rusproblemer, personer med psykiske lidelser og personer med nedsatt funksjonsevne.

1.1 Nasjonale mål

Regjeringen sier at «Bolig er en forutsetning for velferden vår» og visjonen er at **alle skal bo trygt og godt**. Det er et personlig ansvar å skaffe seg et sted å bo, og det offentlige skal legge til rette for at folk skal greie dette på egenhånd. Selv om de fleste greier dette selv, er det noen grupper som har større utfordringer enn andre. Dette gjelder spesielt familier med lav inntekt, unge uten utdanning og jobb, flyktninger, tidligere innsatte, personer med rusproblemer og/eller psykiske lidelser, og personer med nedsatt funksjonsevne, blant annet utviklingshemmede. Regjeringen har bestemt at de som ikke klarer å skaffe seg bolig på egen hånd, skal få hjelp av det offentlige.

Regjeringen har gjennom sin nasjonale strategi for boligsosialt arbeid «[Bolig for velferd. Nasjonal strategi for boligsosialt arbeid \(2014-2020\)](#)» laget en oversikt over nasjonale mål og prioriterte innsatsområder. De nasjonale målene og innsatsområdene er delt inn i tre mål:

Mål 1: Alle skal ha et godt sted å bo. For å nå dette målet skal det settes innsats på hjelp fra midlertidig til varig bolig, og hjelp til å skaffe egnet bolig.

Mål 2: Alle med behov for tjenester, skal få hjelp til å mestre boforholdet. Det skal settes fokus på å forhindre utkastelser og gi oppfølging og tjenester i hjemmet.

Mål 3: Den offentlige innsatsen skal være helhetlig og effektiv. Det betyr at det skal sikres god styring og målretting av arbeidet, stimulere til nytanking og sosial innovasjon, og planlegge for gode bomiljøer.

Strategien skal samle og målrette den offentlige innsatsen overfor vanskeligstilte på boligmarkedet. For å nå målene må det være et godt samarbeid på tvers av sektorer og forvaltningsnivåer slik at aktørene kjenner egen og andres rolle. Videre skal strategien sørge for at aktørene kjenner og bruker de statlige virkemidlene som skal bidra til at vanskeligstilte på boligmarkedet får en varig og stabil bosituasjon. Erfaringer viser at dersom man får til et slikt samarbeid vil det være større mulighet for å lykkes. (kilde: Regjeringen)

1.2 Relevant lovverk

Kommunens forpliktelser overfor vanskeligstilte og bostedsløse er regulert i:

- Lov om sosiale tjenester i arbeids- og velferdsforvaltningen
- Lov om kommunale helse- og omsorgstjenester

Lov om sosiale tjenester i arbeids- og velferdsforvaltningen pålegger kommunen å medvirke til å hjelpe vanskeligstilte på boligmarkedet (§15) og forplikter kommunen på ansvaret for å tilby midlertidig botilbud til den som ikke makter å skaffe seg bolig selv (§27).

Lov om kommunale helse- og omsorgstjenester § 3-7 pålegger kommunen å medvirke til å skaffe boliger til personer som ikke selv kan ivareta sine interesser på boligmarkedet, herunder boliger med særlig tilpasning og med hjelpe- og

vernetiltak for dem som trenger det på grunn av alder, funksjonshemning eller av andre årsaker.

2. Status

2.1 Nasjonalt

Et hovedmål i [Bolig for velferd](#) er at alle skal ha et godt sted å bo. En variert boligmasse med tilgang til nok og egnede boliger i kommunene er avgjørende for å nå dette målet. Godt boligsosialt arbeid handler om å ivareta utsatte grupper, de som bor i dårlige boliger, i ikke tilpasset bolig og de som sliter med å skaffe seg en bolig.

Bolig for velferd

Et godt boligsosialt arbeid får positive konsekvenser for måloppnåelse innen arbeid, helse, utdanning og integrering. Svak samordning på statlig nivå gjør det vanskeligere for kommunene å drive et godt og effektivt boligsosialt arbeid. Bolig for velferd skal samle og målrette den offentlige innsatsen overfor vanskeligstilte på boligmarkedet. Strategien skal også sikre en mer koordinert bruk av de statlige virkemidlene slik at de i større grad bidrar til at vanskeligstilte på boligmarkedet får en varig og stabil bosituasjon.

Fem departementer står sammen bak strategien:

- Arbeids- og sosialdepartementet
- Barne-, likestillings- og integreringsdepartementet
- Helse- og omsorgsdepartementet
- Justisdepartementet
- Kommunal- og moderniseringsdepartementet

Husbanken koordinerer arbeidet.

