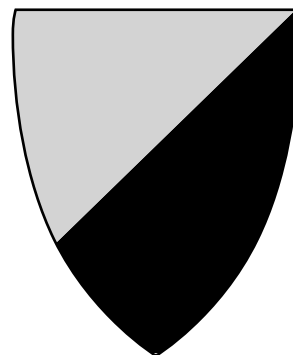




BOLIGSOSIAL HANDLINGSPLAN ØRLAND KOMMUNE 2014-2018

Utkast 02.12.14, revidert 04.05.15.

ØRLAND
KOMMUNE



Innhold

1	Innledning	2
1.1	Organisering av arbeidet i Ørland kommune	2
1.2	Avgrensninger og definisjoner.....	2
2	Oppsummering og rullering av Boligpolitisk handlingsplan 2008-2011	3
3	Kommunens boligmasse i dag.....	4
3.1	Kommunale gjennomgangsboliger	4
3.2	Omsorgsboliger, trygdeboliger og trygdepensjonat.....	4
4	Relevant lovverk.....	4
4.1	Kommunens ansvar	4
4.2	Statlige føringer	5
5	Husbankens virkemidler.....	6
6	Behov i planperioden 2014-2018.....	7
7	Mål for Boligsosial handlingsplan 2014-2018	8
7.1	Mål, strategier og tiltak	8
8	Økonomi.....	10
9	Kildehenvisning	11
	Vedlegg 1: Retningslinjer for startlån.....	12
	Vedlegg 2: Retningslinjer for tildeling av kommunal gjennomgangsbolig	16
	Vedlegg 3: Boligtildeling trygdebolig/trygdepensjonat/omsorgsboliger	18
	Vedlegg 4: Verdi- og strategidokument for pleie og omsorg	20

1 Innledning

Alle innbyggere i Norge har et selvstendig ansvar for å skaffe seg et sted å bo. Økonomiske, sosiale, fysiske, psykiske og rusrelaterte problemer gjør at noen innbyggere har utfordringer med å skaffe seg eller beholde bolig. Lovverket ivaretar de vanskeligstilte gjennom at kommunen har et særskilt ansvar. Boligsosial handlingsplan er Ørland kommunes strategi for å ivareta dette ansvaret, i tillegg vil planen kunne bidra til bedre boligpolitikk i kommunen, økt kunnskap om boligbehovet og statlige virkemidler.

1.1 Organisering av arbeidet i Ørland kommune

Arbeidet med Boligsosial handlingsplan har sin bakgrunn i prosjektkort fra rådmannen til NAV-leder i 2012. Prosjektet skulle føre til:

- Utarbeidelse av Boligsosial handlingsplan som en delplan til kommuneplan
- Helhetlig og samordnet bolig tjeneste, og samhandling på tvers av tjenesteområder
- Bedre retningslinjer for tildeling av kommunale gjennomgangsboliger
- Bedre retningslinjer for tildeling av startlån

Forvaltningen av Husbankens virkemidler bostøtte og startlån, og rullering av plan ble overført fra sentraladministrasjonen til NAV-kontoret i 2011.

Styringsgruppen for Boligsosial handlingsplan:

- Gaute Krogfjord, økonomisjef og leder for styringsgruppen
- Snorre Glørstad, rådmann
- Eva Tyskø Sivertsen, enhetsleder pleie og omsorg
- Siri Ekle Skaanes, enhetsleder familie og helse
- Arnfinn Brasø, enhetsleder plan og drift
- Marit Knutshaug Ervik, leder NAV Ørland
- Sigrun Klausen, rådgiver NAV Ørland og prosjektleder/sekretær for styringsgruppen

I løpet av prosjektperioden er kommunens organisasjonsstruktur endret, og styringsgruppen er endret til kommunalsjefer og prosjektleder. I tillegg har Jannicke Ertvåg, lokalt medlem i Rusmisbrukerens interesseorganisasjon (RIO) medvirket i utarbeidelse av planen.

1.2 Avgrensninger og definisjoner

Boligsosial handlingsplan tar ikke for seg den generelle boligplanleggingen i Ørland kommune, men omhandler vanskeligstilte som ofte faller utenfor det ordinære boligmarkedet og hvor kommunen har et lovregulert ansvar. Førstegangsetablerere som ikke defineres som vanskeligstilte er ikke en del av denne planen. Ørland Sykehjem anses som institusjon og omfattes heller ikke av Boligsosial handlingsplan.

Vanskeligstilte på boligmarkedet er definert som «...personer og familier som ikke har mulighet til å skaffe seg og/eller opprettholde et tilfredsstillende boforhold på egen hånd» (Bolig for velferd 2014). Å være vanskeligstilte på boligmarkedet dreier seg ofte om flere forhold og må ses i sammenheng med økonomiske ressurser, mestring av formelle og sosiale forpliktelser, fysiske forutsetninger,

funksjonsnedsettelse, manglete kunnskap, somatiske eller psykiske lidelser, rusmisbruk eller andre forhold. Boligsosialt arbeid omfatter alt fra å skaffe bolig til vanskeligstilte til å øke forutsetningene den enkelte har til å mestre boforholdet (St.meld. 17 2012-2013).

2 Oppsummering og rullering av Boligpolitisk handlingsplan 2008-2011

Boligpolitisk handlingsplan 2008-2011 ble utarbeidet på bakgrunn av kommunestyrevedtak 25.10.06. Planen skulle drøfte boligbehovet for unge etablerere, eldre og andre med særskilte behov. I tillegg skulle planen legges til grunn for reguleringsplan for Tyrsv vei 13/15 og Rådhusgata 12/14.

Ørland kommune var fram til 2008 hovedaktør på utleie av boliger, både ordinær utleie og utleie til vanskeligstilte. De fleste kommunale utleieboliger var konsentrert i Tyrsv vei og Rådhusgata, men hadde over år fått en dårlig standard. Kommunen ønsket ikke å fortsette med ordinær utleievirksomhet, og Boligpolitisk handlingsplan 2008-2011 ga grunnlag for riving av boliger i Tyrsv vei og Rådhusgata. Kommunen skulle gi bistand til flytting fra kommunal til privat leid/eid bolig for de som var i stand til det. Gjenstående boliger i Tyrsv vei skulle renoveres. Kommunale utleieboliger skulle heretter være for vanskeligstilte på boligmarkedet, inkludert omsorgsboliger. Det skulle legges vekt på at utleieboligene var geografisk spredt og at kommunens botilbud skulle være leiligheter og ikke eneboliger.

