Overhalla kommune

- Positiv, frisk og framsynt -

BOLIGSOSIAL HANDLINGSPLAN FOR OVERHALLA KOMMUNE *2012-2020*

PLANDOKUMENT

Vedtatt, 19.11.2012, K-sak 105/12

Innholdsfortegnelse

1. Innledning 4

2. Boforhold i Overhalla kommune 5

2.1. Husholdninger 5
2.2. Fordeling på husholdningstyper 5
2.3. Boligbygging 5

3. Forutsetninger for boligbygging 6

3.1. Befolkningsutvikling i Overhalla kommune 6
3.1.1. Utvikling framover 6

4. Virkemidler i boligsosialt arbeid 7

4.1. Kommunale utleieboliger 7
4.1.1. Eksisterende boligmasse og alternativ bruk 8
4.2. Finansierings- og støtteordninger 8
4.2.1. Grunnlån 8
4.2.2. Investeringstilskudd til sykehjem og omsorgsboliger 8
4.2.3. Tilskudd til utleieboliger 9
4.2.4. Startlån 9
4.2.5. Boligtilskudd til etablering og tilpasning 9
4.2.6. Husbankens bostøtte 9
4.2.7. Prosjekteringstilskudd 10
4.3. Strategi for å ta i bruk tilgjengelige virkemidler 10

5. Utfordringer i boligsosialt arbeid 10

5.1. Vurdering av boligbehov i Overhalla kommune 10
5.2. Situasjonen i boligmarkedet for vanskeligstilte 10
5.2.1. Statlige føringer og lokale forhold 10
5.2.2. Sosialt og økonomisk vanskeligstilte 10
5.2.3. Unge 11
5.2.4. Mennesker med psykiske lidelser 11
5.2.5. Personer med rusmiddelproblem 11
5.2.6. Personer med psykisk utviklingshemning 11
5.2.7. Funksjonshemmede barn 11
5.2.8. Fysisk funksjonshemming 12
5.2.9. Innvandrere og flyktninger 12
5.2.10. Eldre 12
5.2.11. Konklusjon og oppsummering av utfordringer i boligsosialt arbeid 13

6. Utbyggingsstrategi 13

6.1. Eie eller leie 13
6.2. Lokalisering av boliger 14
6.3. Spredte boliger eller senter/bofellesskap 14
6.4. Standard på boliger 14
6.5. Kriterier for tildeling av kommunale boliger 14

7. Boligsosialt handlingsprogram 15

7.1.	Informasjon om husbankens og kommunens støtteordninger	15
7.2.	Kartlagt boligbehov for følgende grupper som trenger hjelp til å skaffe bolig:	15
7.3.	Vurdering av kommunens boligtilbud	15
7.4.	Tiltaksplan	16

1. Innledning

I kommuneplan for Overhalla kommune er det vedtatt hovedmål og delmål for fokusområdene Lokalsamfunn, Brukere, Medarbeidere og Økonomi.
Disse målene skal gjenspeiles i kommunens planer for ulike fagfelt og organisasjonsområder.

Gjennom boligsosial handlingsplan skal Overhalla kommune legge til rette for gode boliger, også for de som ikke greier å skaffe seg bolig selv. Boligtilbudet skal preges av god tilgjengelighet og tilpasning og ha kvalitet i forhold til brukernes behov.
Kommunens boligsosiale tilbud skal likevel ytes innenfor tilgjengelige ressurser og kontrollerbar ressursbruk.

Regjeringen har som overordnet mål for boligpolitikken at alle skal kunne disponere en god bolig i et godt bomiljø. Kommunen har ansvar for å legge til rette for tilstrekkelig med boliger gjennom god planlegging, byggeklare tomter, saksbehandling, råd og veiledning. I tillegg har kommunen ansvar for å sikre at vanskeligstilte har et botilbud.

Det boligsosiale arbeidet omfatter alt fra kommunens innsats for å skaffe boliger til enkelttiltak som kan øke den enkeltes forutsetning for å mestre bo- og livssituasjon. Det er flere tjenesteområder og mange yrkesgrupper som skal gi den enkelte bruker bistand.
Planen har som mål å gi oversikt over Overhalla kommunes ressurser samt peke på behov og utfordringer framover.

I tillegg til forannevnte grupper, skal planen også omfatte eldre som har behov for tjenester, boliger eller institusjonsplass.

Til sammen danner dette grunnlaget for handlingsplanens oversikt over prioriteringer fram til 2020.

2. Boforhold i Overhalla kommune

2.1. Husholdninger

Tabellen viser hvor mange av innbyggerne i Overhalla som bor i tettbygde strøk og hvor mange som bor spredt.

SSS Tabell 1 Tettsteder pr. 1.1.2012

Bostedsstrøk	Antall personer Pr. 1.1.2012
Skage	666
Ranemsletta	383
Svalia	221
Til sammen i tettbygde strøk	1270
Spredtbygde strøk	2409
I alt	3679

2.2. Fordeling på husholdningstyper

Tabellen viser hvor mange av innbyggerne i Overhalla som bor alene og hvor mange som bor som par. Av eldre over 80 bor vel halvparten alene.