I Bolig for velferd løftes barnefamilier og unge fram som en særskilt viktig gruppe for boligsosialt arbeid. Sosiale forskjeller går i arv, og en særlig bistand mot disse gruppene er viktig i et forebyggende perspektiv. God statistikk på barnefattigdom for Oppdal kommune finnes [på Barne-, ungdoms- og familiedirektoratets statistikk og analyse sider](#)

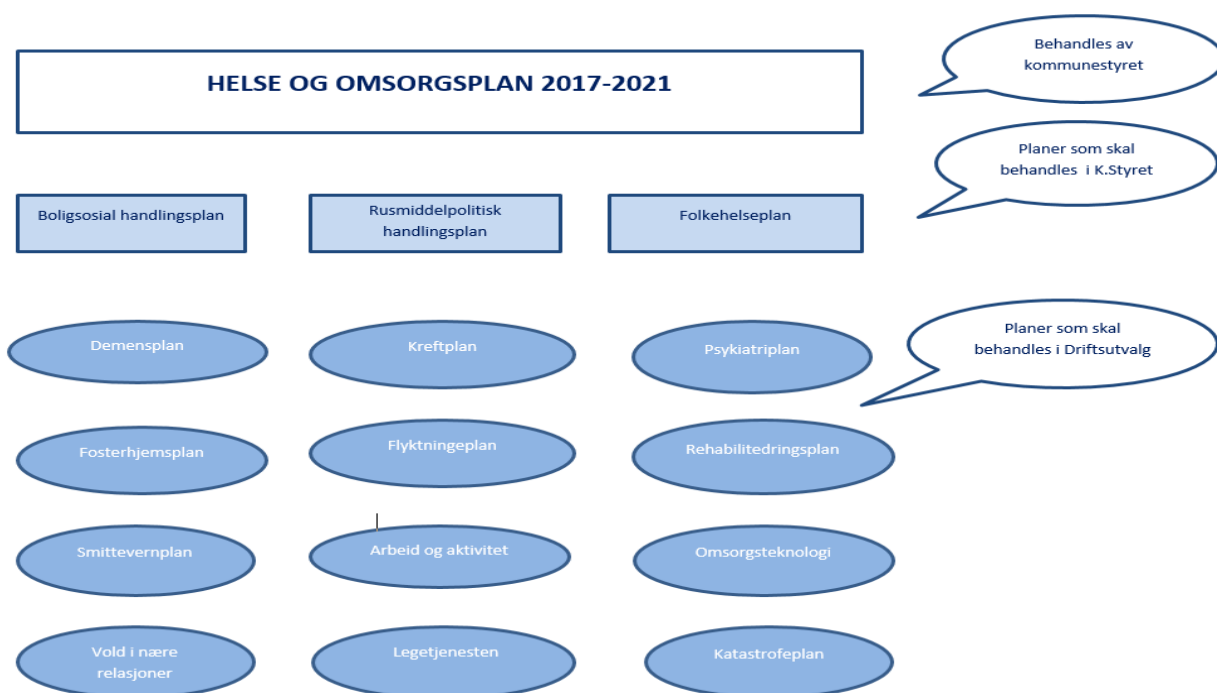
2.2 Lokalt

Kommuneplanens samfunnsdel «det gode liv i ei attraktiv fjellbygd» er kommunens overordnede plan med målbeskrivelser for ulike tjenesteområder.

Oppdal kommune har en rekke temaplaner som gir en mer detaljert beskrivelse av utfordringer, mål og tiltak innen de ulike helse- og omsorgstjenestene. Helse og omsorgsplanen er en overordnet plan som tar opp tiltak fra temaplanene som krever økte ressurser eller prinsipielle avklaringer. Disse tiltakene blir beskrevet i helse og omsorgsplanens handlingsdel som rulleres hvert fjerde år. De aktuelle enhetene har ansvar for å fremme tiltak inn i kommunens handlingsplan med økonomiplan.



Helse og omsorgsplanen vedtas av kommunestyret for perioden 2018-2025. De andre temaplanene behandles i kommunens driftsutvalg.