Det ble i Boligpolitisk handlingsplan 2008-2011 foreslått følgende tiltak:

1. Bofellesskap for aldersdemente med 8 plasser.
Tiltaket ble endret som en følge av dreining av tjenestetilbudet i pleie og omsorg.
2. 10 nye omsorgsboliger i tun ved de eksisterende omsorgsboligene for unge tjenestemottakere. Tiltaket er gjennomført. Reguleringsplan for Brekstad gård vest vedtatt i kommunestyret 20.06.13 ivaretar behov for utbygging av 12 selveide små boenheter.
3. Bofellesskap/omsorgsboliger (8 boenheter) med fellesareal og personalbase. Tilrettelagt med hjemmetjenester, men døgnbasert bemanning. Tiltak «Bolett» gjennomført.
4. Ny barnebolig for avlastningstjeneste for barn med utviklings- og funksjonshemming.
Tiltaket er gjennomført.
5. Minst 10 vanskeligstilte (av 20-22) over i egen eid bolig.
Noen er flyttet i egen eid bolig, men de fleste i leid bolig på det private markedet.
6. Renovere 6 leiligheter i Tyrsv vei. Tiltaket er gjennomført.
7. Bygge 2 småhus og kjøpe 4 leiligheter. Tiltaket er ikke gjennomført, samtidig har behovet økt da leieavtale til dette formål opphørte høsten 2014.
8. Selge leilighetsbygg og areal i Tyrsv vei og Rådhusgata, samt tidligere Tommelise barnehage.
Tommelise barnehage er solgt. Kommunestyre vedtok 28.04.11 å nedsette en arbeidsgruppe som skulle fremme forslag til utbygging av boligkvartalet i Tyrsv vei.
9. Selge kommunens eneboliger i Jordveien 1 og Kristoffers vei 3. Tiltaket er gjennomført.

3 Kommunens boligmasse i dag

Type bolig	Antall	3-roms	2-roms	1-roms
Kommunale gjennomgangsboliger	10	2	8	
Omsorgsboliger	23		23	
Leiligheter trygdepensjonatet	20		17	3
«Bolett» fra 1.1.15	8			
Avlastningsrom trygdepensjonat	3			
Trygdeboliger	10		10	
Avlastningsbolig for barn	1			
Meieribygge	2			
Totalt	78			

3.1 Kommunale gjennomgangsboliger

Ørland kommune har 6 leiligheter i Tyrs vei (Brekstad) og 4 leiligheter i Vassmyrveien (Opphaug). I perioden juni 2010-september 2014 leide kommunen en liten enebolig ved Skiftkrokan i mangel av småhus. Leieavtalen er opphørt. Ved behov for midlertidig bolig kan kommunen ta kontakt med Austrått Camping eller Karlestrand Camping. Det er NAV-kontoret som tildeler kommunale gjennomgangsboliger. Utleieforholdet reguleres av husleielovens bestemmelser og enhet plan og drift utarbeider leiekontrakt.

3.2 Omsorgsboliger, trygdeboliger og trygdepensjonat

Boligene er bygd i tun og ligger i Hildas vei i nær tilknytning til Ørland Medisinske Senter. Beboerne har ulike hjelpebehov. Tjenester tildeles gjennom kommunens koordinerende enhet/beslutningsteam etter individuell kartlegging og tverrfaglig vurdering. Tildeling skjer etter LEON-prinsippet, også omtalt som omsorgstrappa – laveste effektive omsorgsnivå (vedlegg 4). Det er døgnbasert bemanning og egen personalbase i tilknytning til omsorgsboligene. Avlastningsbolig for barn med utviklings-/funksjonshemming ligger i tilknytning til omsorgsboligene. «Bolett» er selvstendige rom/leiligheter i tilknytning til sykehjemmet hvor det er individuelt tilrettelagt tjenester med heldøgns trygghet.

4 Relevant lovverk

4.1 Kommunens ansvar

Helse- og omsorgstjenesteloven § 3-1 fastslår kommunenes overordnede ansvar for helse- og omsorgstjenester og § 3-2 nr. 6 angir tjenester for å oppfylle dette kravet, herunder tjenester i hjemmet. Dette omfatter også boligsosiale tjenester som for eksempel praktisk bistand og opplæring. Lov om kommunale helse- og omsorgstjenester § 3-7 synliggjør kommunens medvirkningsansvar til å skaffe bolig: *«Kommunen skal medvirke til å skaffe bolig 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, funksjonshemming eller av andre årsaker.»*

I lov om sosiale tjenester i NAV § 15 og dens rundskriv fremgår det at «...kommunen har et ansvar for å sikre en forsvarlig bolig for personer som av økonomiske, sosiale, helsemessige eller mer sammensatte forhold ikke kan ivareta sine interesser på boligmarkedet». Videre fastslår rundskrivet at en «tilfredsstillende bolig er en sentral forutsetning for at den enkelte skal kunne leve og bo selvstendig, skaffe eller beholde arbeid, og delta i samfunnet. I familier med barn og unge er det spesielt viktig at det er en trygg og god bosituasjon». I lov om sosiale tjenester i NAV § 27 fremgår kommunens plikt til å finne midlertidig bolig for dem som ikke klarer det selv.

Bomiljø og beliggenhet har betydning for sosial inkludering. Kommunens kunnskap om at konsentrasjon av boliger kan bidra til forsterking av sosiale problemer og ekskludering, gir kommunen plikt til at så langt som mulig å medvirke til å unngå dette. I tillegg skal kommunen være spesielt oppmerksom på bosituasjonen til familier med barn og unge, vanskeligstilte ungdom og personer i overgangs- eller etableringsfaser.

Data som ligger til grunn for Boligsosial handlingsplan i Ørland kommune er blant annet kartlegging gjennom BrukerPlan i regi av NAV, og kartlegging gjennom UngData. I tillegg kommer kunnskap vi har fått gjennom boligsosialt arbeid i regi oppsøkende virksomhet i NAV, og fra avdelingene oppfølgingstjenesten og hjemmetjenesten.

Boligsosialt arbeid utøves av flere avdelinger/enheter i kommunen gjennom ulike oppgaver, og bolig tjenestene er i dag fragmentert. Det meste av direkte tjenesteyting på område utføres av oppfølgingstjenesten og NAV-kontoret, og de fleste tjenester tildeles gjennom kommunens koordinerende enhet/beslutningsteam etter individuelle kartlegging og vurdering. NAV-kontoret har oppfølging og bistand i bolig til flere brukergrupper. I tillegg har NAV-kontoret økonomisk råd og veiledning, gjeldsrådgivning og økonomisk sosialhjelp som virkemiddel i dette arbeid. Lokalt NAV-kontor har også ansvar for forvaltning av bostøtte, startlån og tilskudd til etablering i egen bolig, som er viktige virkemidler i boligsosialt arbeid. Tilskudd til tilpasning av egen bolig håndteres av rådgiver innenfor helse og velferd. Styringsgruppen mener at det bør utredes en alternativ modell som ivaretar det totale arbeidet i forhold til bolig og tjenester i Ørland kommune, samt forvaltning av Husbankens virkemidler.

