

Boligsosial handlingsplan 2018-2022



Innhold

1. Innledning	2
2. Bakgrunn	2
Hva er boligsosialt arbeid	2
Hvem er vanskeligstilte på boligmarkedet.....	2
Boligsosialt arbeid i Grue kommune 2014 til 2017	3
3. Lovverk og føringer	3
Nasjonale retningslinjer	3
Kommunale retningslinjer	6
Grunnlagsdokumenter	6
4. Demografi	6
Befolkningssammensetning i Grue kommune	6
Befolkningsframskriving	6
Befolkningssammensetning prognoser	7
Levekår i Grue.....	7
5. Status	8
Boliger i Grue kommune	8
Boligbygging	8
Kommunale boligressurser.....	8
Kommunalt disponert boligmasse	9
Vedlikehold.....	10
Organisering	10
Boligsosiale oppgaver.....	11
5. Boligsosial Handlingsplan 2018-2022	12
Planprosess.....	12
Mål.....	13
Målgrupper.....	14
Prioriterte virkemidler.....	17
Gjennomgang og differensiering av botilbudet	17
Boligfremskaffelse	18
Kommunens framtidige boligpolitikk	18
Administrative og økonomiske konsekvenser	19
Referanser	19
5. Vedlegg	20
Retningslinjer om tildeling av kommunal bolig for vanskeligstilte	21

1. Innledning

Det er et overordnet mål i norsk boligpolitikk at alle skal kunne disponere en god bolig i et godt bomiljø. Å ha en bolig regnes som en forutsetning for helse, utdanning, arbeid og samfunnsdeltakelse. Hovedformålet med Boligsosial handlingsplan 2018-2022 er å fastlegge kommunens ambisjon i det boligsosiale arbeidet de fire neste årene og beslutte hvilke strategier og virkemidler kommunen vil benytte seg av for å realisere denne ambisjonen. Målene i boligsosial handlingsplan skal støtte opp om nasjonale målsettinger og relevante mål i Kommuneplanens Samfunnsdel 2013-2023, hvor folkehelse og tverrfaglighet er gitt særskilt oppmerksomhet. Mål, strategier og tiltak skal også komplettere satsningsområder og tiltak i kommunens Helse - og omsorgsplan

Det er et personlig ansvar å skaffe seg et sted å bo, men det er en offentlig oppgave å legge til rette for at folk kan klare seg på egen hånd. De som ikke selv er i stand til å skaffe seg en bolig og bli boende, skal få den hjelpen de trenger. Hjelpen skal i størst mulig grad sette folk i stand til å mestre egne liv. Ingen skal måtte gjøre seg fortjent eller kvalifisert til å få hjelp. Alle må bo, og med riktig hjelp kan alle bo. Den største utfordringen i den sosiale boligpolitikken i dag er at langt fra alle bor godt og trygt (NOU 2011: 15).

2. Bakgrunn

Hva er boligsosialt arbeid

Boligsosialt arbeid innbefatter alt kommunene gjør for å sikre vanskeligstilte på boligmarkedet en trygg og stabil bosituasjon. Boligsosialt arbeid handler både om å skaffe boliger til vanskeligstilte på boligmarkedet og styrke den enkeltes mulighet til å mestre boforholdet. Dette kan handle om å gi råd og veiledning, skaffe egnede boliger, tildele økonomisk støtte, iverksette bo- og nærmiljøtiltak, og å gi oppfølging og tjenester i hjemmet. Videre handler det om å sette langsiktige mål, utvikle tiltak og virkemidler for å nå disse målene, sette av økonomiske og faglige ressurser til arbeidet, og avgjøre hvor og av hvem de ulike oppgavene skal løses.

Hvem er vanskeligstilte på boligmarkedet

De vanskeligstilte på boligmarkedet er personer som ikke selv har mulighet til å skaffe og/eller opprettholde en tilfredsstillende bosituasjon på egenhånd. For at husstanden skal vurderes som vanskeligstilt på boligmarkedet skal minst ett av følgende kriterier oppfylles (KMD, 2014):

- uten eid/leid bolig
- leieforhold som kan opphøre
- uegnet bolig

Dette kan være husstander som ikke har fått hjelp og har en uløst boligsosial situasjon, og det kan være de som har fått hjelp og likevel ikke har kommet seg ut av den vanskelige situasjonen.

Boligsosialt arbeid i Grue kommune 2014 til 2017

Grues boligsosiale handlingsplan ble rullert i 2017, og vedtatt politisk høsten samme år. Boligtildelingsgruppen har ønsket en ny boligsosial handlingsplan. Dette ble signalisert under rullering av planen, og det ble foreslått at ny plan skulle utarbeides i 2018. Kommunestyrevedtaket fra 18.september 2017 hadde følgende ordlyd: *Rådmannen starter arbeidet med ny boligsosial handlingsplan som fremlegges til politisk behandling før sommeren 2018.*

Boligtildelingsgruppens arbeid

- Boligsøkere henvises til kommunens hjemmeside for å finne søknadskjema. Søknaden med etterspurt dokumentasjon sendes kommunen.
- Alle søknader skannes og legges inn i websak, og unndratt offentlighet.
- Boligtildelingsgruppen møtes regelmessig en gang i måneden.
- På månedsmøte legger Eiendomsenheten frem en oversikt over ledige boenheter, samt orienterer om oppsigelser, og fremdrift på rehabiliteringer og pågående vedlikehold av leiligheter.
- Søknader som har kommet inn i perioden gjennomgås. Gruppen tildeler bolig og sender avgjørelsen til eiendomsavdelingen for effektivisering av husleiekontraktingåelse.
- Innstilling og vedtak gjøres ut fra tildelingskriteriene for kommunal bolig (vedlegg).
- Tildelingskontoret gir skriftlig tilbakemelding til søker om resultatet av tildelingen.
- Der Boligtildelingsgruppen kommer til at søker skal tildeles bolig, og Grue kommune ikke rår over egnet bolig for søker, skal gruppa ved NAV sin representant ta saken til videre behandling i NAV – slik det er definert i § 15 i Lov om sosiale tjenester i Arbeids- og velferdsforvaltningen.

3. Lovverk og føringer

Nasjonale retningslinjer

Nasjonal strategi for boligsosialt arbeid 2014-2020

Regjeringen har fastsatt følgende nasjonale mål og prioriterte innsatsområder for det boligsosiale arbeidet (KMD, 2014):

Mål og prioriterte innsatsområder i Nasjonal strategi for boligsosialt arbeid 2014-2020:

Mål	Prioriterte innsatsområder
1. Alle skal ha et godt sted å bo	<ul style="list-style-type: none">• Hjelp fra midlertidig til varig bolig• Hjelp til å skaffe en egnet bolig
2. Alle med behov for tjenester, skal få hjelp til å mestre boforholdet	<ul style="list-style-type: none">• Gi oppfølging og tjenester i hjemmet• Forhindre utkastelser

Det er også fastsatt følgende nasjonale resultatmål for det boligsosiale arbeidet:

Nasjonale resultatmål
1. Utleieboliger for barnefamilier skal være av god kvalitet og i et trygt bomiljø.
2. Midlertidige botilbud skal bare unntaksvis benyttes av barnefamilier og unge, og slike opphold skal ikke vare lenger enn tre måneder.
3. Bostedsløshet blant barnefamilier og unge skal forebygges og reduseres.