2.2.1 Kommunale utleieboliger:

Oppdal kommune har 92 omsorgsboliger og 60 gjennomgangsboliger tildelt etter søknad. Boligene er av ulik standard og er plassert rundt i Oppdal sentrum. I tillegg vil det i løpet av 2018 tilkomme 16 omsorgsboliger (demens). Tekniske tjenester har verktøy for internkontroll av alle bygg. Disse sier noe om tilstanden på de kommunale byggene. Av Oppdal kommunes utleieboliger er det 23 boliger som har gjennomgående dårlig standard. Dette er boliger som benyttes til vanskeligstilte på boligmarkedet. Dette er en gruppe brukere som Husbanken har særlig fokus på når det gjelder å benytte virkemidler som «fra leie til eie», bolig med tilvisningsavtaler, kjøp av småhus o.l.



Riskevegen



Persaunet



Boas



Lupinvegen

Status i kommunale boliger

Pr. 1.1.18 var det bosatt flyktninger etter følgende fordeling:

- 80 personer fordelt på 24 ulike kommunale boenheter
- 66 personer fordelt på 35 ulike private boenheter

Behovet pr. 1.1.18:

- Bolig til 10 voksne som kommunen har avtale på med IMDi (for 2018).
- Utfordringer for leietakere i kommunale boliger i som har barn i barnehage, da avstanden til barnehage kan bli stor.

Endringer noe frem i tid:

- Om lag 35 elever avslutter introduksjonsprogrammet etter skoleåret 2017/2018. De fleste av de har søkt Oppdal vgs., og vil ikke klare å betjene sine bostifter med kun utdanningsstøtte fra Lånekassen.

Rus- og psykiatritjenesten har 28 brukere tilknyttet kommunal bolig, der de fleste bor i leilighet. Det vil kontinuerlig være behov for kommunal bolig. Ingen brukere er pr. i dag uten bopel, men 5-6 i brukergruppen har ikke egnet eller uavklarte boforhold.

2.2.2 Omsorgsboliger

Oppdal kommune disponerer i dag 43 *heldøgns omsorgsboliger* til eldre og 19 heldøgns omsorgsboliger til funksjonshemmede. Disse boligene innehar en god boligstandard. Det vil på sikt være behov for en omdisponering av boliger for funksjonshemmede til boliger for eldre. Dette fordi demografien i Oppdal forteller at vi blir svært mange eldre mens andelen funksjonshemmede med behov for heldøgns omsorg reduseres. Boliger som i dag benyttes til heldøgns omsorgsboliger for funksjonshemmede kan benyttes som ordinære omsorgsboliger for eldre. Mange eldre vil kunne bo i ordinære omsorgsboliger under forutsetning av at det er kort vei til «der ting skjer» og der man kan få et tilbud. For mange eldre vil det å ha en nabo være tilstrekkelig trygghet til å klare seg selv.

Utbygging av omsorgsboliger kan gjøres i samarbeid med private aktører der kommunen har tilvisningsavtaler. Eksempel på dette kan være utbygging av eldreboliger ved Oppdalshallen – kombinert med oppgradering av pensjonistforeningen sine lokaler og aktivitet. Oppgradering av Vikenhuset der

formålet er eldreboliger med felles stue eller lignende. Dette kan være et aktuelt prosjekt for privat utbygger der kommunen kan ha tilvisningsrett.

3. Husbankens virkemidler

§ 1 Forskrift om startlån

Startlån skal bidra til at personer med langvarige boligfinansieringsproblemer kan skaffe seg en egnet bolig og beholde den.

§1 Forskrift om tilskudd til etablering

Tilskudd skal bidra til etablering i egen bolig og til å sikre egnede boliger for vanskeligstilte på boligmarkedet.

Startlån og tilskudd er for personer som ikke får lån i vanlig bank til kjøp av bolig, og som heller ikke har mulighet for å spare.

3.1 Hvem kan få startlån?

Barnefamilier

- Har barn og har økonomiske utfordringer med å skaffe en egnet bolig.
- Har behov for å sikre en trygg, god og stabil bosituasjon innen kort tid.
- Har problemer med å dekke boutgiftene, og refinansiering med startlån kan bidra til at familien kan bli boende i boligen.

Mottar trygd/ offentlige ytelser

- Har lav, men stabil og sikker inntekt, og får ikke tilstrekkelig lån i vanlige banker.
- Har høy nok inntekt til å betjene et startlån i tillegg til andre nødvendige utgifter.

Boliglåntakere med gjelds-problemer

- Har boliggjeld og annen gjeld med høy rente og står i fare for å miste boligen ved tvangssalg.
- Klarer ikke å betjene nåværende gjeld, men kan dekke utgiftene og beholde boligen dersom lånene refinansieres med startlån.