Boligsosialt arbeid er et viktig virkemiddel for å motvirke bostedsløshet, bedre inkludering og hindre sosiale ulikheter. Gode bolig løsninger og boligsosialt arbeid skaper trygghet, forutsigbarhet og bedre sosialt liv for enkeltpersoner. I tillegg vil det ha virkning på den totale folkehelse og gi økning i den totale velferden i kommunen.

4.2 Statlige føringer

Den nye stortingsmeldingen om boligpolitikken i Norge, Stortingsmelding 17: «Byggje - bu - leve, ein bustadpolitikk for den einskilde, samfunnet og framtidige generasjonar» (2013), fastholder tidligere visjon om at «alle skal bo trygt og godt».

Bolig for velferd, den nasjonale strategien for boligsosialt arbeid for perioden 2014-2020 kom i mars 2014. Hovedlinjene i strategien er:

- Felles ansvar - felles mål. Strategien viser til at samarbeid på tvers av enheter og forvaltningsnivåer avgjør om vi lykkes med arbeidet. Målene i regjeringens strategi vil bidra til at boligsosialt arbeid kommer på dagsorden i stat, kommune og hos samarbeidspartnere.

- En særlig innsats overfor barnefamilier og unge. Barn og unges oppvekstvilkår er viktig i alle sammenhenger, og bolig og bomiljø er en viktig faktor i oppvekstvilkår.
- Fra strategi til handling. Det er kommunene som har den sentrale rollen i det boligsosiale arbeidet, men statlige aktører skal bidra med tilrettelegging for at kommunene skal kunne ivareta dette ansvaret. For å sikre god måloppnåelse, må lokalt, regionalt og statlig nivå slutte opp om strategien.

5 Husbankens virkemidler

Det finnes flere statlige tilskuddsordninger i tillegg til Husbankens virkemidler. Ørland kommune har i 2012-2014 mottatt tilskudd til prosjektet «Boligsosialt arbeid» som har vært knyttet til tjenester i bolig for rusavhengige og bostedsløse. I 2013-2014 har kommunen deltatt på samlingene til Husbanken om «God og effektiv bosetting av flyktninger». I 2014 fikk Ørland kommune tildelt boligsosialt kompetansetilskudd, og samtidig invitert til å delta i utviklingsprosjektet og nettverket «Å koordinere det fragmenterte» som er initiert av Husbanken og drives av Møreforskning AS. Målet er å oppnå bedre samhandling i det boligsosiale arbeidet i kommunene.

Husbanken forvalter flere virkemidler (Bolig og velferd 2014):

Finansieringsordning		Formål	Tiltak	Målgruppe
Lån	Grunnlån	For å fremme universell utforming og miljø i nye og eksisterende boliger. Sikre nødvendig boligforsyning i distriktene, finansiere boliger til vanskeligstilte og husstander i etableringsfase.	Oppføring, kjøp (ny og brukt) og ombygging av: - Boliger - Studentboliger - Barnehager - Lokaler (eks grendahus)	- Privatpersoner - Utbyggere - Boligbyggelag og borettslag - Kommuner og fylkeskommuner - Selskaper og stiftelser
	Startlån	Bidra til at personer med langvarige boligfinansieringsproblemer kan skaffe seg egnet bolig og beholde den.	- Oppføring av ny bolig - Kjøp av bolig - Utbedring og tilpasning av bolig - Refinansiering	- Privatpersoner - Kommuner (for videretildeling)
Tilskudd	Boligtilskudd til etablering i egen bolig.	Bidra til å skaffe og sikre tilfredsstillende/egnede boliger til personer med varig lav inntekt.	- Kjøp, ny eller brukt - Bygging - Refinansiering	- Privatpersoner - Kommuner (for videretildeling)
	Boligtilskudd til utbedring og tilpasning av bolig.	Bidra til å skaffe tilfredsstillende/egnede boliger til personer med varig lav inntekt, og sikre at disse kan bli boende i egen bolig.	- Kjøp - Oppføring	- Privatpersoner - Kommuner (for videretildeling)

	Bostøtte	Bidra til at prioriterte grupper med svak økonomi skal kunne anskaffe eller bli boende i en hensiktsmessig bolig.	- Månedlige utbetalinger	- Privatpersoner
--	----------	---	--------------------------	------------------

Rollefordelingen mellom stat og kommune er slik at staten fastsetter de boligpolitiske mål og juridiske rammevilkår. Staten kan tilby økonomisk bistand til spesielle formål, og bidra med kompetansehevede tiltak. Kommunen planlegger og tilrettelegger for bygging og utbedring av boliger og områder, og har et ansvar for at vanskeligstilte har et boligtilbud. Private eiere bygger og forvalter boligmassen.

6 Behov i planperioden 2014-2018

Ørland kommune har hatt utfordringer i forhold til boligsosialt arbeid og vanskeligstilte på boligmarkedet. Dette har vært knyttet til rus og kriminalitetsproblematikk, men også høy arbeidsledighet (ungdom) sammenlignet med andre kommuner. Ulike tiltak har vært forsøkt med vekslende resultat. I de siste årene har akutt boligmangel sjelden blitt opplevd, selv om egnede kommunale boliger er færre enn det som ble antatt som behov i 2008.

I omsorgsboligene bor det i dag beboere som ikke har behov for bolig med døgntilgjengelige tjenester, og som kan bo i egen eid eller leid bolig med individuelle tilpassede tjenester. Det er også kartlagt at flere unge potensielle søkere til omsorgsbolig vil kunne gjøre det samme. Med god tilrettelegging, tett oppfølging og fleksibel bruk av Husbankens virkemidler vil flere kunne eie eller leie egen bolig, og dermed motta nødvendige tjenester i hjemmet.

Kommunen har ikke en oversikt eller statistikk over det private utleiemarkedet, men har noe kunnskap gjennom det boligsosiale arbeidet i NAV. Kommunens psykiske helsetjeneste og NAV har gjennom Brukerplan gjennomført kartlegging av 37 rusmiddelbrukere som mottar kommunale tjenester. Utleieenheterne er hovedsakelig enkeltstående boliger eller leiligheter i privat eie, men også noen større bygninger med flere utleieleiligheter.