SSS Tabell 14 og 15 Personer i privathusholdninger pr. 1.1.2011

2738 personer over 18 år bor i privathusholdninger		
Boform	Antall	Prosent
Bor som par	1856	67,8 %
Bor ikke som par	882	32,2 %

Av disse er 517 personer over 67 år	
Boform	Prosent
Bor alene	22,2 %
Bor som par	77,8 %
80 år og eldre	
Bor alene	57,1 %
Bor som par	42,9 %

2.3. Boligbygging

Det er mest unge familier som bygger eneboliger i Overhalla. Leiligheter er mer ønsket av enslig unge og familier med noe mindre økonomiske ressurser. I tillegg ønsker godt voksne å reetablere seg på nytt i leilighet og samtidig selge eneboligen.
Sentrumsnære leiligheter på Skage og Ranemsletta er populære og det er fortsatt etterspørsel.
Det vises også klar tendens til at eldre ønsker å bo sentrumsnært i mindre og enklere bolig. Da er det lettere å klare seg selv og en utsetter flytting til institusjonsplass.

3. Forutsetninger for boligbygging

3.1. Befolkningsutvikling i Overhalla kommune

Fra 2005 til 2012 har folketallet i Overhalla økt med 203 innbyggere.
Inn- og utflytting fra kommunen er forholdsvis likt fordelt, men med årlige variasjoner.
Det har vært fødselsoverskudd siste 7 år.

SSS tabell 1744 Overhalla. Folkemengde pr. 1.januar

Folkemengde 1. januar og endringer i kalenderåret											
	2002	**2003**	**2004**	**2005**	**2006**	**2007**	**2008**	**2009**	**2010**	**2011**	**2012**
Folkemengde	3 600	3 606	3 540	3 476	3 493	3 505	3 507	3562	3577	3636	3679
Levendefødte	42	40	28	53	35	37	43	49	55	40	
Døde	36	41	34	39	33	37	34	36	26	32	
Fødselsoverskudd	6	-1	-6	14	2	0	9	13	29	8	
Innflyttinger	119	104	111	158	177	162	175	140	187	197	
Utflyttinger	119	170	166	156	169	162	130	138	159	162	
Nettoinnflytting	0	-66	-55	2	8	0	45	2	28	35	
Folketilvekst	6	-66	-64	17	12	2	55	15	59	43	

** Folketilveksten er lik differansen mellom folkemengden 1. januar to påfølgende år, forutsatt uendrede grenser*

3.1.1. Utvikling framover

SSB har utarbeidet 3 ulike prognoser for henholdsvis lav, middels og høy befolkningsutvikling.
I tillegg er svak og sterk aldring tillagt vekt.
Siste middelsprognose fra SSB sier at kommunen vil ha 350 flere innbyggere i 2020 enn i dag, 709 flere i 2030 og 977 flere i 2040.
Befolkningssammensetningen vil endre seg (basert på middelsprognosen MMMM).
Gruppen 70-79 år øker kraftig fram til 2020, deretter noe mindre til den stabiliserer etter 2030.
80 år og eldre vil øke fra 2020 og jamt fram til 2040.

SSS Tabell framskrevet folkemengde etter alder

Framskrevet folkemengde etter alder og tid					
	2012	**2015**	**2020**	**2030**	**2040**
	Middels nasjonal vekst (MMMM)	**Middels nasjonal vekst (MMMM)**	**Middels nasjonal vekst (MMMM)**	**Middels nasjonal vekst (MMMM)**	**Middels nasjonal vekst (MMMM)**
1744 Overhalla	**3679**	**3816**	**4029**	**4388**	**4656**
0-24 år	1221	1268	1325	1444	1526
25-34 år	411	427	462	462	495
35-44 år	470	483	494	539	516
45-69 år	1144	1188	1224	1261	1324
70-79 år	237	264	338	412	429
80 år og eldre	196	186	186	270	366

4. Virkemidler i boligsosialt arbeid

4.1. Kommunale utleieboliger

I planen brukes kommunale utleieboliger som samlebegrep for kommunalt eide boliger som leies ut til definerte målgrupper.
Kommunen har hovedansvar for å hjelpe til med boliger for vanskeligstilte grupper.
Helse og omsorgstjenesteloven pålegger kommunen å medvirke til at personer som selv ikke kan ivareta sine interesser på boligmarkedet får bolig. Kommunen er også forpliktet til å skaffe midlertidig husvære for personer som ikke klarer dette selv og er i en nødssituasjon.