Det er et faglig og politisk mål at velferdsteknologi skal være integrert i helse- og omsorgstjenesten innen 2020. Ny teknologi, nye arbeidsformer og nye tjenester fører til et stort behov for å heve de ansattes kompetanse fremover. Nye teknologiske løsninger gir nye muligheter som bør hensyn tas ved bygging av nye boliger. Her må kommunen være en pådriver, bl.a. gjennom planarbeidet.

Helsedirektoratet har i nasjonalt velferdsteknologiprogram gitt anbefalinger til teknologiområder kommunene bør prioritere når velferdsteknologi skal integreres i helse- og omsorgstjenesten. I den første gevinstrealiseringsrapporten med anbefalinger fra 2016 var teknologiområdene som ble anbefalt integrert i kommunens ordinære hele- og omsorgstjenestetilbud:

- Varslings- og lokaliseringsteknologi
- Elektronisk medisineringsstøtte
- Elektroniske dørlåser

Øvrige sentrale føringer:

- NOU 2011: 15 Rom for alle - En sosial boligpolitikk for fremtiden:
- Meld. St. 17 (2012-2013) Byggje – bu – leve: Ein bustadspoltikk for den einskilde, samfunnet og fremtidige generasjonar
- Meld. St. 29 (2012-2013) Morgendagens omsorg
- Meld. St. 45 (2012-2013) Frihet og likeverd – om mennesker med utviklingshemming
- Meld. St. 34 (2012-2013) Folkehelsemeldingen. God helse – felles ansvar
- Meld. St. 6 (2012-2013) En helhetlig integreringspolitikk. Mangfold og fellesskap

Lovgrunnlag

Lov om sosiale tjenester i arbeids- og velferdsforvaltningen

Lovens formålsbestemmelse uttaler blant annet at loven skal bidra til at den enkelte skal leve og bo selvstendig. § 15 pålegger kommunen å medvirke til å skaffe boliger til vanskeligstilte personer som ikke selv kan ivareta sine interesser på boligmarkedet. § 27 i samme lov fastsetter at kommunen er forpliktet til å finne midlertidig botilbud for dem som ikke klarer det selv. Tjenester som retten til opplysning, råd og veiledning, herunder økonomisk rådgivning etter § 17, økonomisk stønad etter § 18, individuell plan etter § 28 og kvalifiseringsprogram etter § 29 er også viktige tjenester i det boligsosiale arbeidet.

Lov om kommunale helse- og omsorgstjenester

Lovens formål er blant annet å sikre at den enkelte får mulighet til å leve og bo selvstendig og til å ha en aktiv og meningsfylt tilværelse i fellesskap med andre, sikre tjenestetilbudets kvalitet og likeverdig tjenestetilbud, sikre samhandling og at tjenestetilbudet blir tilgjengelig for pasient og bruker, samt sikre at tilbudet er tilpasset den enkeltes behov. Boligsosial handlingsplan 2015 til 2018

§ 3-7 sier at 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 for dem som trenger det på grunn av alder, funksjonshemning eller av andre årsaker.

Lovens § 3-2 påpeker kommunens ansvar for helse- og omsorgstjenester. Punkt 5 omhandler sosial, psykososial og medisinsk habilitering og rehabilitering. Det innebærer å sikre nødvendig tilbud av tjenester som kan bidra til stimulering av egen læring, motivasjon, økt funksjons- og mestringsevne, likeverd og deltakelse. Punkt 6 a – d omhandler helsetjenester i hjemmet, personlig assistanse, plass i institusjon og avlastningstiltak. Bokstav b, personlig assistanse, vil være den som er mest vesentlig for å ivareta det som er nødvendig for å kunne bli boende eller og klare å beholde bolig. Den tjenesten skal ivareta personrettet praktisk bistand. Formålet er å bidra til å gjøre den enkelte mest mulig selvhjulpen i dagliglivet – og skal, hvis det hensiktsmessig også innebære opplæring i dagliglivets praktiske gjøremål. §3-3 sier at kommunen ved ytelse av helse- og omsorgstjenester skal fremme helse og søke å forebygge blant annet sosiale problemer. Dette skal blant annet skje ved opplysning, råd og veiledning. § 4-1 stiller krav til forsvarlighet i kommunens tjenesteyting. Den sier at de helse- og omsorgstjenester som tilbys eller ytes etter loven skal være forsvarlige, og at kommunen skal tilrettelegge tjenestene slik at den enkelte pasient eller bruker gis et helhetlig, koordinert og verdig helse- og omsorgstjenestetilbud.

Lov om pasient- og brukerrettigheter

Lovens formål er å bidra til å sikre befolkningen lik tilgang på tjenester av god kvalitet ved å gi pasienter og brukere rettigheter overfor helse- og omsorgstjenesten.

Lov om folkehelsearbeid

§ 4 sier bl.a. om kommunens ansvar for folkehelsen at den skal fremme befolkningens helse, trivsel, gode sosiale og miljømessige forhold, bidra til utjevning av sosiale helseforskjeller og bidra til å beskytte befolkningen mot faktorer som kan ha negativ innvirkning på helsen. Folkehelse skal fremmes innen de oppgaver og med de virkemidler kommunen er tillagt, herunder ved lokal utvikling og planlegging, forvaltning og tjenesteyting. § 5 pålegger kommunen å ha nødvendig oversikt over helsetilstanden i befolkningen og de positive og negative faktorer som kan virke inn på denne. Kommunen skal særlig være oppmerksom på trekk ved utviklingen som kan skape eller opprettholde sosiale eller helsemessige problemer eller sosiale helseforskjeller.

Plan og bygningsloven

Formålsparagrafen sier at loven skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner. Planlegging etter loven skal bidra til å samordne statlige, regionale og kommunale oppgaver og gi grunnlag for vedtak om bruk og vern av ressurser. Innenfor rammene av formålsparagrafen skal planer etter loven sette mål for den fysiske, miljømessige,

økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i kommuner og regioner, avklare samfunnsmessige behov og oppgaver og angi hvordan oppgavene skal løses. Boligsosial handlingsplan 2015 til 2018.

Lov om husleieavtaler (husleieloven)

Omhandler det privatrettslige forholdet mellom leietakere i kommunale boliger og kommunen som privatrettslig huseier. Loven setter grenser for hva kommunen kan avtale med leietakerne og gir leietakerne rettigheter og plikter som leietakere. Mange av reglene er ufravikelige. For eksempel kan kommunen som hovedregel ikke inngå avtaler på kortere tid enn tre år (dette er foreslått endret til fem år). Loven stiller krav til standard i kommunale boliger, setter grenser for hvor høye husleier kommunen kan kreve og gir leietakerne rett til et trygt bomiljø.

Lov om rettshøve mellom grannar (grannelova)

I § 2 heter det blant annet: Ingen må ha, gjera eller setja i verk noko som urimeleg eller uturvande er til skade eller ulempe på granneeigedom. Inn under ulempe går òg at noko må reknast for farleg.