Ørland kommune har vedtak på bosetting av 15 flyktninger fra 2014, og egnet bolig med opplæring i boligkarriere vil være sentralt. Flyktningene bosettes i bofellesskap i boliger sentralt på Brekstad hvor kommunen har inngått husleieavtale med privatpersoner. Boligbehovet kan øke dersom kommunen vedtar å bosette flere flyktninger i planperioden, og ved eventuell familiegjenforening. Det er ikke behov for spesialtilpassede boligløsninger, men mange vil trolig i starten ha behov for kontakt med flyktningetjenesten. Få har sertifikat, og boligetablering bør skje i områder med god tilgjengelig kollektivtransport eller med kort avstand til servicetilbud som butikk, helsetjeneste og voksenopplæring.

I planperioden forventes det en økning i bygging av både små og store eneboliger og boenheter som en følge av etablering av Norges kampflybase og forventet befolkningsvekst på 35 % fram til 2026, jf kommuneplanens samfunnsdel. Dette vil sannsynligvis føre til økt etterspørsel etter ulike boliger og

boligløsninger, og noe økt press på kommunale tjenester. Utbyggere er allerede i gang med bygging på flere tilrettelagte områder i kommunen.

7 Mål for Boligsosial handlingsplan 2014-2018

Følgende prinsipper er lagt til grunn for planen:

- Det å skaffe seg en bolig og beholde den er først og fremst et personlig ansvar.
- Folkehelse som paraply – mål, strategier og tiltak skal fremme folkehelse.
- Bolig som den fjerde pilaren i velferdspolitikken, sammen med helse, utdanning og inntektssikring (St.meld. 17 2012-2013).

7.1 Mål, strategier og tiltak

Ørland kommune følger målsettingene i den nasjonale strategien (Bolig for velferd 2014):

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

Aktivt arbeid med bedre målretting av de kommunale utleieboligene og høyere omløpshastighet vil sikre bedre utnyttelse og dekning av boligbehovene for vanskeligstilte i Ørland kommune. Kommunen bør tilstrebe å være en proaktiv kommune i det boligsosiale arbeide ved å sørge for at det bygges nye boliger i samarbeid med private aktører, tilby finansiering slik at de minst vanskeligstilte blir boligeiere, selge frigjorte kommunale boliger og reinvestere frigjorte midler i nye kommunale boliger.

Planlegging, organisering og kompetanse		
Mål	Strategier	Tiltak
Helhetlig og effektiv bolig tjeneste i kommunen forankret administrativt og politisk gjennom kommuneplanen og delplaner.	- Økt status for det boligsosiale arbeidet og bedre samhandling på tvers av ansvar og enheter. - Stimulere til nytenkning og videreutvikling av det boligsosiale arbeidet. - Sikre målrettet og god styring av arbeidet. - Boligsosial planlegging i et langsiktig perspektiv. - Økt boligsosial kompetanse administrativt og politisk.	- En boligkoordinator/ressurs med ansvar for Boligsosial handlingsplan og Husbankens virkemidler. - Utrede alternativer for hensiktsmessig organisering. - Tverrfaglig sammensatt tildelingsteam for alle kommunale boliger. - Utarbeide samhandlingsrutiner som definerer roller og ansvar. - Kartlegging av kompetanse og utarbeide kompetanseplan. - Heve kompetansen gjennom prosjekt og deltakelse i utviklingsprosjekt i regi Husbanken.

Kommunale boliger		
Mål	Strategier	Tiltak
Kommunale boliger skal kun tilbys vanskeligstilte som ikke har mulighet for et boforhold på det private markedet.	- Sikre gjennomstrømming i de kommunale boligene. - Overholde tidsbegrensningene i husleieavtalene. - Legge til rette fra å leie til eie. - Effektiv og fleksibel bruk av Husbankens virkemidler. - Forebygge boligproblemer gjennom rett hjelp til rett tid. - Forhindre utkastelser. - Særlig innsats overfor barnefamilier og unge i risikozonen.	- Identifisere og kartlegge eksisterende og framtidige behov. - Målrettet bruk og informasjon om Husbankens virkemidler. - Tildeling av kommunal bolig gjennom tverrfaglig tildelingsteam med god kunnskap om vanskeligstilte. - Utarbeide samhandlingsrutiner internt. - Utarbeide informasjonsstrategi for å rekruttere potensielle husstander som kan ha behov og rett til Husbankens virkemidler, og benytte kommunens hjemmeside aktivt. - Vedtak på tjenester til de som har rett på det. - Økonomisk rådgivning / gjeldsrådgivning.
Kommunale gjennomgangsboliger	- Framskaffe flere kommunale boliger. - Stimulere utbyggere til bygging av rimelige boliger. - Ivareta etakelse av kommunens bygningsmasse for å fremme trivsel og bomiljø og minske stigmatisering.	- Effektivere bygging av 3 småhus som planlagt i forrige planperiode. - Bygge/kjøpe 4 nye boliger som ikke sentreres. - Gjennomgå rutiner og behov for vedlikehold av kommunens boligmasse og evt utarbeide nye.
Midlertidig bolig og akutt plasseringer	- Økt kvalitet på midlertidig husvære. - Opphold i midlertidig husvære skal ikke være mer enn 3 mnd. - Midlertidig boligs skal helst unngås for barnefamilier og unge i risikozonen.	- Ved anskaffelse av tilstrekkelig antall kommunale boliger kan tilbud om akutt plassering ved campingplass opphøre. - Utrede muligheten til å ha en liten boenhet tilgjengelig.
Omsorgsboliger		
Mål	Strategier	Tiltak
Omsorgsboliger for innbyggere som har behov for døgntkontinuerlige tjenester.	- Stimulere utbyggere til å bygge små og rimelige boenheter sentralt. - Effektiv og fleksibel bruk av Husbankens virkemidler.	- Frigjøre omsorgsboliger ved å bistå leietakere til å leie eller kjøpe egen bolig. - Målrettet bruk og informasjon om Husbankens virkemidler.