Andre

- Har særlige sosiale eller helsemessige utfordringer, og mangler en egnet bolig.
- Har behov for å sikre en trygg, god og stabil bosituasjon innen kort tid.
- Startlån til kjøp eller refinansiering er nødvendig for å kunne opprettholde arbeidsforholdet.
- Har høy nok inntekt til at man kan betjene et startlån i tillegg til andre nødvendige utgifter.

3.2 Hvem kan få tilskudd til etablering og tilskudd?

[Tilskudd til etablering](#) gis til enkeltpersoner/husstander med varig lav inntekt og som ikke er i stand til å betjene fullt lån til egnet bolig. [Tilskudd til tilpasning](#) gis til enkeltpersoner som har behov for tilpasning av egen eller leid bolig. Ordningen er behovsprøvd og bare de aller mest vanskeligstilte kan regne med å få tilskudd.

Man kan også søke om [tilskudd til utredning og prosjektering](#) for å kartlegge behov, muligheter og kostnader. Dette kan for eksempel utføres av arkitekt eller en annen fagkyndig person. Dette tilskuddet er ikke økonomisk behovsprøvd.

Utbetalinger i Oppdal:

År:	Startlån	Tilskudd etablering	Tilskudd tilpasning
2012	6 238 000	176 000	
2013	2 148 000		
2014	9 568 000	500 000	
2015	3 170 000	460 000	40 000
2016	2 000 000		
2017	5 203 000	200 000	

3.3 Tilskudd til kommunalt eide boliger

Hva kan det gis tilskudd til?

Tilskudd kan i henhold til [§ 3 i forskrift om tilskudd fra utleieboliger](#) gis til

- a) å oppføre boliger.
- b) å kjøpe boliger, inkludert eventuelle kostnader til å utbedre boligene slik at de blir egnet til formålet.
- c) å bygge om andre bygg til boliger, herunder eventuelle kostnader til kjøp av slike bygg.

Det skal ikke gis tilskudd til vedlikehold eller rehabilitering ut over det som følger av første ledd.

Utleieboligene skal være egnet for forskriftens målgruppe, og bør spres i vanlige og gode bomiljøer.

Tilskudd til prosjekter med samlokaliserte boliger kan ikke gis dersom boligene får et institusjonsliknende preg. Disse boligene skal spres i vanlige og gode bomiljøer.

Det gis ikke tilskudd til ordinært vedlikehold og rehabilitering av utleieboliger.

Hvem kan få tilskudd?

Husbanken kan gi tilskudd i henhold til [§ 2 i forskrift om tilskudd til utleieboliger](#)

Husbanken kan gi tilskudd til kommuner som sannsynliggjør at prosjektet bidrar til flere egnede kommunalt disponerte utleieboliger og en mer formålstjenlig boligmasse.

Husbanken kan gi tilskudd til selskaper og andre som har til formål å leie ut boliger til vanskeligstilte. Vilkårene for slik tildeling er at eieren

- a.** inngår en avtale med kommunen eller et statlig helseforetak om at kommunen eller helseforetaket skal ha eksklusiv rett til å tildele boligene til sine boligsøkere i minst 30 år
- b.** tinglyser en klausul på eiendommen om at boligene kun kan leies ut til vanskeligstilte på boligmarkedet og om tildelingsretten nevnt i bokstav a
- c.** inngår en samarbeidsavtale med kommunen eller et statlig helseforetak som regulerer det løpende samarbeidet og forvaltningen av boligene.

Investeringsstilskudd til omsorgsboliger og sykehjem

[Investeringsstilskuddene](#) skal stimulere kommunene til å fornye og øke tilbudet av sykehjems plasser og omsorgsboliger for personer med behov for heldøgns helse- og omsorgstjenester, uavhengig av alder, diagnose eller funksjonshemming.

Kriterier:

Prinsippene om normalisering og integrering skal bli tatt hensyn til ved lokalisering og planlegging. Boenhetene

- skal ikke ha institusjonsliknende preg.
- bør bli plassert i ordinære og gode bomiljøer.
- bør ikke være for mange.

- for de ulike brukergrupper må ikke bli samlokalisert på en uheldig måte.