Overhalla kommune Kommunale boliger	**Beliggenhet**	**Byggeår**	**Klassifisering**	**Antall**
Skage 2-roms	Skage	1975	OBO u/livsløpsstandard	4
Skage 3-roms	Skage	1990	OBO m/livsløpsstandard	4
Skage 2-roms	Skage	1995 (type A)	OBO m/livsløpsstandard	4
Skage 3-roms	Skage	1995 (type B)	OBO m/livsløpsstandard	5
Ranem 2-roms	Ranemsletta	1978	OBO u/livsløpsstandard	4
Ranem 2-roms	Ranemsletta	1982	OBO u/livsløpsstandard	2
Ranemstunet 2-roms	Ranemsletta	1991	HDU	10(8+2)
Øysletta 2-roms	Øysletta	1985	OBO u/livsløpsstandard	2
Ranem Laksvoll	Ranemsletta	2004	OBO m/livsløpsstandard	12
Arnebo 1. leilighet	Ranemsletta	1980, 2001	OBO m/livsløpsstandard	1
Arnebo 2. leilighet	Ranemsletta		OBO m/livsløpsstandard.	1
Arnebo 3. leilighet	Ranemsletta		OBO m/livsløpsstandard	1
Arnebo 4. leilighet	Ranemsletta		OBO m/livsløpsstandard	1
Arnebo 5. leilighet	Ranemsletta		OBO m/livsløpsstandard	1
Tuva, hovedleilighet	Ved Obus	1963	KB	1
Tuva, sokkelleilighet	Ved Obus	1963	KB	1
Nordtun, hovedleilighet	Skage	1966	KB	1
Nordtun, liten leilighet	Skage	1966	KB	1
Vestly, hovedleilighet	Ved Obus	1966	KB	1
Vestly, sokkelleilighet	Ved Obus	1966	KB	1
Bjørbo	Ved Obus	1967	KB	1
Brikseli	Krabbstumarka	1979	KB	1
Østlund	Krabbstumarka	1986	KB	1
Hildremstunet 5A	Hildremstunet	1988	KL	1
Hildremstunet 9A	Hildremstunet	1988	KL	1
Hildremstunet 7B	Hildremstunet	1988	KL	1
Sætertun	Ranemsletta	1996	KL	1
Snekkarvegen 21	Ranemsletta	1997	KL	1
SBA	Skage		H	6
Brynjar Mørkved	Skage		PH	3
Limkroken	Skage		PL	1
Gamlekafeen på Sletta	Ranemsletta		PL	2
Ferjemannsvegen 21	Ranemsletta		PL	2

Klassifisering:
HDO: *boliger med heldøgns tilbud til eldre. Heldøgnsbolig har nattevakt og trygghetsalarm og hjelp på natt tilgjengelig innen 5-10 minutter.*
HDU: *boliger med heldøgns tilbud til utviklingshemmede.*
OBO m/*: omsorgsbolig med livsløpsstandard*
OBO u/: *omsorgsbolig uten livsløpsstandard*
KL: *kommunal leilighet*
KB: *vanlig kommunal bolig/hus*
PL: *leilighet, privat leie*
H: *hybel*
PH: *hybel, privat leie*

4.1.1. Eksisterende boligmasse og alternativ bruk

På Skage er det 4 omsorgsboliger uten livsløpsstandard og 13 omsorgsboliger med livsløpsstandard. Skage bo- & aktivitetssenter er ikke lenger i bruk.
På Ranemsletta er det 12 leiligheter på Laksvoll og 5 leiligheter på Arnebo med heldøgnsomsorg (HDO). I Hildremsvegen er det 6 omsorgsboliger uten livsløpsstandard.
Noen omsorgsboliger bør øremerkes heldøgnsomsorg for eldre og unge, HDO og HDU, og psykiatri for å gjøre driften forutsigbar. Samtidig må det være fleksibel bruk for å kunne gi et boligtilbud til enhver tid.

4.2. Finansierings- og støtteordninger

4.2.1. Grunnlån

Husbanken gir grunnlån til både sykehjem og omsorgsboliger. Lånet kan brukes til nybygg, utbedring, ombygging og kjøp av nye og brukte utleieboliger.
Grunnlånet skal fremme viktige boligkvaliteter som miljø og universell utforming i ny og eksisterende bebyggelse, det vil si at lånet kan benyttes til både nybygging og utbedringa av boliger for eldre og funksjonshemmede.

4.2.2. Investeringstilskudd til sykehjem og omsorgsboliger

Husbankens investeringstilskudd skal stimulere kommunene til å fornye og øke tilbudet av plasser i sykehjem og omsorgsboliger for personer med behov for heldøgns helse- og sosialtjenester. Ordningen skal gi 12 000 omsorgsplasser fram til 2015. Den forvaltes av Husbanken i samarbeid med fylkesmannen.

Målgruppe
- Personer med behov for heldøgns helse- og sosialtjeneste uavhengig av alder og diagnose.

Boligtyper
- Økt kapasitet av sykehjem og omsorgsboliger både til korttidsplasser og langtidsopphold
- Ombygging og utbedring av gamle og uegnede bygninger
- Fellesarealer nødvendig for å oppnå heldøgns tjeneste i eksisterende omsorgsboliger

Tilskuddsutmåling
- Omsorgsboliger: 30 % av godkjente anleggskostnader (begrenset til kr. 687 000 pr. bolig)
- Sykehjem: 40 % av godkjente anleggskostnader (begrenset til kr. 916 000 pr. plass)
- Fellesareal: Inntil 40 % av godkjente anleggskostnader

Søknadsprosess
- Foreløpig søknad via Husbankens nettbaserte løsning
- Husbanken inviterer til oppstartsmøte
- Husbanken og kommunen samarbeider videre med prosjektet
- Endelig søknad til Husbanken for vedtak
- Søknad om utbetaling ved ferdigstillelse

4.2.3. Tilskudd til utleieboliger

Husbankens tilskudd til utleieboliger skal bidra til flere egnede utleieboliger for vanskeligstilte på boligmarkedet.
Prioriterte boligtiltak:

- Boligtiltak til bostedsløse og flyktninger
- Boliger til personer som trenger oppfølgingstjenester
- Boliger for vanskeligstilte med barn i gode bomiljøer for barn

Kommuner med store boligsosiale utfordringer som kan vise til nettotilvekst av utleieboliger prioriteres.