		- Identifisere og kartlegge eksisterende og framtidige behov.
Bosetting av flyktninger		
Mål	Strategier	Tiltak
Flyktningene i egen leid/eid bolig på det private markedet.	- Bofellesskap til enslige flyktninger i den grad det er hensiktsmessig. - Dreie innsatsen mot at flyktningen selv er leietaker hos privat utleier også ved førstegangsbosetting. - Ansette en miljøarbeider/boveileder. - Stimulere frivillige til å være flyktningeguides.	- Informasjonsperm med nødvendig informasjon, rettigheter og plikter, samt viktige skjema ved ankomst til kommunen. - Gi grundig opplæring om det å bo i Norge og på Ørland. - Veilede på overgang fra leie med kommunen til privat leie. - Kontinuerlig boveiledning til flyktningene ved behov, inkludert familiegjenforeninger. - Flyktningeguides som boligkontakt og for nettverksbygging og integrering i lokalsamfunnet. - Målrettet informasjon om Husbankens virkemidler.

8 Økonomi

De økonomiske konsekvensene av tiltak i Boligsosial handlingsplan for perioden 2014-2018 tas inn i kommunens budsjett og økonomiplan, både på drifts- og investeringsbudsjettet, for at de skal bli realisert. Investeringene i planperioden er knyttet til tre småhus som foreslås iverksatt i 2015 på grunn av behov for dette botilbudet og at kommunen mangler småhus. I tillegg foreslås bygging eller kjøp av fire små kommunale gjennomgangsboliger i planperioden, hvorav to i 2016 og to i 2017.

Kommunen tar markedspris når det gjelder utleie av småhus og kommunale gjennomgangsboliger for å betjene kommunale låneopptak og vedlikehold som en følge av slitasje.

9 Kildehenvisning

Bolig for velferd (2014). *Nasjonal strategi for boligsosialt arbeid (2014 - 2020)*. Kommunal- og moderniseringsdepartementet.

Husbanken. Lover, forskrifter og retningslinjer. Hentet på internett: <http://www.husbanken.no/om-husbanken/forskrifter/>

Lov om kommunale helse- og omsorgstjenester m.m. (helse- og omsorgstjenesteloven), hentet på internett: <http://lovdata.no/dokument/NL/lov/2011-06-24-30>

Lov om sosiale tjenester i arbeids- og velferdsetaten, hentet på internett: <http://lovdata.no/dokument/NL/lov/2009-12-18-131>

St.meld. 17 (2012 - 2013): *Byggje-bu-leve. Ein bustadpolitikk for den einskilde, samfunnet og framtidige generasjonar*. Det kongelege kommunal- og regionaldepartement (2013)

NOU 2011:15: *Rom for alle - En sosial boligpolitikk for framtiden*. Oslo: kommunal og regionaldepartementet

Presentasjoner fra Husbankens konferanse: Boligmarked og boligframskaffelse (22.10.2014)

Prosjekt bostedsløse 2001. St.. Meld. Nr 23. *Om boligpolitikken*. Kommunal- og moderniseringsdepartementet (2003 - 2004). Hentet på internett: <http://www.regjeringen.no/nb/dep/kmd/dok/regpubl/stmeld/20032004/stmeld-nr-23-2003-2004-/5/3/1.html?id=330408>

PÅ VEI TIL EGEN BOLIG. *Strategi for å forebygge og bekjempe bostedsløshet: tilskudd, eksempler, samarbeid og deltakere* (2006). Hentet på internett: <http://www.regjeringen.no/upload/kilde/krd/bro/2006/0002/ddd/pdfv/281282-egenbolig.pdf>

Rambøll-rapport (2013): *Demografi og behov som følge av ny kampflybase*

Ulfrstad, L-M. (2011), *Velferd og bolig*. Kommuneforlaget AS, Oslo

Vedlegg 1: Retningslinjer for startlån

Retningslinjer vedrørende tildeling av startlån fra Husbanken

Regjeringen har fastsatt ny forskrift for startlån som gjelder fra 1. april 2014. Ordningen med startlån blir mer målrettet mot personer med langvarige bolig- og finansieringsproblemer.

Formål:

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

Startlån skal være et tilbud om finansiering til boligformål som det vanligvis ikke gis lån til i ordinære kredittinstitusjoner.

Boligen må ligge i Ørland kommune.

Hvem kan få lån:

Startlån kan gis til personer som ikke får lån eller tilstrekkelig lånebeløp i ordinære kredittinstitusjoner. Startlån skal være forbeholdt kommunens innbyggere.

Startlån er behovsprøvd og kan omfatte:

- Husstander med barn
- Husstander som har særlige sosiale eller helsemessige utfordringer
- Funksjonshemmede
- Andre økonomiske vanskeligstilte husstander
- Refinansiering for å beholde bolig

Startlån kan også gis når:

- boligsituasjonen hindrer muligheten til å opprettholde et arbeidsforhold
- når lånet bidrar til bedre utnyttelse av kommunalt disponerte boliger.

Vurderingskriterier:

- I vurderingen skal kommunen legge vekt på om:
 - søker forventes å ha langvarige problemer med å finansiere eid bolig.
 - søker har benyttet muligheten til sparing innenfor sine økonomiske rammer.
- Veiledende øvre inntektsgrense:

- Husstand med en person	kr. 500.000,- brutto årlig inntekt
- Øvrige husstander	kr. 800.000,- brutto årlig inntekt

- Lånesøker må dokumentere at husstandens framtidige inntekter og eventuelle stønader er tilstrekkelig til å betjene renter og avdrag på lån i tillegg til vanlige livsoppholdskostnader. Følgende må dokumenteres:
 - siste års selvangivelse
 - lønsslipp/trygdeutbetaling for de to siste månedene
 - dokumentasjon på evt. annen inntekt
 - bekreftelse på grunnfinansiering og at privat bank er forespurt ift. fullfinansiering
 - bekreftelse på eventuell egenkapital
 - dokumentasjon på annen gjeld enn boliglån
- Ved behandling av søknader legges SIFO-satser til budsjettering av kostnader til livsopphold til grunn.
- Husstander med midlertidig inntektsforhold, mye usikret gjeld eller for dårlig betalingsevne, skal frarådes å ta opp lån.
- Søkere som innvilges lån skal ha en fast inntekt på lengre sikt, som gir nødvendig betalingsevne til å dekke lånekostnader og alle dokumenterte utgifter.
- Kommunen kan innhente kredittopplysninger fra selskaper og offentlige organer.
- Kommunen har et selvstendig ansvar for å fraråde lån/gi avslag på lånesøknad ovenfor personer med for dårlig betalingsevne, på tross av positivt tilbud fra bank.