Tiltak det gis tilskudd til

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

- a. plass i institusjon, herunder sykehjem etter [helse- og omsorgstjenesteloven § 3-2 første ledd nr. 6 bokstav c](#)
- b. omsorgsbolig, jf. [helse- og omsorgstjenesteloven § 3-7](#), til personer med behov for heldøgns helse- og omsorgstjenester, tilrettelagt for at slike tjenester kan ytes etter § 3-2 første ledd nr. 6 bokstav a
- c. fellesareal i tilknytning til eksisterende omsorgsboliger for å oppnå heldøgns tjeneste.
- d. lokaler for dagaktivitetstilbud, se [pkt. 6.2 femte avsnitt](#)
- e. døgnomsorgsplasser til personer med behov for øyeblikkelig hjelp etter helse- og omsorgstjenestelovens § 3-2 første ledd nr. 6 bokstav c, jf. også § 3-5

3.4 Eksempler på bruk av husbankens tilskuddsordninger:

Kommunale utleieboliger

I Mogopsvingen er det bygd et PAL- hus (Passivhus, aktiv læring) i samarbeid med Oppdal videregående skole med tilskudd fra husbanken på kr 541 000.

Omsorgsboliger

På BOAS 2 ble det i 2013 bygd 21 omsorgsboliger. Her ble det gitt 13.6 mill kr i tilskudd fra Husbanken.

For Demensboligene som er under oppføring (2018) er det gitt tilsagn fra Husbanken på 21.6 mill kr for 16 omsorgsboliger.

4. Mål

4.1 Alle skal ha et godt sted å bo

Prioriterte innsatsområder:

- Hjelp fra midlertidig til varig bolig
- Hjelp til å skaffe seg en egnet bolig



Regjeringens strategi sier at alle skal ha mulighet til å skaffe seg en bolig av god kvalitet, ha en forutsigbar og håndterlig boligøkonomi, og være en del av et trygt bomiljø og lokalsamfunn. Boliger til vanskeligstilte skal være av god kvalitet og de skal være utformet slik at de gir den enkelte mulighet til å skape seg et hjem. Bostedløshet må forebygges og reduseres, og midlertidige boforhold skal begrenses og samtidig være forsvarlig etter den enkeltes behov.

Hjelp fra midlertidig til varig bolig

Det offentlige har ansvar for å skaffe bolig til de som mangler et sted å bo. De som ikke har et sted å sove eller oppholde seg, skal kommunen skaffe et midlertidig botilbud til, dersom det ikke finnes noe varig. For å hjelpe de som ikke selv klarer å ivareta sine interesser skal det tilbys IP (individuell plan), der bolig og nødvendige tjenester bør være med. Rusmisbrukere og personer med rusproblemer og psykiske lidelser er en gruppe som utgjør en stor andel av de som har vært bostedsløse gjentatte ganger og over lengre tid. For å hjelpe denne gruppen har Helsedirektoratet, Arbeids- og velferdsdirektoratet sammen med Husbanken stimulert med flere virkemidler. Målet er at virkemidlene skal bidra til at denne gruppen får en stabil og varig bosituasjon.

Hjelpe de som skrives ut fra institusjon, til et sted å bo

Gjennom samarbeidsavtaler mellom helseforetakene og kommunen skal det sikres helhetlige tjenester som inneholder retningslinjer for innleggelse, utskriving, habilitering, rehabilitering og lærings og mestringstilbud. Bolig og boligjenester bør være en del av øvrige tjenester for å sørge for tilfredsstillende bosituasjon.

Hjelpe de som løslates fra fengsel, til et sted å bo. Innsatte som slipper ut fra soning trenger hjelp til en trygg bosituasjon, som igjen vil føre til forutsigbarhet og trygghet for å unngå tilbakefall til kriminalitet og evt. rusproblemer. Kommunen skal derfor samarbeide med kriminalomsorgen ved hjelp av samarbeidsavtaler for å sikre riktig hjelp til rett tid.

Styrke kommunenes forutsetninger for å bosette flyktninger

Mangel på egnede boliger gjør at mange flyktninger blir boende på mottak etter lovlig opphold. IMDI og Husbankens virkemidler skal samarbeide om å stimulere til bosetting av denne gruppen gjennom egne strategier.

Hjelp til å skaffe en egnet bolig

Gjennom Husbankens virkemidler skal kommunen bidra til god veiledning og oppfølging til kommunens innbyggere. Det skal være gode kapasiteter og god kompetanse på låneforvaltning og privatøkonomi. Husbanken skal bidra til at kommunen får økt kompetanse om bruk av individuelt tilpassede lånevilkår for startlån og god oppfølging av startlånskunder.

Utvikle et større og mer variert kommunalt botilbud

Gjennom grunnlån og tilskudd fra Husbanken skal kommunene skaffe tilveie flere egnede utleieboliger til vanskeligstilte på boligmarkedet. De statlige virkemidlene skal støtte opp om langsiktig planlegging og utvikling av den kommunale boligmassen.