Maksimalt tilskudd skal normalt ikke overstige 20 % av godkjente prosjektkostnader. Tilskuddet kan økes til 40 % når boligene skal brukes til å forebygge og bekjempe bostedsløshet, og særlig boligprosjekter for personer med utfordringer som krever et helhetlig hjelpeapparat.

4.2.4. Startlån

Startlån er en finansieringsordning av husbanklån som administreres av kommunen.
Lånet skal gi husstander med etableringsproblemer mulighet til å skaffe seg nøkterne boliger.
Prioriterte målgrupper er funksjonshemmede, enslige forsørgere, flyktninger og innvandrere, økonomisk vanskeligstilte og unge i etableringsfasen.
Lånet kan gå til etablering i ny eller brukt bolig, til utbedring/tilpasning av bolig og til refinansiering.
Følgende finansieringsløsninger kan være aktuelle:

- Topp- eller fullfinansiering ved kjøp av bolig
- Refinansiering slik at husstanden kan bli boende i boligen
- Toppfinansiering ved bygging av ny bolig
- Utbedring av bolig

Tapsrisiko av eventuell restgjeld blir delt mellom kommune og stat i forholdet 25 % på kommune og 75 % på staten der kommunen har topprisikoen.
Kommunen kan årlig sette av 20 % av tildelte tilskuddsmidler til tapsfond i kommunen hvis det er behov for det.

4.2.5. Boligtilskudd til etablering og tilpasning

Boligtilskudd blir gitt til etablering i ny eller brukt bolig, og kan gis sammen med startlån eller anna lån. Tilskudd går til samme målgruppe som for startlån, men behovsprøvingen er mye strengere ved at husstandens problem skal være av mer varig karakter. Tilskuddet blir avskrevet over 10 år, og ikke-avskrevet andel kan kreves tilbake.
Husbanken prioriterer de kommuner som har de største boligsosiale utfordringene.
I Overhalla har det vært avsatt 20 % av tildelt boligtilskudd til tapsfond pr. år.
Overhalla kommune har kr. 180 000 i tilskuddsmidler.

Boligtilskudd	Sum	Antall utbetalte tilskudd
2005	kr. 170 000	4
2006	kr. 170 000	7
2007	kr. 190 000	3
2008	kr. 400 000	3
2010		0
2011	kr. 100 000	1
2012		0

4.2.6. Husbankens bostøtte

Bostøtte er en statlig økonomisk ordning som administreres av Husbanken og NAV. Formålet med ordningen er å bidra til å redusere boutgiftene for husstander med lav inntekt. Bostøtte er behovsprøvd, og det stilles bestemte krav til både inntekter og boutgifter.
NAV mottar og registrerer søknad. Husbanken har kontrollfunksjon og stønadsutbetaling skjer som hovedregel direkte til støttemottaker.

4.2.7. Prosjekteringstilskudd

Eldre og funksjonshemmede kan få bidrag til å dekke arkitektutgifter med sikte på å få en best mulig tilpasning av bolig i forbindelse med kjøp, oppføring eller utbedring. Søknad sendes via kommunen, men Husbanken administrerer ordningen.

4.3. Strategi for å ta i bruk tilgjengelige virkemidler

Husbankens virkemidler må være godt kjent for å kunne bli brukt mer målrettet og effektivt. Ansatte i kommunen må ha god kjennskap til alle virkemidler for å kunne gi råd og veiledning og henvise til rett instans. Informasjonen må gjøres lett tilgjengelig for innbyggere og ansatte gjennom internett/intranett og i papirform.

5. Utfordringer i boligsosialt arbeid

5.1. Vurdering av boligbehov i Overhalla kommune

Antall personer som lever alene har økt de senere årene. Denne utviklingen gjelder også i Overhalla. Utviklingen krever utbygging av ulike boligtyper mer enn det som var vanlig før.
Tilrettelegging for bygging av ungdomsboliger er nødvendig for å sikre unge muligheten til å bli boende i egen hjemkommune.
Det vil være et voksende behov for sentrumsnære boliger for personer med ulike funksjonshemminger.
Det vil være driftsmessige fordeler ved at personer med store omsorgs- eller pleiebehov bor i sentrumsnære områder.

Det er ikke foretatt metodisk kartlegging av befolkningen i Overhalla med hensyn på boevne og hvem som er vurdert som vanskeligstilt på boligmarkedet. Aktuelle tall er basert på kunnskap innen tjenesteområdet om kommunens innbyggere.
I tillegg til lokal kunnskap, skal befolkningsframskriving legges til grunn for handlingsplanen.