Hva det kan gis lån til:

- Kjøp av bolig
Startlån kan gis til kjøp av bolig, enten som topp- eller fullfinansiering.
- Utbedring og tilpasning av bolig
Startlån kan brukes til utbedringer av boligen.
- Oppføring av ny bolig
Startlån kan brukes til toppfinansiering, sammen med grunnfinansiering fra Husbanken eller andre finansinstitusjoner.
- Refinansiering
Startlån kan benyttes til refinansiering av dyre lån dersom det resulterer i at husstanden får en mulighet til å bli boende i boligen. Besparelsen skal dokumenteres.
- Forhåndsgodkjenning
Ørland kommune kan gi en skriftlig bekreftelse på at lånsøker vil få startlån hvis søker finner en egnet bolig med kjøpesum innenfor et bestemt beløp. En slik forhåndsgodkjenning har en gyldighet på 3 måneder, med mulighet for forlengelse.

Nærmere om boligen

Boligen skal være rimelig og nøktern ihht. Husbankens regler og i forhold til prisnivået i Ørland kommune. For boliger i borettslag vil både kjøpesum og andel fellesgjeld bli lagt til grunn for vurderingen.

Ørland kommune vil vurdere hvilket behov husstanden har, både med hensyn til bolig og finansiering. Valg av bolig og finansieringsløsning forutsetter at husstanden kan bli boende i boligen. Uansett er det en forutsetning at boligen ikke er dyrere enn at søker kan klare å betjene boutgiftene over tid og fortsatt ha nødvendige midler igjen til livsopphold.

Låneutmåling

- Toppfinansiering med startlån:
Startlånet gis normalt i kombinasjon med lån i privat bank. Banken krever som hovedregel toppfinansiering på 15%. Det må i hver enkelt sak vurderes hvor stor andel som skal finansieres med startlån.
- Fullfinansiering med startlån:
Kommunen kan fullfinansiere boligen med startlån. Dette vil kun omfatte søkere som har lave inntekter og som ikke oppnår finansiering i privat bank.
- Fullfinansiering med startlån og boligtilskudd:
Kommunen kan fullfinansiere boligen med startlån i kombinasjon med boligtilskudd. Dette gjelder særlig vanskeligstilte husstander med varig lav trygd.

Startlån kan også kombineres med tilskudd til tilpasning til bolig for husstander som har merkostnad til bolig på grunn av funksjonshemming.

Lånevilkår

Lånet har for tiden følgende vilkår:

- Annuitetslån - fast eller flytende rente med den rente som gjelder i Husbanken til enhver tid
- Kommunen påplusser gjeldende husbankrente med 0,25 prosentpoeng til dekning av administrative kostnader
- Nedbetalingstid inntil 30 år, og i særlige tilfeller inntil 50 år i henhold til forskrift om startlån fra Husbanken av 12. mars 2014 nr. 273
- Etableringsgebyr kr. 1 500,-
- Termingebyr kr. 40,-. 12 terminer per år
- 2. prioritets pant i boligen ved toppfinansiering
- 1. prioritets pant ved fullfinansiering

Tapsfordeling

Kommunen har tapsrisikoen for de første 25% av gjenstående hovedstol samt forfalte renter om omkostninger før realisering av pant. Staten har tapsrisiko for et eventuelt restbeløp etter realisering av pantet.

Avsetting av midler til tapsfond må godkjennes av Husbanken på forhånd.

Klageadgang

Vedtak om startlån fattes i henhold til forvaltningslovens § 27. Vedtaket kan påklages. Klagen skal være skriftlig og sendes kommunen innen 3 uker fra den dagen brevet er mottatt. Avslag kan påklages til formannskapet, jf forvaltningsloven § 28.

Annet

Utforming av lånedokument og utbetaling av startlån administreres av Fosen Låneadministrasjon i Rissa.

Oppdatering/endringer av retningslinjene skjer fortløpende i tråd med endringer i Husbankens regelverk for ordningen.

Vedlegg 2: Retningslinjer for tildeling av kommunal gjennomgangsbolig

Bolig er i utgangspunktet et privat ansvar, men for noen innbyggere har Ørland kommune et særskilt ansvar. Ørland kommune har for tiden 10 gjennomgangsboliger. NAV har ansvaret for tildeling av bolig.

1. Virkeområde

Disse retningslinjene skal legges til grunn for tildeling og søknadsbehandling av kommunale gjennomgangsboliger i Ørland kommune.

2. Formål

Kommunale gjennomgangsboliger er et virkemiddel for å bistå vanskeligstilte på boligmarkedet, og er som hovedregel å betrakte som midlertidig hjelp. Det er innbyggere som ikke kan konkurrere på det private markedet av forskjellige årsaker og som trenger hjelp til å skaffe seg bolig/opprettholde en bosituasjon.

3. Målgruppe

Søkere må være over 18 år. Dersom søker er under 18 år, skal saksbehandling, vurdering og innvilgelse skje i samarbeid med verge og tjenesteapparat.

4. Forhold som tillegges vekt

- Søker er uten fast bopel eller egnet bolig, og er uten mulighet til å skaffe seg alternativ bolig selv. Dette kan være innbyggere som er soningsferdige, utskreven fra institusjon, rusavhengige, bostedsløse, økonomiske vanskeligstilte.
- Søker skal som hovedregel ha hatt botid i Ørland kommune de siste to år, eller ha en annen nær tilknytning til kommunen.
- Tildeling av bolig gjøres etter en individuell vurdering som tar utgangspunkt i søkers sosiale og økonomiske livssituasjon.
- Søkere som vurderes å ha oppfølgingsbehov for å fungere i boligen, tildeles bolig under forutsetning av at vedkommende går inn i et forpliktende samarbeid med hjelpeapparatet.
- Dersom søker overfor kommunen har misligholdt boliglånsforpliktelser eller husleie, forutsettes som hovedregel inngåelse av nedbetalingsavtale/oppgjør før vedkommende tildeles kommunal bolig.

5. Tildeling av konkret bolig

- Innvilgelse av gjennomgangsbolig skjer ut ifra en skjønnsmessig vurdering og på grunnlag av gjeldende kriterier. Vedtak om innvilgelse eller avslag på søknad meddeles skriftlig med begrunnelse og med henvisning til gjeldende retningslinjer.
- Husleie i kommunale boliger er nær markedspris. Alle beboere kan søke om bostøtte.
- Husleiekontrakt skal underskrives og avtale om frivilling husleietrekk på ytelse/inntekt skal også undertegnes.

6. Råd og veiledning

Søkere til kommunal gjennomgangsbolig skal få tilbud om råd og veiledning om alternative løsninger for sitt boligbehov. Råd og veiledning med tanke på å finne egen bolig fram i tid skal også gis.