Gi hjelp til å kjøpe bolig

For eksempel kan leie-til-eie være med på å hjelpe leietakere til å bli boligeiere. Ved å tilby startlån og tilskudd til etablering vil flere grupper kunne få mulighet til å kjøpe bolig selv. Dette gjelder for eksempel flyktningfamilier som har etablert seg og fått jobb etter en tid i Norge. For en del personer med utviklingshemming vil det å eie egen bolig bidra til et mer selvstendig liv.

Gi veiledning om det private leiemarkedet

For å styrke leiernes rettssikkerhet skal kunnskap om leiers rettigheter økes og bistand fra blant annet leieboerorganisasjoner. Husleieloven skal gjøres bedre kjent hos både leiere og utleiere.

Status i Oppdal:

- Oppdal kommune sitt boligteam har god oversikt over det private utleiemarkedet i Oppdal. Anskaffelser av boliger er likevel ikke koordinert i kommunen og det er derfor ulike tjenester i kommunen som er på jakt etter de samme private utleieboligene.
- Funksjonshemmede og psykisk utviklingshemmede med behov for omsorgsbolig i Oppdal har liten mulighet til å påvirke eget botilbud. Det er ikke lagt til rette for differensierte boligløsninger for denne målgruppen.
- Oppdal kommune skal legge til rette for at mennesker i målgruppen for boligsosialt arbeid skal få eie sin egen bolig. Dette krever god planlegging.
- Oppdal kommune skal legge til rette for at vanskeligstilte på boligmarkedet skal få kjøpe en kommunal bolig som de har bodd i over lenger tid der dette vurderes som en god helhetlig løsning. Dette må skje i tett samarbeid med flere kommunale tjenesteområder.
- For å øke gjennomstrømninger i kommunale boliger må det arbeides systematisk på tvers av enheter. Det må legges til rette for at leietakere evner å flytte i privat leid eller eid bolig etter leieperioden på 3 år.
- Det er ikke satt av ressurser til praktisk oppfølging av leieavtaler.
- Tverrfaglig arbeid med botilbud skal prioriteres. I tillegg til tjenesteytende enheter skal ergoterapeut konsulteres ved behov for tilrettelegging eller tilpasning av bolig.

Oppdal kommune er en kommune i vekst, og vokser raskere nå enn for 10 år siden og har en befolkning på nesten 7000 innbyggere. Med middels nasjonal vekst, kan man anta (prognose) at det i 2040 er godt over 8000 innbyggere i Oppdal. Hva har dette å si for boligbehovene framover, og hvordan påvirkes vilkårene for vanskeligstilte på boligmarkedet? Gruppen av innbyggere i alderen 65 til 74 år og 75+ er forventet å vokse i tiden framover, og også denne

utviklingen vil ha betydning både for kommunens boligarbeid og for vilkårene for vanskeligstilte på boligmarkedet i årene som kommer.

Boligmassen i Oppdal i dag består av mest eneboliger (nesten 2500) mens antallet småhus og leiligheter ligger på hhv ca. 500 og 400. Boligbyggingen hadde en topp i 2001 med 105 påbegynte byggeprosjekter. Deretter har byggetakten sunket betraktelig, og toppen i 2015 var 43. Prognosen for 2018 og 2019 ligger på ca. 35 og 34 boliger pr år. I følge Prognosesentrets kommunemonitor (se vedlegg), vil det (med middels nasjonal befolkningsvekst) være et årlig boligbehov på 35 nye boliger i neste femårsperiode, og det ser dermed ut til at boligbyggingstakten er i tråd med behovet. Endringer i demografi og antall personer pr. husholdning kan imidlertid ha betydning for boligbehov og kan føre til endringer som prognosene ikke tar høyde for.

Tiltak:

Leie til eie – man gis mulighet for å kjøpe sin bolig. Denne ordningen betyr at man betaler ned på kjøpesummen mens man leier. Kommunen tar byggekostnad, og får tilbake kostnaden gjennom leie. Oppdal kommune har fått en forespørsel om interesse for kjøp av 6 leiligheter i Dovrevegen 8. Dette er leiligheter der kommunen har hatt tilvisningsavtaler tidligere. Disse leilighetene egner seg godt for leie til eie tiltak.

Koordinere forespørslar om leieobjekter i privatmarkedet.

Følge opp leietakere i kommunale boliger, for å øke gjennomstrømmingen. Se på muligheter for å eie selv. Kommunen må ha kapasitet til å gi individuell veiledning og oppfølging, og man må ha god kompetanse på låneforvaltning og privatøkonomi – boveiledning.