5.2. Situasjonen i boligmarkedet for vanskeligstilte

5.2.1. Statlige føringer og lokale forhold

Politikken i dag går ut på tilrettelegging for integrerte bomiljø for personer med ulike mestringsproblem. Det er viktig at personer med dårlige forutsetninger for å mestre hverdagen får nødvendig hjelp og støtte til å fungere i forhold til forventninger om det "normale liv".
I senere år er det i Overhalla registrert økende mangel av boliger. Det kan i tillegg virke som det private boligmarkedet vegrer seg mot å leie ut til personer og familier som er vanskeligstilt på boligmarkedet. Gjeldsproblemer og manglende evne til å klare økonomiske forpliktelser i forhold til bolig er ofte utløsende årsak til at flere får problem på boligmarkedet.

5.2.2. Sosialt og økonomisk vanskeligstilte

Av de største utfordringer er å skaffe bolig til personer med dårlig økonomi, rusmisbruk eller andre sosiale problem, og samtidig gi tilstrekkelig oppfølging og hjelp i boligen. Enkelte har også psykiske problem og dermed ekstra behov for oppfølging.
Det er også økende tendens av yngre aleneforeldre med boligbehov. Det er større oppløsningstendenser og skilsmisseraten øker. Samboerbruddraten er om lag tre ganger høyere enn skilsmisseraten. For mange betyr samlivsbrudd dårligere økonomi. Resultatet blir behov for mindre og billigere boenheter for en periode.

Tiltak
Det vil være behov for gjennomgangsboliger for korttidsleie for denne brukergruppen. Dette vil avhjelpe de med barn som trenger rimelig botilbud i nærheten av barnas skole eller barnehage for å forhindre skifte av nettverk i en sårbar fase i livet.
Leilighetene bør ligge sentralt i forhold til offentlig kommunikasjon, butikk og offentlige tjenester.

5.2.3. Unge

Denne unge aldersgruppen er stabil fram til 2020, men antallet går en del ned fram til 2030 .
Høye boligpriser gjør at unge mennesker i tidlig fase på arbeidsmarkedet, kan ha behov for særskilte boligpolitiske tiltak.
Det er registrert en økning av henvendelser fra ungdom som faller ut av videregående skole. Disse har ofte svake ressurser og psykiske/sosiale problemer og etterspørsel etter bolig kommer tidligere enn hos ungdommer for øvrig.

Tiltak
For å imøtekomme forespørsler og behov fra denne innbyggergruppen bør kommunen disponere noen små, rimelige boenheter (hybler/leiligheter med et soverom) for denne brukergruppen. Boligene bør ligge nær offentlig kommunikasjon, butikk og offentlige tjenester.
Boveiledning er ofte nødvendig for denne gruppen.

5.2.4. Mennesker med psykiske lidelser

I enhver kommune har en flere med langvarig psykiske lidelser og på grunn av dårlig betalingsevne og manglende nettverk med mer. Kommunen har også personer med lettere eller moderate psykiske lidelser med behov for bolig og boveiledning.

Tiltak
Tilbud om gjennomgangsbolig i nærheten til behandlingstilbudet.
Oppfølging i bolig og boveiledning kan være nødvendig for flere innen denne gruppen.

5.2.5. Personer med rusmiddelproblem

Personer med rusproblemer vurderes til å trenge hjelp til anskaffelse av bolig eller andre tjenester. Dette er en ustabil brukergruppe og antallet vil variere.

Tiltak
Omsorgsbolig eller gjennomgangsbolig i nærheten av behandlingsapparatet.
Oppfølging i bolig og boveiledning kan være nødvendig for flere innen denne gruppen.

5.2.6. Personer med psykisk utviklingshemning

De fleste i denne gruppen bor i omsorgsboliger og får kommunale tjenester. Kartlegging av brukere og behov viser at det ganske fort vil bli behov for nytt boligtilbud til flere som trenger ressurskrevende tjenester.

Tiltak
Faglig vurdering og lokalkunnskap tilsier at de fleste vil ha og har behov for bolig i nærheten til hjelpeapparatet og 4 til 5 av disse har behov for tilbud om heldøgnsomsorg fra kommunen.
Øvrige i målgruppen kan eie egen bolig forutsatt økonomiske hjelpeordninger og fleksibelt tjenestetilbud.

En kan se for seg at de fleste behov dekkes ved at de 6 omsorgsboligene i Hildremsvegen utbedres og bebos av fysisk friske brukere innen målgruppen. På grunn av arealknapphet rundt Overhalla Helsesenter, må boliger i umiddelbar nærhet vurderes for øvrige.

Tomta og noe av bygningsmassen etter Ranemsletta barnehage bør vurderes som omsorgsboliger og gjennomgangsbolig. Kommunen trenger et nytt heldøgns omsorgstilbud/bolig, der 3-4 brukere kan dele på felles personale.

5.2.7. Funksjonshemmede barn

Overhalla kommune har i dag avlastningsbolig for barn og unge ved Ranemstunet. Barnebolig er beregnet på barn med så store omsorgs- og tilsynsbehov at foreldrene ikke greier å ha omsorgen for

barnet alene. Barnet bor i egen bolig utenfor foreldrehjemmet og får hjelpebehov dekket av andre omsorgspersoner enn foreldrene.
Kartlegging tilsier sannsynlig behov for å etablere barnebolig for et barn innen 2-3 år.