Kommunale retningslinjer

Boligpolitikk i kommuneplanens samfunnsdel

Kommunens mål i kommuneplanen er: « *Attraktiv boligstruktur og boområder* »

Det skal jobbes for:

- Tilrettelegging for å markedsføre et variert tilbud av tomter, boliger og bomiljø
- Styrke dialog mellom kommune og grunneiere
- Legge til rette for mange nye boliger i planperioden 2011-2023. Det er ønskelig at noe av dette er spredt bebyggelse

Det pågår et arbeid for å revidere kommuneplanens samfunnsdel som vil være ferdig 2. kvartal 2019. I utkast til planprogrammet er *folkehelse* valgt ut som ett av fire gjennomgående temaer. Det er også valgt ut tre fokusområder; *Bo og leve*, *Arbeid og kompetanse* og *Innovasjon og endring*. Under fokusområdet *Bo og leve* er det foreslått at det i revideringsarbeidet skal angis hvilke boligtyper det er behov for i planperioden. Under fokusområdet *Innovasjon og endring* er det planlagt å utarbeide en strategisk plan for digitalisering av tjenester og oppgaver.

Ny teknologi, nye arbeidsformer og nye tjenester fører til et stort behov for å heve de ansattes kompetanse fremover. Nye teknologiske løsninger gir nye muligheter som bør hensyn tas ved bygging av nye boliger. Her må kommunen være en pådriver, bl.a. gjennom planarbeidet.

På bakgrunn av erfaringene ble det i 2017 også anbefalt følgende teknologiområder integrert i kommunens ordinære helse- og omsorgstjenester:

- Digitalt tilsyn
- Oppgraderte sykesignalanlegg / pasientvarslingssystem
- Logistikk-løsning for mer optimale kjøreruter og bedre kvalitet på tjenester

KS har fått ansvaret for å samordne kommunesektoren innenfor digitaliseringsområdet.

Digitaliseringsstrategien 2017 - 2020 har følgende visjon: Gode og tilgjengelige digitale tjenester styrker dialogen med innbyggere og næringsliv og gir gode lokalsamfunn (KS.no).

Grunnlagsdokumenter

- Kommuneplanen 2011-2023, Arealdel og samfunnsdel
- Grue kommunes boligsosiale handlingsplan 2014-2017, samt rullering 2017-2018
- Flyktningeplan for Integrering og inkludering, bosetting av flyktninger i Grue kommune 2014-2018, rulleres høsten 2018
- Felles plan mot rusmiddelmisbruk i Solør 2012 – 2015
- Demensplan 2016 - 2025 for Grue kommune
- Brukerplan 2017
- Dimensjonering av helse- og omsorgssektoren mot 2030
- Kommunale bygg og boliger. Tilstandsrapport 2017 og vedlikeholdsplan 2018-2021.

4. Demografi

Befolknings sammensetning i Grue kommune

Statistisk sentralbyrå har lagt framskrivninger av folkemengden med utgangspunkt i nasjonale trender og deretter brutt ned på kommunenivå.

Framskrivning av befolkningsutviklingen i Grue kommune hentet fra SSB:

01.01.2018	2020	2025	2030	2035	2040
4.679	4.625	4.536	4.491	4.452	4.405

Framskrivning av befolkningsutviklingen i Grue kommune hetet fra SSB

Befolkningsframskrivninger

Grue kommune forventer en befolkningsnedgang over tid basert på framskrivningene fra SSB. Det er den yrkesaktive delen av befolkningen som vil synke mest, mens antall eldre vil stige. Særlig alderen 80 og eldre vil stige mest.

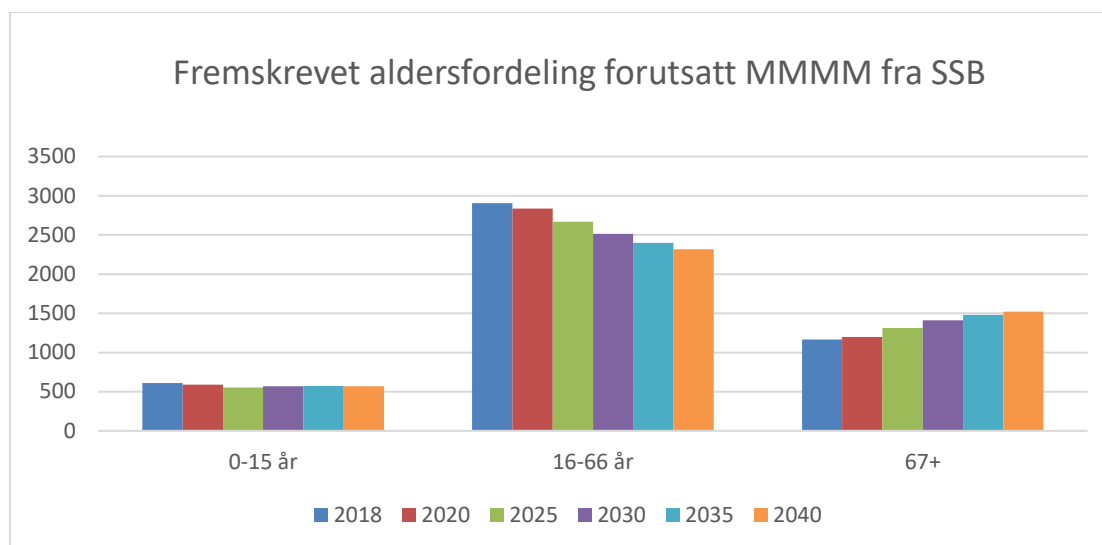
Framskrivning av befolkningsutviklingen i Grue kommune hentet fra SSB:

Alder	01.01.2018	2020	2025	2030	2035	2040
0-5	178	191	199	197	191	185
6-15	430	397	355	371	382	382
16-19	231	205	177	147	150	161
20-66	2.674	2.633	2.494	2.366	2.248	2.157
67-79	806	853	952	906	934	906
80 +	360	346	359	504	547	614
SUM	4.679	4.625	4.536	4.491	4.452	4.405

Prognosen er ofte mer gunstige enn de faktiske tall viser historisk sett.

Befolkningsnedgangen som forventes er ulik i forhold til aldersgrupper. Aldersgruppen 0 til 15 år endres lite og ligger stabilt på ca. 13 % av befolkningen. Den yrkesaktive delen av befolkningen 16 til 67 år, har en nedgang på 13 % fra 62 % til 49 % av befolkningen. Aldersgruppen 67 år og oppover

endres fra 25 % til 37 % av befolkningen som tilsvarer en økning på 12 %. Aldersgruppen 80+ øker med hele 70 % i perioden.



Befolknings sammensetning – prognoser

Det er et økende gap mellom behov og ressurstilgang i fremtidens helse- og omsorgstjenester. Hvordan skal Grue kommune møte disse utfordringene? Kanskje kan kommunen komme et stykke på vei ved å jobbe smartere, men det vil også kreve stramme prioriteringer. Det vil være et politisk ansvar å prioritere å iverksette tiltak.

Grue kommune er en kommune med en presset økonomi og med store demografiske utfordringer. Frem mot 2030 vil alle aldersgrupper reduseres, med unntak av 67 år og eldre som øker. Fra 2016 - 2030 øker innbyggere i denne aldersgruppen med 30 %. Økningen skjer spesielt fra 2020.