Inkludere spørsmål om bolig tidlig i prosessen ved opphold i institusjon. Samarbeidsavtalen mellom helseforetaket og kommunen bør inneholde bolig som tema. Jo tidligere i et behandlingsopphold man starter arbeidet med å skaffe bolig og opprette kontakt med tjenesteapparatet, jo mer sannsynlig vil det være at man har skaffet bolig ved utskrivning for de som har behov.

Har man behov for langvarige og koordinerte tjenester fra flere instanser bør bolig og boligjenester være en del av personens individuelle plan slik at man sikrer at personer med rusproblemer og/eller psykiske lidelser kan få helhetlige, fleksible og individuelt tilpasset tjenester.

I samarbeidsavtalene mellom kommunen og kriminalomsorgen må bolig være et tema, for å komme tidligst mulig inn når det gjelder bosituasjon og bolig.

Få god effekt av de sentrale ordningene innenfor Husbankens ordninger.

3 års leiekontrakter – før utgang av kontrakten må det være en dialog mellom utleier(tjenestested) og leier om veien videre.

4.2 Alle med behov for tjenester, skal få hjelp til å mestre boforholdet

Prioriterte innsatsområder:

- Forhindre utkastelser
- Gi oppfølging og tjenester i hjemmet



Forhindre utkastelser

Varslingsregelen i Husleieloven skal bidra til at kommunen eller NAV blir varslet når det er fare for at leier blir kastet ut av et leieforhold. Det er derfor viktig at kommunen har gode rutiner for varslingssaker for å kunne bidra til å forhindre utkastelser dersom kommunen kan hjelpe.

Gi oppfølging og tjenester i hjemmet

Kommunen skal tilby IP (individuell plan) til de som har behov for langvarige og koordinerte tjenester. Hjelp til å skaffe og holde på en bolig kan være et tiltak i IP.

Status i Oppdal:

- Koordinering av boligtildeling og oppfølging av leieforhold gjøres av boligtildelingsteamet. Teamet er tverrfaglig sammensatt av de enheter som berøres av utleieforhold – hjemmetjenesten, psykisk helse og rus, innvandrertjenesten, tekniske tjenester, NAV. Økonomikontoret deltar i møter ved behov.
- Det skal ved enhver tildeling av kommunal bolig avklares om leietakere har oppfølging fra kommunen. Dersom leietaker ikke har etablert et tilbud må det oppnevnes en ansvarlig for oppfølging av leiekontrakt.
- Oppdal kommune må sørge for at leietakere som ikke opprettholder leieavtale kontaktes på et tidlig tidspunkt.

Tiltak:

Varsling om mislighold må gis til Nav så tidlig som mulig jmf. Husleieloven §9-11. Private utleiere bør også gjøres oppmerksom på muligheten for varsling for å kunne forhindre utkastelser.

Utarbeide individuelle planer for de som har behov for langvarige og koordinerte tjenester der hjelp til å skaffe og beholde bolig kan være en del av planen. Mestring av boforhold kan være hjelp til sikring av betaling av faste utgifter, gode rutiner for renhold, innkjøp og daglige gjøremål i hjemmet.

Ansvar for leiekontrakter i kommunale gjennomgangsboligene er Tekniske tjenester. Mislighold av leieavtale må tas tak i tidligst mulig. Mottar leietakeren tjenester må aktuell enhet varsles.

Det er ikke kun å skaffe bolig til flest mulig som bør være et viktig innsatsområde i det boligsosiale arbeidet. Det er vel så viktig å bidra til at flest mulig kan bli boende i den leiligheten de allerede har. For å oppnå dette er det viktig at kommunene får på plass helhetlige tilbud til den enkelte med tilstrekkelig booppfølging og medisinsk oppfølging.

(Gatejuristen)

4.3 Den offentlige innsatsen skal være helhetlig og effektiv

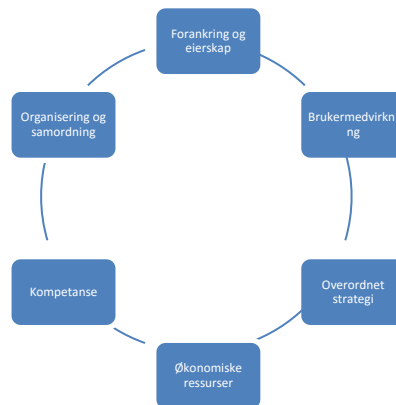
Prioriterte innsatsområder:

- Sikre god styring og målretting av arbeidet
- Stimulere til nytenkning og sosial innovasjon



Boligsosialt arbeid skal ha høy kvalitet. Det betyr at det skal være et tett samarbeide mellom sektorer og forvaltningsnivåer, og at helhet og sammenheng sikres både strategisk og operativt både i kommune og stat. Innsatsen skal være kunnskapsbasert og sikres der det er størst behov.