7. Avgjørelsesmyndighet

Rådmannen eller den han bemyndiger har avgjørelsesmyndighet i saker etter disse retningslinjer.

8. Avslag og klageadgang

- Avslag på søknad om leie av kommunal gjennomgangsbolig og avslag på fornyelse av leiekontrakt i kommunal gjennomgangsbolig skal være skriftlig begrunnet med opplysning om klageadgang, klagefrist, samt adressat for klage. Avslag kan påklages til formannskapet, jf forvaltningsloven § 28.
- Dersom søker avslår tilbud om relevant bolig, vil søker som hovedregel bli vurdert som uaktuell for tiltaket. Avslag på søknad om bytte av kommunal gjennomgangsbolig kan ikke påklages.

Utarbeidet på boligmøte 27.05.11, revidert 26.11.14

Vedlegg 3: Boligtildeling trygdebolig/trygdepensjonat/omsorgsboliger

Enhet Pleie og Omsorg

Vår ref.
15226/2012/040/BRYKJE

Dato
26.07.2012

Boligtildeling; trygdebolig/trygdepensjonat/omsorgsboliger Reviderte kriterier pr. 01.02.08.

Ørland kommune ved hjemmebaserte tjenester har for tiden følgende boliger av ovennevnte type til utleie:

- a) Omsorgsboliger, Hildas vei, Brekstad - 24 boliger
- b) Trygdepensjonatet Hildas vei, Brekstad - 18 leiligheter
- c) Avlastningsrom -/korttidsrom i trygdepensjonatet - 3 rom
- d) Trygdeboliger, Hildas vei, Brekstad - 10 boliger

Tildeling av kommunal bolig er ikke en lovpålagt tjeneste. Boligene tildeles etter kommunens vedtatte kriterier for slik tildeling.

Lov om kommunale helse- og omsorgstjenester av 24.06.11 nr. 30 av 24.juni 2011 (gjeldene fra 01.01.2012.) § 3-7 (jfr § 3-1)

§ 3-7 Boliger til vanskeligstilte

Kommunen skal 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

Husleieloven ligger til grunn ved kontrakt mellom kommunen som utleier og søker.
Tildeling skjer etter følgende kriterier:

Målgrupper.

1. Omsorgsboligene er forbeholdt personer med psykisk utviklingshemming og personer med psykiske lidelser eller fysisk funksjonshemming. Omsorgsboligene tildeles fortrinnsvis yngre søkere/tjenestemottakere under 60 år.
2. Leiligheter på trygdepensjonatet og trygdeboliger er fortrinnsvis forbeholdt søkere/tjenestemottakere over 60 år.

Målsetting.

At flest mulig skal kunne bo i egen tilrettelagt bolig selv om det er stort behov for praktisk bistand/opplæring, tilsyn og/eller pleie.

Leon-prinsippet (lavest effektive omsorgsnivå), rehabiliteringsprinsippet og selvhjelpsprinsippet skal være retningsgivende ved den praktiske bistand/opplæring, tilsyn og/eller pleie som gis den enkelte søker.

Kriterier.

- Må være trygdet, alders- eller uføretrygdet.
- Kan ikke lenger bo i nåværende bolig på grunn av sykdom og/eller funksjonshemming/funksjonssvikt.
- Har behov for praktisk bistand/opplæring, tilsyn og/eller pleie
- Det legges spesiell vekt på søkers nåværende helse, funksjonsnivå, boligforhold og sosialt nettverk.
- Vanskeligstilt økonomi som umuliggjør å skaffe seg egen bolig/leilighet.

Kriteriene vurderes helhetlig.

Hvem kan søke

Alle som bor i kommunen og mener de fyller kriteriene for tildeling av en slik bolig. Søknadsskjema fås ved henvendelse til Rådhuset, servicetorget eller til leder for beslutningsteam.

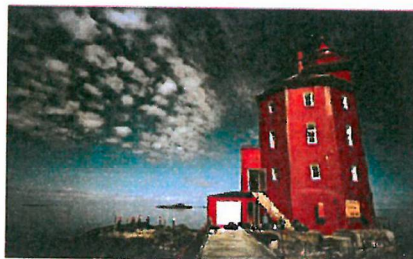
Saksgang.

- Søknad behandles i beslutningsteamet etter en totalvurdering av søkers situasjon, jf. kriterier. Vedtak vedrørende kommunal bolig kan ikke påklages da det ikke er en kommunal oppgave å ha boliger til utleie.
- Søknaden behandles av beslutningsteamet.
- Ved nye søknader vil det bli foretatt en helhetlig kartlegging av søkers boforhold og helsemessige forhold.
- Fattes vedtak om innvilgelse, vil vedtak bli tilsendt søker.
- Innvilges ikke søknaden, vil vedtak om avslag bli tilsendt søker.
- Ved endring av livssituasjonen, må det søkes på nytt. Muntlig henvendelse ansees også som ny søknad.
- Takkes det nei til bolig, må det søkes på nytt dersom det fortsatt er aktuelt med bolig.

Informasjon om bostøtte

- Søknadsskjema fås ved henvendelse til Nav Ørland.
- Nærmere opplysninger om bostøtte fås ved henvendelse til Nav Ørland.

Vedlegg 4: Verdi- og strategidokument for pleie og omsorg



Verdi og strategidokument Pleie og omsorgstjenesten Ørland kommune

Våre veivalg

Verdiene er rettesnor for de veivalg som må gjøres for utformingen av Ørland kommunes tjenester innenfor områdene pleie, rehabilitering, habilitering og omsorg.

Alle mennesker

- Er unike, likeverdige og har krav på respekt
- Har rett til grunnleggende trygghet og omsorg
- Har iboende ressurser og skal gis mulighet til vekst og utvikling
- Har rett til å leve et selvstendig liv
- Har rett til en meningsfull tilværelse

For Ørland kommune innebærer dette at:

- individuelle behov for helse og omsorg skal styre utformingen av tjenestetilbudet
- helse - og omsorgstilbudet skal ta utgangspunkt i den enkelte brukers iboende ressurser
- brukerorientering og brukernedvirkning skal prege utformingen av tjenestetilbudet
- det skal være mulighet for individuelt tilpasset aktivitet
- hjelpen skal gis der bruker bor eller oppholder seg
- det skal skilles mellom bolig og tjeneste
- brukere skal bo i egen bolig (opprinnelig bolig eller tilrettelagt bolig), uansett behov for helse og omsorgstjenester

❖ **Individuelle behov for helse og omsorg skal styre utformingen av tjenestetilbudet**

Dette innebærer at:

- ❖ Tjenestetilbudet skal utformes ut i fra individuelle behov og i henhold til lover og forskrifter
- ❖ Tjenestetilbudet skal beskrives og dokumenteres på grunnlag av politisk vedtatte tjenestebeskrivelser og gjennom samarbeidsavtaler, individuelle planer og habiliteringsplaner

❖ **Helse og omsorgstilbudet skal ta utgangspunkt i den enkelte brukers iboende ressurser**

Dette innebærer at:

- ❖ Tjenestetilbudet skal ta utgangspunkt i den enkelte brukers ressurser og muligheter.
- ❖ Tjenestetilbudet skal ha en forebyggende tilnærming og ta utgangspunkt i rehabiliteringsideologien

❖ **Brukerorientering og brukermedvirkning skal prege utformingen av tjenestetilbudet**

Dette innebærer at:

- ❖ Den enkelte brukers medansvar og mestring utvikles i møte med den myndiggjorte medarbeider
- ❖ Formaliserte planer, slik som tjenestebeskrivelser, samarbeidsavtaler, individuell plan og habiliteringsplan, bidrar til å ansvarliggjøre både tjenestemottaker og tjenesteyter.

❖ **Individuelt tilpasset aktivitet**

Dette betyr at:

- ❖ Den enkelte bruker skal ha mulighet til en aktiv og meningsfull tilværelse og i felleskap med andre.
 - Dagtilbudene skal være godt utbygd
 - Det skal være valgfrihet og god kvalitet i tilknytning til mat og måltider
 - Det er god tilgang på tilrettelagte arbeidsplasser /ulike aktivitetsmuligheter
 - Det tilrettelegges for fysisk tilgjengelighet (transporttilbud, heis, ramper)
 - Sosiale og kulturelle aktiviteter og opplevelser
 - Det skal være stor faglig bredde i helse - og omsorgstjenesten
 - Det frivillige arbeidet skal tilrettelegges og koordineres
 - Tilrettelagt og koordinert samhandling med barn og unge

❖ **Tjenestetilbudet gis der bruker bor eller oppholder seg**

Dette innebærer:

- ❖ Et forpliktende samarbeid på tvers av avdelinger og fagområder
- ❖ Et godt samarbeid med lege, andre fagfolk og etater
- ❖ Tilstrekkelig antall ansatte med riktig kompetanse
- ❖ Utvikling og bruk av IKT og velferdsteknologi

❖ **Det skal skilles mellom bolig og tjeneste**

Dette innebærer at:

- ❖ Framtidens omsorgsarena vil være tilrettelagt bomulighet med heldøgns omsorg
- ❖ Ressurser brukes på å yte tjenester framfor å drifte bygninger
- ❖ Det tilrettelegges for tjenesteyting i henhold til LEON prinsippet (lavest effektive omsorgsnivå /omsorgstrappa.)
- ❖ Kommunen må disponere forskjellige typer boliger med heldøgns omsorg, tilpasset den enkeltes behov, - slik som:
 - Bofelleskap for demente
 - Bofellesskap for funksjonshemmede
 - Tilrettelagte boliger for yngre med omsorgsbehov
 - Andre tilrettelagte boliger PU /PH/ Rus
- ❖ Kommunens institusjonsplasser skal benyttes til
 - Medisinsk behandling
 - Korttids - og avlastningsopphold
 - Rehabilitering / habilitering
 - Heldøgns omsorg, langtid

❖ **Alle brukere skal kunne bo i egen bolig*, med sitt behov for helse og omsorgstjenester**

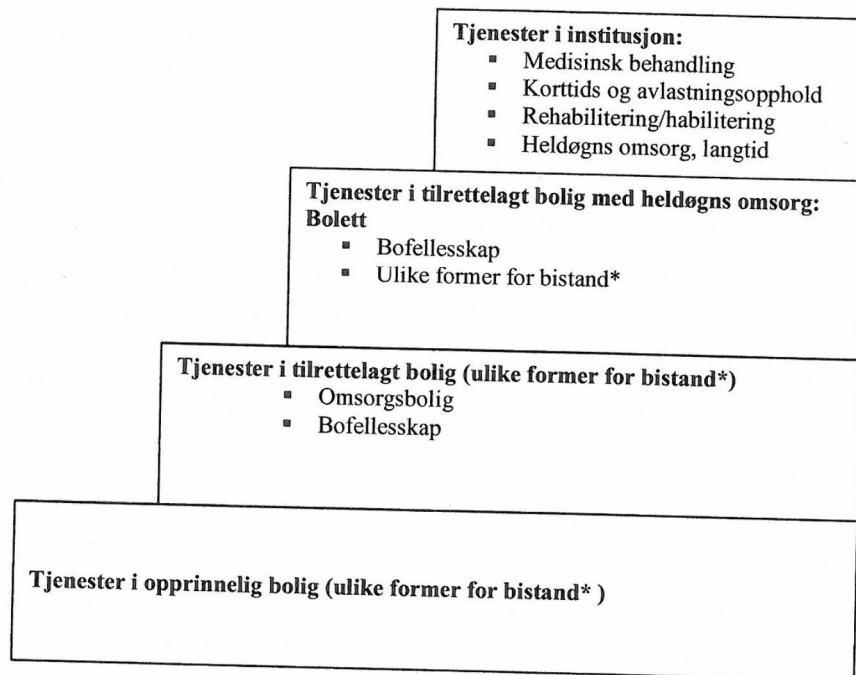
Dette innebærer at:

- ❖ Alle skal ha trygghet for å få nødvendig hjelp og bistand
- ❖ Alle har rett på rådgiving og veiledning om tilrettelegging av bolig
 - Om rettigheter og plikter
 - Om tilskudd til ombygging og tilrettelegging
 - Om hjelpemidler
- ❖ Nye tilrettelagte boliger bygges sentrumsnært, i henhold til livsløpsstandard og i nærhet av Ørland medisinske senter
- ❖ Nye tilrettelagte boliger med heldøgns omsorg legges i tilknytning til eksisterende senter

* egen bolig: opprinnelig bolig og tilrettelagt bolig

Helse og omsorgstjenesten i Ørland kommune utformes i 4 basisnivå

LEON- prinsippet (lavest effektive omsorgsnivå) illustreres i "omsorgstrappa"



* Med ulike former for bistand menes bl.a. tjenester som:

- Hjemmesykepleie
- Praktisk bistand /miljøarbeid
- Rehabilitering/habilitering
- Aktivitetstilbud
- Støttekontakt
- Trygghetsalarm
- Kjøp av klesvask
- Matombrining