Personer i yrkesaktiv alder (20-66 år) går ned. Forholdstallet mellom personer i yrkesaktiv alder og eldre reduseres. Det vil si at det per innbygger over 67 år og eldre i 2016 er 2,5 innbyggere i yrkesaktiv alder, men at dette vil reduseres til 1,6 i 2030. I resten av landet ser vi også en slik reduksjon, men Grue kommune ligger betydelig lavere.

Endringen i demografi - relaterte utgifter i Grue kan antas å medføre økte nettoutgifter i perioden fra 2016 til 2030. Det er da forutsatt at ressursbruken ligger på samme nivå som i 2015 innenfor alle områdene. Den største økningen kommer rundt 2025. Økte nettoutgifter må dekkes inn av økte inntekter eller reduserte utgifter.

Disse utfordringene medfører at kommunen må effektivisere og endre driften i årene som kommer for å kunne møte den ventede eldrebølgen. Dette medfører i dag et stort fokus på velferdsteknologiske løsninger som kan bidra til at brukere kan bo lenger i eget hjem, gi muligheter til å mestre eget liv og helse og redusere behovet for bistand fra helsepersonell. Det er mange leverandører som tilbyr ulike velferdsteknologiske løsninger. Utfordringer for kommunene blir å velge hvilken type teknologi de skal satse på, hvordan de skal ta i bruk velferdsteknologi og hvordan de skal få effekt av å ta i bruk teknologiske løsninger.

Befolkningsprognosene for Grue kommune viser en nedgang på 7 % frem mot 2030. Antallet eldre (67+) øker derimot jevnt, mens antall barn og unge viser en tydelig nedgang.

Befolkningsprognosene fremover viser en reduksjon i antall innbyggere i Grue kommune. Den prosentvise nedgang fra 2016-2030 er i følge prognosen på 7%. Alle aldersgrupper reduseres, med unntak av 67 år og eldre som øker. Fra 2016-2030 øker innbyggere i denne aldersgruppen med 30%. Økningen skjer spesielt fra 2020 (se figur og tabell).

Personer i yrkesaktiv alder (20-66 år) går ned. Slik at forholdstallet mellom personer i yrkesaktiv alder og eldre reduseres. Det vil si at det per innbygger over 67 år og eldre i 2016 er 2,5 innbyggere i yrkesaktiv alder, men at dette vil redusere seg til 1,6 i 2030 (se tabellen under). I resten av landet ser vi også en slik reduksjon i dette forholdstallet, men Grue kommune ligger betydelig lavere.

Forholdstall (antall personer 20-66 år/antall personer 67 år og over) - Sterk aldring

	2016	2020	2025	2030
Grue	2,5	2,2	1,8	1,6
Landet	4,3	4,0	3,5	3,2



Grue	2016	2020	2025	2030
0-5 år	183	176	169	166
6-15 år	470	397	340	334
16-19 år	230	203	173	142
20-66 år	2758	2618	2475	2331
67 år eller eldre	1122	1209	1339	1459
Alle	4763	4603	4496	4432

Kilde: SSB.no

Grue kommune
PwC30. november 2016
45

Rapport PwC desember 2016:

Levekår i Grue

Folkehelseinstitutt har i 2017 gitt ut en folkehelseprofil for Grue kommune. Generelt kan vi si at de bekrefter de utfordringer vi står overfor på befolkning, levekår og levevaner. Det bekrefter også at Grue kommune har, i forhold til Hedmark fylke og Norge en sykere befolkning. Siste år viser at forventet levealder for både menn og kvinner har gått litt opp, men ligger lavere enn fylket og landet for øvrig.

Indikatorene knyttet til befolkning, levekår, miljø, skole, levevaner, helse og sykdom viser at Grue kommune har utfordringer på en del områder sammenliknet med gjennomsnittet for landet.

- Nedgang i befolkningen
- Andelen over 80 år (framskrevet) er høyere enn gjennomsnittet.
- Andelen av befolkningen med høyere utdanning er lavere enn landet som helhet.
- Flere familier med eneforsørger, og en lavere husholdningsinntekt enn gjennomsnittet.
- Uføretrykdegraden er stor
- God trivsel i skole blant 10.klassinger
- Flere gravide røyker
- Flere med overvekt
- Flere med psykiske lidelser sammenliknet med landsgjennomsnittet
- Antall personer som bruker legemidler på grunn av psykiske lidelser ligger over gjennomsnittet for Hedmark og landet
- Færre med hjerte- og karsykdom, men flere med diabetes type-2, psykiske lidelser og personer med muskel og skjellet-plager enn landsgjennomsnittet
- Flere som bruker kolesterolsenkende legemidler enn landsgjennomsnittet

Folkehelseprofilen som er utarbeidet av Folkehelseinstituttet, finnes å lese i sin helhet på Grue kommune sine nettsider.

5. Status

Boliger i Grue kommune

Utvikling i antall boliger:

Årstall	Totalt antall boliger
2008	2839
2010	2867
2015	2884
2018	2902

Av det totale antall boliger i Grue er ca. 90 % frittliggende eneboliger. Resten er fordelt på blokk, rekkehus, tomannsboliger eller hus i kjede.

Boligbygging

I perioden 1970 til midten av 90-tallet var det stor byggeaktivitet i kommunen, da i vesentlig grad eneboliger. Det startet med etablering av boligfeltet på Vollermoen i begynnelsen på 70-tallet. De to neste ti-år ble det etablert boligfelt på Namnå, Grinder, Refsethøgda og på Svullrya, samt et nytt felt på Kirkenær – Bergesida. I dag er det fortsatt enkelte tomter på byggefeltene som ikke er bebygget. Fra 2008 til og med 2017 (tabellen over) er det bygget 63 boliger, flesteparten er leiligheter i sentrum. Et gjennomsnitt for disse årene viser at det ble bygget ca. 6 boliger pr år. Etterspørselen av et variert bo tilbud er størst rundt Kirkenær, der det er enklere å legge til rette for et optimalt boforhold. Tendensen er at stadig flere vil bo nær sentrum. Vi ser også at det har blitt en økt etterspørsel etter boliger på Svullrya.

Kommunale boligressurser

Med boligressurser menes den boligmassen kommunen disponerer til innbyggere som ikke makter å skaffe seg egnet bolig på egen hånd. Boligmassen består samlet av hybler, leiligheter og eneboliger til definerte formål/målgrupper av vanskeligstilte. Noen av boenhetene i kommunens boligmasse blir i dag leid ut til personer som ikke regnes som vanskeligstilt på boligmarkedet. Dette er regulert av leieavtaler som har blitt inngått før kommunen startet et aktivt arbeid med boligsosial tildeling. Dette er leietakere som har vanlige leiekontrakter med hjemmel i husleieloven. I dag utgjør dette ca. 6 % av inngåtte leieforhold.

Utfordringer knyttet til kommunens boligmasse er at de ikke i tilstrekkelig grad er tilpasset dagens målgrupper. Dette skyldes at de fleste boligene ble bygget på 80 og 90-tallet, etter helt andre behov og krav.

Tabellen under viser oversikt over boligmassen pr. 01.januar 2018.