Tiltak
To avlastningsboliger vil dekke helgeavlastning for 4 til 6 barn og vil være tilstrekkelig. To av leilighetene på Ranemstunet er klargjort til formålet og foreslås videreført.

En barnebolig må vurderes samlokalisert med andre tilbud, eventuelt avlastningsboligen.
En barnebolig kan samlokaliseres med avlastningsboligen, med felles personalressurser.

5.2.8. Fysisk funksjonshemming

Overhalla kommune har voksne fysisk funksjonshemmede både under og over 67 år som bor i egne boliger uten å motta andre tjenester enn hjelpemidler. Omtrent halvparten bor i boliger tilrettelagt for funksjonshemmede, de resterende bor i relativt lett tilgjengelige boliger. Ingen av disse har meldt behov.
Det vil trolig bli økning av personer med funksjonshemninger fordi flere overlever skader, ulykker og sykdommer.

Tiltak
Utbygging eller endring av boligmassen øker fleksibiliteten for å ivareta denne brukergruppen.

5.2.9. Innvandrere og flyktninger

Overhalla kommune har de siste år bosatt mindreårige flyktninger og voksne flyktninger med familiegjenforening. Når flyktningene blir integrert i kommunen, må en forvente at boligbehovet blir håndtert som for andre. Behovet for kommunal boliger vil derfor være knyttet til etableringsfasen.

Tiltak
Dette skaper behov for en større utleiebolig i minimum i 3-5 år, avhengig av når familien etablerer seg på egen hånd.

5.2.10. Eldre

Overhalla kommune har pr. 2012 196 innbyggere over 80 år. Framskrevet til 2020 vil denne gruppen være stabil, men vil øke betraktelig etter 2030.
"De fleste eldre er friske, mens de fleste syke er eldre"
De fleste eldre er friske og bor i egen bolig med eller uten hjelp, men økt levealder medfører større omsorgsbehov og behov for tilpasning av egen bolig eller tilrettelegging i bolig på grunn av sykdom eller funksjonstap.

I følge normtall fra Stortingsmelding nr. 50 (1996 og 1997) vil 25 % av gruppen eldre over 80 år ha behov for heldøgnstilbud, og av disse vil 70 % ha demenssykdom.
Overhalla kommune har i dag 196 personer over 80 år, tilstrekkelig boliger med heldøgns omsorg vil da ligge på ca 49 ut fra dette normtallet. Kommunen har i dag 51 boenheter med heldøgns tilbud på sykeheimen og Laksvoll. Dette vil være tilstrekkelig til 2020, men i 2030 vil antall over 80 år være såpass mye høyere at behovet for boliger innen heldøgnsomsorg vil være ca 70. Det vil si mangel på ca 20 boliger med heldøgnsomsorg.

Kommunen har i dag 12 plasser på sykeheimen tilrettelagt for demente. Dette er tilstrekkelig i dag og en har ellers godt utbygd omsorgstjeneste.
Drift- og ressursanalysen av pleie og omsorgstjenesten i Overhalla sier at kommunen har et heldøgns omsorgstilbud (HDO) som er både effektivt og ineffektivt brukt.
Utfordringen videre blir å dimensjonere tilbudet riktig, og ikke minst øke effekten av samarbeidet med hjemmetjenesten. Det blir derfor viktig å skille skarpere mellom boligpolitikk og pleie- og omsorgspolitikk ved tildeling av bolig og tjenester.

Botilbudene har i forholdsvis stor grad vært benyttet som et sted å flytte til uten at behovet for tjenester har vært til stede. Noen brukere har heldøgnsomsorg (HDO) uten at dette behovet er dokumentert.
Når boligene er opptatt får en botilbud på høyere tjenestenivå.
Denne rapporten avdekker også nødvendigheten av ny forståelse av kommunens oppgaver til brukere og befolkning.
Det kreves et skarpt skille:

- mellom pleie- og omsorgsbegrepet
- til krav til egenomsorg og servicebegrep
- mellom boligpolitikk og pleie- og omsorgspolitikk

Og ikke minst et klart budskap til befolkningen om hva slags forventninger en skal ha.
Langvarig praksis i kommunen har skapt forventninger som ikke lar seg realisere over tid innen rammen av en bærekraftig kommuneøkonomi.

Tiltak
Kriterier for tildeling av bolig, institusjonsplass og tjenester utarbeides i henhold til forsvarlig tjenestenivå og botilbud.
Differensiere tilbudet etter LEON-prinsippet (laveste effektive omsorgsnivå)

5.2.11. Konklusjon og oppsummering av utfordringer i boligsosialt arbeid

Overhalla kommune har utfordringer framover.
Det mangler spesielt boenheter for brukere innen tjeneste for funksjonshemmede. Skal denne tjenesten ha like effektiv drift som i dag, er det viktig at boenhetene er lokalisert i nærheten av Ranemstunet.
For gruppen eldre har vi tilstrekkelig med heldøgnsomsorgsboliger, men det blir behov for nye omsorgsboliger på sikt der vi kan tenke nærhet til tjenesteapparat og ny omsorgsteknologi (smarthus) som gjør det mulig å bo hjemme lenger.
Det er i dag mer etterspørsel etter omsorgsboliger i nærheten av helsesenteret. Dette muliggjør avvikling av noen trygdeboliger/omsorgsboliger på Skage samtidig som det tenkes bygging av nytt boligkompleks på barnehagetomta.