Sikre god styring og målretting av arbeidet



Stimulere til nytenking og sosial innovasjon

Sosial innovasjon og sosialt entreprenørskap brukes om nyskapende tiltak som møter sosiale behov, der løsningene rettes mot samfunnsutfordringer, gjerne med metoder fra privat sektor. Det er gjennom Meld. St 29 (2012-2013) Morgendagens omsorg, lagt til rette for å ta i bruk sosial innovasjon og sosialt entreprenørskap for å utforme og utprøve nye modeller for fremtidens institusjons- og boligløsninger.

Planlegge for gode bomiljøer

Samfunnsplanlegging er viktig for å skape gode bomiljø, og gode oppvekst og levekår. Det betyr at det skal være mange nok boliger, og boliger og nærmiljø av god kvalitet. Dette oppnås ved god arealplanlegging og regulering. Kommunen skal samtidig ha nødvendig oversikt over helsetilstanden i befolkningen og de positive og negative faktorene som kan påvirke disse.

Strategien skal samle og målrette den offentlige innsatsen overfor vanskeligstilte på boligmarkedet. For å nå målene må det være et godt samarbeid på tvers av sektorer og forvaltningsnivåer slik at aktørene kjenner egen og andres rolle. Videre skal strategien sørge for at aktørene kjenner og bruker de statlige virkemidlene som skal bidra til at vanskeligstilte på boligmarkedet får en varig og stabil bosituasjon. Erfaringer viser at dersom man får til et slikt samarbeid vil det være større mulighet for å lykkes. (kilde: Regjeringen)

«Når kommunen står som grunneier kan den ved salg av tomtegrunn legge inn klausuler knyttet til ulike målsettinger kommunen har. Klausuler som er aktuelle kan være boligkvalitet, utsalgspris på boligene, leilighetsstørrelse og utforming, finansiering fra Husbanken (grunnlån) og kommunal forkjøpsrett for en nærmere bestemt andel av boligene. På kommunale tomter kan det også være aktuelt å etablere leie til eieordninger og å samarbeide med private utleieaktører». ([Helhetlig boligplanlegging. - Hvilke elementer inngår? NIBR-rapport 2015:21](#))

Status i Oppdal:

- Det skal prøves ut ulike modeller for etablering og utbygging av botilbud for utviklingshemmede.
- Det skal prioriteres arbeid med oppgradering og nyetablering av botilbud for mennesker med ulike helseutfordringer som rus- og psykiske lidelser. Det er et økt behov for omsorgsboliger også til denne brukergruppen.
- Samhandlingen mellom tekniske tjenester og øvrige tjenester er vesentlig for å lykkes i det boligsosiale arbeidet. Tverrfaglig samhandling skal prioriteres som arbeidsform i det boligsosiale arbeidet.
- Oppdal kommune skal strebe etter å holde god standard på utleieboliger. Å eie bør planlegges, det å kjøpe kommunale boliger må planlegges. Det kan ikke være vilkårlig.

Tiltak:

Boligtildelingsteam – koordinerer tildeling av de kommunale boligene. Ledes av tekniske tjenester.

Utvikle et forpliktende og formalisert samarbeid der man samler og deler nødvendig kunnskap.

Utvikle, samle og dele nødvendig kunnskap.

Nyttiggjøre oss av brukernes erfaringer ved evaluering av enkeltprosjekt.

Utvikle nye bomiljø f.eks. bygge småhus. Tiltak planlegges på kommunal tomt med aktuelle kjøpere. Oppdal kommune har en koordinerende rolle.

Planlegge gode bomiljøer: nok boliger, og boliger og nærmiljø av god kvalitet gjennom enhetenes innspill til kommuneplanens arelrullering.

Gjennom god og langsiktig planlegging av den kommunale boligmassen legges det vekt på spredt bosetting i ordinære bomiljø. Samlokaliserte utleieboliger og omsorgsboliger skal ikke ha et institusjonspreg.

Vedlegg:

Oppdal kommune – boligmarked og befolkning
Beregninger av prognosesenteret