Kommunalt disponert boligmasse

BOLIGKATEGORI		Antall	Boenheter
Bofellesskap	Bemannede botilbud	8	34
Omsorgsboliger	Bemannede og ubemannede botilbud	5	52
Utleieboliger	Utleie med leiekontrakt	19	58
Eneboliger	Utleie med leiekontrakt	4	4
TOTALT		32	148

Kommunale bofellesskap

Navn	Adresse	Ansvarlig	Boenheter
Veslekila	Veslekila 1	Utleie, BUFETAT	4
Pelerudsgutua	Pelerudsgutua 21	Tilrettelagte tjenester og psykiatri	4
Kommunegården	Finnskogvegen 129	Tilrettelagte tjenester og psykiatri	4
Kommunegården, enebolig	Finnskogvegen 127	Tilrettelagte tjenester og psykiatri	1
Jernbanevegen	Jernbanevegen 70	Enhet for barn og unge	4
Thoresplassen	Brannstasjonsvegen 5,7,9	Tilrettelagte tjenester og psykiatri	5
8-H01, Kommunegården	Finnskogvegen 147	Tilrettelagte tjenester og psykiatri	4
8-H02, Kommunegården	Finnskogvegen 147	Tilrettelagte tjenester og psykiatri	8

Omsorgsboliger

Navn	Adresse	Ansvarlig	Boenheter
5-H01, Kommunegården	Finnskogvegen 149	Ubemannede	12
6-H01, Kommunegården	Finnskogvegen 147	Omsorgsboliger HDO	10
6-H02, Kommunegården	Finnskogvegen 147	Omsorgsboliger HDO	10
7-H01, Kommunegården	Finnskogvegen 147	Omsorgsboliger HDO	10
7-H02, Kommunegården	Finnskogvegen 147	Ubemannede	10

Utleieboliger (rekkehus, tomannsboliger, leilighetsbygg)

Sted	Adresse	Ansvarlig	Boenheter
Bergesida	Furustien 1	Utleie	2
Bergesida	Furustien 3	Utleie	2
Bergesida	Furustien 7	Utleie	2
Bergesida	Furustien 9	Utleie	1
Bergesida	Mosevegen 4	Utleie	2
Bergesida	Granstien 5	Utleie	4
Bergesida	Granstien 7	Utleie	4
Bergesida	Granstien 9	Utleie	4
Vollermoen	Njårds veg 3,5	Utleie	2

Vollermoen	Njårds veg 7,9	Utleie	2
Vollermoen	Njårds veg 11,13	Utleie	2
Vollermoen	Njårds veg 15,17	Utleie	2
Vollermoen	Pelerudsgutua 41	Utleie	4
Kirkenær sentrum	Solørvegen 1019 (Petersplassen)	Utleie	3
Kirkenær sentrum	Jernbanevegen 14,16	Utleie	2
Kirkenær sentrum	Brannstasjonsvegen 5,9	Utleie	4
Kommunegården	Finnskogvegen 121	Utleie	6
Kommunegården	Finnskogvegen 131	Utleie	8
Svullrya	Skogvegen 6	Utleie	2

Utleieboliger (eneboliger)

Sted	Adresse	Ansvarlig	Boenheter
Kirkenær sentrum	Snorres veg 19	Utleie	1
Kirkenær sentrum	Finnskogvegen 104	Utleie	1
Kirkenær sentrum	Energivegen 21	Utleie	1
Bergesida	Furustien 10	Utleie	1

Vedlikehold

Eiendomsenheten utarbeidet en ny vedlikeholdsplan i 2017. Planen bygget på en tilstandsrapport som ble laget våren samme år. Både planen og tilstandsrapporten ble framlagt til politisk behandling før budsjettarbeidene høsten 2017. Av rapporten fremgikk det at etterslep i vedlikehold på kommunale boliger beløper seg til ca. 42 millioner kroner.

Utleieboliger utgjør en boligmasse på med boareal ca. 4.000 m². Dette gir et snitt på ca. 65 m² pr. boenhet. Kommunens budsjett 2018 til vedlikehold av utleieboliger er på kr 120.000,-. Dette gir et vedlikeholdsbudsjett på ca. kr. 30,- pr m². anbefaling i henhold til norm-tall er kr. 100-130,- pr. m². Dette gir et vedlikeholdsetterslep på mellom kr. 280.000 – 400.000,- pr år. I realiteten utføres kun akutte vedlikeholdsbehov.

I kommunestyret den 05.februar 2018 ble det vedtatt en tilleggsinvestering på kr. 1 250.000,- til rehabilitering av 4 utleieenheter. Disse arbeidene vil bli utført i løpet av 2018.

Generelt er mange av kommunens utleieboliger lite tilpasset mange av de utleiebehov kommunen har i forbindelse med boligsosialt arbeid.

Organisering

Det boligsosiale arbeidet i Grue kommune ytes av flere ulike enheter, og boligsosiale tjenester fra ulike tjenestesteder. Ti av kommunens virksomheter er direkte involvert:

- **NAV:** Sikrer midlertidig botilbud, gir opplysning, råd og veiledning herunder økonomisk rådgivning, gir statlig bostøtte, tilskudd og bidrar ved boligtildeling.
- **Tildelingskontoret:** Tildeler helse- og omsorgstjenester ved fire tjenestesteder.
- **Omsorgsboliger:** Ansvar for bemannede omsorgsboliger.

- **Sykehjem:** Institusjonen har Langtidsplasser og korttidsplasser til pasienter med ulike hjelpebehov.
- **Hjemmetjenesten:** Driver hjemmesykepleie, praktisk bistand og psykisk helsetjeneste for voksne.
- **Tilrettelagte tjenester og psykiatri:** Yter tjenester til mennesker med psykisk utviklingshemming bosatt i fire bofellesskap eller aleneboende. Yter også tjenester til mennesker med psykiske lidelser og rusmisbrukere bosatt i ett bofellesskap eller aleneboende. Enheten drifter to dagsentrer, Sørby-huset (psykisk helse) og Holmsen-huset (psykisk utviklingshemmede). Psykisk helseteam yter i tillegg miljøarbeid og støttesamtaler. Enheten følger også opp oppdrag på støttekontakt og omsorgslønn. En leilighet i bofellesskap psykisk helse benyttes foreløpig til kommunens tilbud om døgntilbud for øyeblikkelig hjelp.
- **Barn og unge:** Bidrar til å sikre innbyggerne nødvendig helsehjelp og medvirker til helsefremmende og forebyggende arbeid for barn, unge og voksne.
- **Eiendom:** Enheten har ansvar for forvaltning, drift og vedlikehold av kommunale boliger, samt utbygging og annen anskaffelse av boliger. En ansatt som er tilknyttet driftsenheten har oppgaver som boveileder. Eiendom har også ansvar for hoved-kjøkken som produserer og distribuerer mat til sykehjem, omsorgsboliger og hjemmeboende.
- **Landbruk og teknikk:** Har som oppgave å kontrollere at bygge-, deling- og plansaker utføres i samsvar med plan - og bygningslovens bestemmelser.
- **Stab:** Enheten administrerer, innvilger og følger opp Husbankens ordning av startlån og tilskuddsordninger til private etter retningslinjer gitt av Husbanken og interne retningslinjer i kommunen. Innkreving av husleie.

Boligsosiale oppgaver

Boligtildeling

Kommunalt disponerte boliger blir tildelt vanskeligstilte innbyggere etter søknad. Boligtildelingen blir gjort ut fra behovsprøving av kommunens Boligtildelingsgruppe. Gruppen ble etablert og iverksatt i 2009. Gruppen er tverrfaglig sammensatt og sikrer alle hensyn i tildelingen av boliger og plasser.