6. Utbyggingsstrategi

6.1. Eie eller leie

Sosialtjenesteloven pålegger kommunene å medvirke til at personer som selv ikke kan ivareta sine interesser på boligmarkedet får bolig. Det betyr ikke at kommunen har plikt til å eie boliger for alle formål.
Finansieringsordninger som for eksempel startlån og boligtilskudd er virkemidler som muliggjør kjøp av bolig som et alternativ til å leie kommunal bolig. Disse virkemidlene må kommunen vurdere hvor langt de skal benyttes.

(St. meld 23 (2003-2004) Om boligpolitikk s. 53)
"De fleste anbefales å eie egen bolig, også vanskeligstilte, når boligetableringen forventes å være av lengre varighet. Egen bolig gir beboerne større rettssikkerhet, større valgfrihet og er i de fleste tilfeller også den økonomisk mest lønnsomme. Eier drar fordel av prisstigningen på boligen, og eierformen er gunstig skattlagt. For kortere botid anbefales å leie"

Overhalla kommune vil gjennom sin boligpolitikk medvirke til at vanskeligstilte gis mulighet til å eie egen bolig. Det er viktig å skille mellom kommunens boligpolitikk og kommunens pleie- og omsorgspolitikk. Kommunen kan hjelpe til å skaffe bolig ved for eksempel finansieringsordninger. Dette er i tråd med sentrale politiske føringer og brukerinteresser. Egen bolig medfører personlig frihet og uavhengighet og skaper likeverd i lokalsamfunnet. Det stimulerer til økt ansvar for eget liv og egen økonomi.
Derfor vil kommunen så langt mulig medvirke til egen bolig slik som

- selveierleilighet, enkeltstående eller i bofellesskap
- leilighet i borettslag
- boliger bygget av kommunen som selges til beboere med tilstrekkelig boevne

Boligene kan beheftes med klausul om gjenkjøpsrett for kommunen ved salg.

Overhalla kommune har de siste 10 år solgt 9 eneboliger og en tomannsbolig. Dette fordi slike boliger er krevende å leie med hensyn på bruk og vedlikehold. Det er i stedet kjøpt en leilighet på Ranemsletta.
Det er leiligheter i ulike størrelser under utbygging på Skage sentrum. Dette er boenheter som kan være aktuelt for kommunen å kjøpe for videreutleie, eller som kan kjøpes privat ved hjelp av økonomiske virkemidler som kommunen disponerer.
Ved siste reguleringsendring på Ranemsletta ble to sentrumsnære boligområder lagt ut. Det er utbyggingsplaner for boligområdet på Reinbakkan.

6.2. Lokalisering av boliger

Boligtrengende som planen omfatter søker til sentrumsnære områder. Redusert funksjonsnivå som krever lett adgang til servicefunksjoner gjør dette forståelig.
Overhalla kommune som ansvarlig planmyndighet må ta høyde for dette når det utarbeides boligplaner slik at det gis rom for boliger til aktuelle målgrupper. Dette må rutinemessige etterspørres når planarbeid startes.

For enkelte brukergrupper vil det være behov for heldøgns omsorgstjeneste uten at dette skjer i institusjon. Lokalisering av slike boliger nær tjenesteapparatet har driftsmessige fordeler. For Overhalla skjer all heldøgnsomsorg på sykeheimen eller i omsorgsboliger ved sykeheimen.

Boliger for ungdom bør primært lokaliseres i sentrum på grunn av nærhet til nettverk og ungdomstilbud. De har sjelden bil og svak økonomi tilsier små muligheter for transport.

6.3. Spredte boliger eller senter/bofellesskap

Det må tas hensyn til hvilke målgrupper som trenger bolig når det avgjøres om det planlegges enkeltstående boliger eller senter/bofellesskap. Erfaring tilsier at boliger for personer med rusproblemer ikke bør samlokaliseres. For personer med psykiske lidelser gjelder det samme. Personellmessig vil det være en fordel med samlokalisering, men personer med store problem knyttet til rus og psykiatri har ofte en uheldig innvirkning på hverandre.

Når det gjelder personer med psykisk utviklingshemming er det delte oppfatninger om boformen. Overhalla kommune valgte bofellesskap med felles bemanning. Det skaper nettverk og trivsel for beboerne og er svært effektivt med hensyn til drift.

6.4. Standard på boliger

Alle boliger som bygges for nevnte målgrupper må bygges med tanke på universell utforming. Størrelse og konkret utforming kan likevel tilpasses den enkelte brukers behov innenfor disse rammene.

6.5. Kriterier for tildeling av kommunale boliger

Målet er at innbyggerne skal motiveres og veiledes til å bo i egen bolig så godt det lar seg gjøre. Kriterier for tildeling av de kommunale boligene er utarbeidet og er vedlegg til planen.