Boligtildelingsgruppen sitt mandat

- Boliggruppen vurderer alle søknader om kommunal bolig og vurderer samtidig brukers behov for eventuell kommunal medvirkning for å skaffe bolig.
- Boliggruppen lager innstilling om tildeling i kommunens boenheter med bakgrunn i søkers behov.

Kriteriene for boligtildeling, hovedpunkter

1. Søker må ha bodd i Grue kommune de 2 siste årene.
2. Mulighet for hjelpetiltak og utbedring av egen bolig er vurdert som alternativ til flytting.
3. Søker er uten selvstendig bolig, eller flytting til ny bolig fører til vesentlig bedring av livskvalitet.
4. Søker har ikke større hjelpebehov enn at dette kan dekkes av ulike typer hjemmetjenester.
5. Søker kan tilpasse seg de ordensregler som gjelder for boligen.

Se vedlegg Tildelingskriterier

Oppfølging i bolig

Formålet med å gi tjenester til innbyggere i deres egen bolig er å gi den enkelte mulighet til å mestre eget liv og helse, bidra til at flere kan bo lenger i eget hjem til tross for nedsatt funksjonsevne, samt å bidra til å forebygge eller utsette institusjonsinnleggelse. Kommunen mottar mange søknader om slike tjenester. Det er Boliggruppen som mottar, behandler og fatter vedtak i alle saker.

Boveileder

Eiendomsenheten har i lenger tid sett behovet for tettere oppfølging av boliger som blir tildelt vanskeligstilte. I 2016 fikk enheten tildelt midler til en 50 % stilling til boveileder for oppfølging av flyktninger. Enheten opprettet da en 100 % stilling som vaktmester/ boveileder for vanskeligstilte. I ettertid ser vi at dette arbeidet har gitt gode resultater for kommunen, og de beboere som har fått oppfølging.

Økonomiske virkemidler - anvendelse

Kommunen videreformidler startlån og tilskudd til etablering som skal bidra til at personer som ikke får lån eller tilstrekkelig lånebeløp i ordinære kredittinstitusjoner kan etablere seg i eid bolig. Økonomiske virkemidler som bostøtte og boligtilskudd skal bidra til å redusere boligutgifts belastningen for økonomisk vanskeligstilte husholdninger eller andre behov. Startlån skal tildeles etter en behovsprøving. I vurderingen skal kommunen legge vekt på om søkeren sine forutsetninger og behov jfr. forskrift om startlån fra Husbanken. Startlån gis fortrinnsvis som toppfinansiering men kan i noen tilfeller gis som full finansiering. Det er ulik praksis fra andre finansinstitusjoner på om de aksepterer startlån som en del av egenkapital kravet som bankene stiller. Kommune har også mulighet til å kunne yte tilskudd via Husbanken til etablering eller tilpasning av eksisterende bolig.

De siste årene har kommunen hatt 2 millioner i startlån til videreformidling.

6. Boligsosial handlingsplan 2018-2022

Planprosess

Boligsosial handlingsplan 2018-2022 er utarbeidet av en prosjektgruppe bestående av enhetslederne fra rus og psykiatri, tildelingskontoret, eiendom og leder av NAV-kontor.

- Forankring i organisasjonen:
 - Planen sendt ut på høring i organisasjonen og til relevante samarbeidspartnere, som Eldrerådet, Rådet for funksjonshemmede og Barne- og ungdomsrådet i uke 18/2018. Høringsfrist 10 dager.
- Politisk forankring:
 - Boligsosial handlingsplan 2018-2022 behandles i Utvalget for omsorg og miljø. Utsendelse i uke 21, og med behandling 15.mai 2018.
 - Boligsosial handlingsplan 2015-2018 behandles i formannskapet 28.mai 2018.
 - Boligsosial handlingsplan 2015-2018 behandles i kommunestyret 11.juni 2018.

Mål

Hovedmålet med kommunens boligsosiale satsning for de neste årene er følgende:

”Grue kommune har et dynamisk og tverrfaglig bolig- og tjenestetilbud som sikrer bostedsløse- og vanskeligstilte innbyggere en trygg og tilpasset bolig”.

Hovedmålet skal nås gjennom delmål og videre innsats på prioriterte områder som fremkommer i tabellen under. Konkrete tiltak knyttes videre til punktene målgrupper, differensiering av boligtilbudet, boliganskaffelse og prioriterte virkemidler.

Delmål	Prioriterte innsatsområder
Alle skal ha et godt sted å bo	<ul style="list-style-type: none">• Tidlig tverrfaglig innsats ovenfor sårbar ungdom• Trygghet og sikkerhet i boliger til utsatte grupper• Hjelp fra midlertidig til varig bolig• Hjelp til å skaffe egnet bolig• Hjelp til å gjøre boligen mer egnet
Alle med behov for tjenester skal få hjelp til å mestre boforhold	<ul style="list-style-type: none">• Forhindre utkastelse• Gi oppfølging og tjenester i hjemmet
Den offentlige innsatsen skal være helhetlig og effektiv	<ul style="list-style-type: none">• God styring og målretting av arbeidet• Stimulere nytenkning og sosial innovasjon• Planlegge for gode bomiljøer

Trygg hjemme: målrettet brannforebygging mot utsatte grupper

«Det store brannløftet»

Grue kommune har i samarbeid med Glåmdal brannvesen IKS søkt midler fra Gjensidigestiftelsen til brannforebyggende arbeid overfor risikoutsatt grupper. Grue kommune fikk kr.200.000,- til gjennomføring av fase 1 i dette prosjektet. Fase 1 har bestått av opplæring av ansatte og kartlegging av personer i målgruppen. Målgruppen for tiltaket er personer som bor i egen eid eller leid bolig (og som mottar kommunale hjemmetjenester, bistand eller er kjent på annen måte)

- Personer med kognitiv svikt
- Personer med redusert fysisk funksjonsevne
- Personer med utfordringer innen rus/psykiatri
- Asylsøkere og flyktninger
- Eldre

Hensikten med prosjektet er å etablere et samarbeid mellom kommunale enheter og brannvesenet for å avdekke og finne gode brannforebyggende tiltak for risikogrupper for å øke brannsikkerheten. Prosjektets mål er å:

- Kartlegge risikoutsatte grupper og vurdere risikoen
- Etablere gode rutiner for informasjon og kunnskapsutveksling
- Iverksette forebyggende tiltak
- Utarbeide tverrsektoriell samarbeidsavtale
- Lage system for mottak og behandling av bekymringsmeldinger
- Øke kompetansen om brannforebyggende arbeid.

På grunn av manglende kapasitet gjenstår fortsatt en del jobb med kartlegging. Dette fortsetter i 2018.

Kommunen har også fått midler til fase 2 i prosjektet. Disse midlene skal gå til innkjøp av brannforebyggende utstyr.