<u>Kriterier for tildeling av heldøgnsomsorgsbolig:</u>
Heldøgnsomsorgsbolig tildeles på grunnlag av hvor omfattende bistandsbehov søker har, og skal være et alternativ til institusjonsplass.

<u>Kriterier for tildeling av omsorgsbolig/trygdeleilighet:</u>
Trygde- og omsorgsboliger skal sees på som en integrert del av de tilbud som utgjør en samlet omsorgstjeneste. Boligene skal brukes aktivt sammen med andre hjelpetiltak slik at forutsetningen om tiltak på lavest mulig effektive omsorgsnivå ivaretas.
Boligene skal tildeles de som har størst behov for slik boform uansett hvor i kommunen vedkommende bor.

Kriterier for tildeling av overgangsbolig:
Overgangsbolig skal være et kortvarig tilbud til den som av ulike årsaker kommer i akutt bolignød. Botid inntil 3 måneder.

Kriterier for tildeling av kommunal bolig/leilighet:
Boliger som på grunn av manglende etterspørsel eller egnethet ikke nyttes i henhold til tildelingskriterier, kan leies ut til andreformål. Tildeling og saksbehandling foretas av teknisk avdeling. Leieforholdet skal være kortvarig.

7. Boligsosialt handlingsprogram

Lokalkunnskap og oversikt over befolkningsutviklingen i Overhalla kommune er grunnlaget for aktuelle boligtiltak. Tiltakene vurderes i samband med utarbeidelse av budsjett og økonomiplan.

Handlingsprogrammet skisserer framtidig boligbehov for utsatte brukergrupper som ikke har tilfredsstillende boligtilbud i planperioden.
Intensjonen med boligsosial handlingsplan er:

- gi oversikt over boligbehov innen pleie- og omsorg og for vanskeligstilte grupper kommunen må bistå i forbindelse med hjelp til å skaffe bolig
- beskrive typer boenheter kommunen har behov for
- Beskrive hvor disse boligene skal lokaliseres

Behovene i kommunen kan endre seg i planperioden. Rullering av plan og tiltaksplan vurderes etter behov.

7.1. Informasjon om husbankens og kommunens støtteordninger

Det er et mål at Overhalla kommune skal gi nødvendig informasjon om husbankens og kommunens støtteordninger til de som har problem med å etablere seg i boligmarkedet. Disse ordningene må brukes så langt det er tilrådelig for å skape boformer som avlaster de kommunale boligene og hjelpeapparatet for omsorg.

7.2. Kartlagt boligbehov for følgende grupper som trenger hjelp til å skaffe bolig:

- Sosialt og økonomisk vanskeligstilte - økonomi er hovedgrunn til problemene
- Unge
- Mennesker med psykiske lidelser
- Personer med rusmiddelproblem
- Personer med psykisk utviklingshemning
- Funksjonshemmede barn
- Fysisk funksjonshemmede - personer som må ha fysiske tilretteleggelse for å fungere i bolig
- Innvandrere og flyktninger
- Eldre

7.3. Vurdering av kommunens boligtilbud

I 2011 flyttet Ranemsletta barnehage inn i nybygg i Krabbstumarka. Tomt og bygninger etter barnehagen er ledig til andre formål.
Området bør øremerkes til helseformål på grunn av nærhet til tjenesteapparatet innen helse og omsorg.

Det er økt behov for boliger til psykisk utviklingshemmede og det foreslås at de 6 leilighetene i Hildremsveien overføres fra eldreomsorg til tjeneste for funksjonshemmede (TFH) pga sin nærhet til Ranemstunet.

Innen TFH er det i tillegg behov for 4 omsorgsboliger til spesielt ressurskrevende brukere som har behov for mer enn 1 til 1 bemanning. De 4 omsorgsboligene krever eget vaktrom sentralt i huset for samarbeid om vaktberedskapen. Leilighetshuset bør også ha aktivitetsrom til alle brukerne innen TFH.
Det foreslås riving av hovedbygningen på gamle Ranemsletta barnehage slik at tomta kan utnyttes til leilighetskompleks tilpasset eldre og funksjonshemmede.

Kommunen må til enhver tid vurdere om boligmassen er hensiktsmessig og trenger fornying og oppussing. Tiltakene kan være salg av eldre hus og kjøp eller bygging av moderne lavenergihus.
NAV utrykker bl.a. behov for en gjennomgangsbolig for vanskeligstilte som bør ligge i Ranemsletta sentrum.

7.4. Tiltaksplan

	Målgruppe	**Ansvar**	**Gjennomførings-periode**	**Strategi**
1	4 boenheter til ressurskrevende tjenester med vaktrom og aktivitetsrom	Enhetsleder helse og familie Fagsjef helse	Haster	Tomta til Ranemsletta barnehage
2	Omsorgsboliger eldre	Fagsjef helse Teknisk sjef		Tomta til Ranemsletta barnehage
3	1 gjennomgangsbolig for vanskeligstilte	NAV		Ranemsletta
4	Oppussing av 6 leiligheter i Hildremsvegen: oppgradering til livsløpsstandard med fleksibilitet i forhold til ulike behov. Målgruppe er psykisk utviklingshemmede.	Enhetsleder helse og familie		