Målgrupper

I Boligsosial handlingsplan 2018 – 2022 videreføres målgruppestrategien fra tidligere handlingsplaner. Dette betyr at delmål og prioriterte innsatsområder konkretiseres i tiltak som er relevante for den enkelte målgruppe. Det boligsosiale arbeidet vil dels ha form som direkte brukerrettet innsats, dels som bekjempende og forebyggende prosjekter og knyttes til følgende målgrupper:

- Unge i alderen 17 til 25
- Bostedsløse personer
- Personer med psykiske lidelse og/eller ruslidelser
- Seniorer og eldre
- Personer med funksjonshemming
- Flyktninger

Ungdom fra 17-25 i sårbare overganger

Ikke alle unge har pårørende som gir tett oppfølging, trygge rammer og annen form for omsorg. For utsatt ungdom kan fraværet av voksenpersoner gjennom skolegang, arbeid, sosialt liv og etablering i egen bolig gjøre overgangene ekstra sårbare. Ungdom i sårbare overganger vil trenge denne støtten fra det offentlige hjelpeapparatet, og i Grue kommune erfarer vi at enkelte kan ha behov for støtte til å mestre egen tilværelse.

Det er etablert et tverrfaglig team i Grue kommune. Medlemmene har møte en gang i måneden, hvor kommunelege, helsesøster, enhetsleder barn og unge, inspektør fra Grue barne- og ungdomsskole, Solør barnevernstjeneste og Grue og Åsnes PPT er representert. Andre viktige samarbeidspartnere blir invitert etter behov ut fra saker som er meldt. Eksempler kan være NAV, fastlege, kontaktlærer, foreldre/ foresatte, ansatte i barnehage, BUP med mer. Sakene drøftes anonymt hvis ikke samtykke er gitt på forhånd. Gruppen drøfter innmeldte saker gjeldende barn og unge, og bringer informasjon inn i samarbeidsmøter der det er gitt samtykke.

Det tette samarbeidet på saksnivå bidrar til:

- å få fram et mer helhetlig bilde av den enkelte ungdoms situasjon
- å finne fornuftige måter å samarbeide rundt de ulike tiltak
- å legge opp til en fornuftig handlingsplan/ individuell plan for den enkelte

Ulike tiltak ovenfor utsatt ungdom vil kunne være:

- Boliganskaffelse (små enheter/hybler)
- Bo-oppfølging
- Arbeid, praksis og aktivitet i hverdagen
- Støttekontakt – både individuelt og i grupper

- Samarbeid med frivillige organisasjoner:
 - Fadderordninger
 - Nettverksbygging

Bostedsløse

Enkeltpersoner og husstander kan ha behov for midlertidig bolig. I enkelte tilfeller har det vært benyttet midlertidige botilbud på campingplasser o.l. Utfordringen er sterkt knyttet til det vanskelige arbeidet med å hjelpe vanskeligstilte fra midlertidig til varig bolig raskt nok. At arbeidet er vanskelig skyldes dels tilgangen på ordinære og tilpassede utleieboliger i kommunen dels at personer med rusavhengighet og/eller psykiske lidelser er overrepresentert blant bostedsløse i Grue, som i landet for øvrig. Mange av de som blir bostedsløse er oppsagt fra sin bolig på grunn av utestående husleie og uakseptabel oppførsel. Det er ofte en utfordring å skaffe varig bolig til bostedsløse personer da kommunen har få egne boliger og heller ikke disponerer boliger med reell tildelingsrett for gruppen. Tiltak for forebygging og bekjempelse av bostedsløshet må ses i sammenheng med boligsosiale tiltak overfor personer med psykiske lidelser og/eller ruslidelser under.

Personer med psykiske lidelser og/eller ruslidelser

Innenfor psykisk helsevern legger samhandlingsreformen og statlige retningslinjer opp til oppgaveforskyvning fra spesialisthelsetjenesten til kommunene. Dette medfører at det er et økt press på kommunene til å bistå med bolig til denne målgruppen – et press som vil øke i årene som kommer. En av utfordringene i tillegg til behov for bolig, er et behov for spesiell kompetanse i forhold til tjenesteyting i boligen. Tjenestene er ofte ressurskrevende og det vil i noen tilfeller være behov for spesialistkompetanse og spesielt tilpassede boliger med skjermet beliggenhet.

Målgruppen er sammensatt av personer med svært ulike behov i forhold til bolig og oppfølging i bolig, det er derfor et krav til at kommunen differensierer bolig- og tjenestetilbudet.

Personer med psykiske lidelser vil normalt ikke ha behov for særskilt fysisk tilrettelegging av bolig, men i større grad kunne være i behov av oppfølgingstjenester. Noen vil også kunne ha så store og kontinuerlige behov for bistand, at en bolig med heldøgns-bemannning vil være det mest hensiktsmessige. Kommunen må påregne at flere av disse i løpet av de nærmeste årene har behov for bolig og varierende grad av hjelpetiltak.

Mange med psykiske lidelser har også samtidig rus lidelse. Det er ofte stor slitasje på boligene denne gruppen besitter. Sammenhengen mellom rusmisbruk og psykiske lidelser er komplisert, og vanskeliggjør behandlingen og håndteringen av problemene. Disse personene kan være utsatt for å utvikle boligsosiale problemer.

Rusmiddelavhengige får ofte boligsosiale vansker av en rekke årsaker. Avhengighet fører ofte til økonomiske problemer, både fordi inntektsevnen reduseres og fordi utgifter til rusmidler er høye. Enkelte av disse kan møte skepsis blant utleiery, naboer og nærmiljøet, når de forsøker å skaffe seg en bolig.

Personer med alvorlig rusmiddelproblematikk kan også ha redusert boevne. Evnen til å ivareta hygiene, brannsikkerhet, forpliktelser i bomiljøet og øvrige krav, kan være redusert som følge av alvorlig rusmiddelmisbruk.

Grue kommune har i perioden fra 2014 og fram til i dag fått midler til kommunalt rusarbeid. Tiltakets overordnede målsetting er å sikre at rusmisbrukere med behov for bolig og/eller bo veiledning og andre tjenester, blir fulgt opp. Oppfølgingen består blant annet av hjelp til boliganskaffelse,

veiledning og bistand i bolig, og sikring av at brukerne får kontakt med fra andre nødvendige tjenester.

Tiltaket er en styrking av kommunens oppfølging av rusmisbrukere. Medarbeiderne i tiltaket arbeider tett sammen med de øvrige medarbeiderne i enhet tilrettelagte tjenester for voksne, psykiatri og rus. Tiltaket er inspirert av «Housing First» modellen. En god bolig regnes for å være en viktig forutsetning for rehabilitering av rusmisbrukere. Møtene mellom brukerne og medarbeiderne foregår i stor grad i brukernes hjem eller på andre møteplasser enn i enhetens kontorer. Viktige eksterne samarbeidspartnere er blant annet DPS, Sykehuset Innlandet, ROS, fastlege, Nav med mer.

Grue kommune har ikke nok egnede boliger. Enkelte brukere har lav boevne og må følges tett opp i forhold til for eksempel brannsikring, økonomi og ivaretagelse av leilighet. Kommunen mangler midlertidige boliger som brukere kan få leie i en periode i påvente av varig bolig. Bolig bør være en del av kommunens ettervern.

Seniorer og eldre

Det er viktig at kommunen ser mulighetene for at boligpolitikken kan være en medspiller i pleie- og omsorgssektoren, i lys av økningen i antallet eldre frem mot 2040. Kommunen må være bevisst på sammenhengene mellom boligpolitikk og eldreomsorg, og utnytte Husbanken og NAV sine virkemidler for boligtilpasning effektivt. Grue kommune skal videreføre implementeringen av velferdsteknologi, ha større fokus på boligtilpasning og på samarbeid med private utbyggere for å sikre tilpassede boliger til eldre i årene fremover.

Personer med funksjonshemming

De nærmeste årene vil en del av de unge brukerne komme over i voksen alder det vil si over 18 år. En kartlegging viser et behov for åtte tjenestemottakere som trenger bemannet bolig i en ti årsperiode. I planperioden vil det være fem stykker som kan trenge bemannet bolig. Vi kan se for oss at det blir behov for å omdisponere boliger og/eller bygge boliger til dette formålet.

I samme periode vil det kunne forventes at det kan bli ledighet fire leiligheter i de fire bofellesskapene ut fra historikken. Bofellesskapene for mennesker med psykisk utviklingshemmede er lite tilrettelagt dersom bruker får et endret behov og trenger å benytte forskjellige hjelpemidler. Å flytte til en annen tilrettelagt bolig dersom hjelpebehovet endrer seg kan være aktuelt. Å bosette brukere i forskjellig alder er ikke ønskelig eller hensiktsmessig. Dette fordi de har forskjellig utgangspunkt i hverdagen ut fra om er i etableringsfasen eller pensjonist.

Ungdomsboliger kan være nyttig å benytte. Til de som er yngre enn 25 år og med midlertidig kontrakt til maks 3 år. Vi erfarer at denne gruppen trenger botrening de første årene de bor selvstendig, og kan klare seg bra på det private markedet etter dette. En gjennomstrømming i boligene vil være effektivt og nyttig. En treningsleilighet kan være et nyttig hjelpetiltak for både utmåle tjenestebehovet og trene på ADL ferdigheter. Personene kan benytte seg av treningsleiligheten i korte og lengre perioder i overgang fra hjem til egen bolig. Det kan være hensiktsmessig at denne ligger i tilknytting en personalbase for eksempel et bofellesskap.

Det er naturlig og i tråd med nasjonale retningslinjer, å tenke fremtidig etablering utenfor foreldrehjemmet. Kommunen disponerer per i dag ikke tilpassede boliger til unge med ervervede skader, ei heller til unge personer med utviklingshemming og/eller utviklingsforstyrrelser. Det

gjennomføres kontinuerlig vurderinger for at kommunen skal kunne planlegge tjenester og tilpassede boliger, til denne målgruppen i årene fremover.

Flyktninger

Grue kommune har tatt imot flyktninger til og med 2017. I 2018 vil ikke Grue kommune få tildelt flyktninger som skal bosettes, og det er ikke kjent hvordan dette blir i årene fremover. Bosettingen frem til og med 2017 er i forhold til bolig løst ved å bosette i ledige kommunale boliger samt kjøp av egnet bolig til de resterende. Ved anskaffelse av bolig til bosetting må det tas hensyn til boligens beliggenhet dette spesielt i de tilfelle der det er snakk om familier med bar i skole og barnehage alder. Det er utarbeidet egen plan for integrering og inkludering, bosetting av flyktninger i Grue kommune 2014-2018.

Prioriterte virkemidler

- **Startlån:** Startlån skal fortsatt være et prioritert virkemiddel i kommunens boligsosiale arbeid. Startlånsraten kommunen disponerer for videretildeling til innbyggerne er for 2018 på kr. 2 millioner. Denne bør vurderes økt fra i planperioden.
- **Boligkoordinering:** skal rettes mot boligetablering og tjenestekoordinering for personer med rus og/eller psykiatrisrelaterte utfordringer, samt flyktninger.
- **Leie til eie:** I tillegg til at leie til eie vurderinger nå er en del av praksis i alle boligetableringssaker bør det i planperioden gjennomføres flere «leie til eie-prosjekter» i kommunalt disponerte boliger. Det vil være et mål for kommunen at voksne innbyggere kan etablere seg i egen eid bolig.
- **Tilskudd til tilpasning:** Å tilpasse en bolig innebærer å gjøre den egnet slik at innbyggere kan fortsette å bo i den, selv om de har nedsatt funksjonsevne. Tilpasningen må være hensiktsmessig og behovet for tilskudd blir vurdert i sin helhet ut fra husstandens økonomiske situasjon på sikt. Tilskudd til tilpasning viderefremmes av kommunen og kan søkes av husstander eller enkeltpersoner som har behov for tilpasning av boligen og eldre som ønsker å utføre forebyggende tilpasningstiltak (Husbanken). Kommunen skal i planperioden stimulere aktivt til økt utnyttelse av tilskudd til tilpasning.
- **Lett tilgjengelig informasjon og elektronisk søknadsskjema:** For å forenkle prosessen rundt søknad om kommunalt disponert bolig vil det i planperioden arbeides for innføring av elektroniske søknadsprosedyrer og lett tilgjengelig informasjon knyttet til saksgang på kommunens nettsider.

Gjennomgang og differensiering av botilbudet

Grue kommune har en stor boligmasse, men har et behov for leiligheter og omsorgsboliger som er bedre tilrettelagt. Boligmassen bærer også et preg av sterkt nedprioritert vedlikehold over mange år. Det er også et behov for mer ordinære boliger i kommunen for å kunne bidra med eieretableringer og utføre mer forebyggende arbeid. Konkret er det behov for:

- Små, nøkterne utleiehybler for ungdom i overgang til voksenlivet
- Nøkterne selveierboliger for de som kan etablere seg ved hjelp av startlån og tilskudd
- Selveier og utleieboliger til seniorer som ligger sentrumsnært

- Tilpassede boliger til funksjonshemmede
- Gjennomgang av alle omsorgsbygg for å vurdere tjenesteprofil i forhold til målgruppe og behov.
- Kartlegge antall boliger det er behov for innenfor hver målgruppe.
- Økt vedlikehold og tilpassing av boenheter

Boligfremskaffelse

Boligfremskaffelse til vanskeligstilte grupper skjer ved at kommunens politikere bevilger penger til anskaffelser eller byggeprosjekter. Et mål i planperioden er at Husbankens økonomiske tilskudd utnyttes fullt ut slik at målsettingene i handlingsplanen kan nås.

Samarbeid med Grue kommune og andre private utbyggere om utleieboliger til vanskeligstilte og eldre

Stiftelser og andre som bidrar til etablering, kjøp eller utbedring av kommunalt disponerte utleieboliger kan innvilges grunnlån og tilskudd til utbygging gjennom Husbanken. For utleieboliger som er eid av andre enn kommuner skal det tinglyses en klausul om bruk av boligene med kommunal tildelingsrett i minst 20 år. I kommende planperiode skal kommunen primært inngå avtaler med utbyggere og andre som benytter seg av tilskudd til utleieboliger.

Tilvisningsavtaler

Bruk av grunnlån i kombinasjon med tilvisningsavtaler kan gjøre kommunen til en aktiv bestiller av utleieboliger. Prosjekter med gode strategier for fremskaffelse av flere kommunalt disponerte boliger med boligsosialt formål, vil bli prioritert av Husbanken. Kommunen får dekket sitt boligbehov, samtidig som det etableres flere utleieboliger på det ordinære leiemarkedet.

En tilvisningsavtale gjør at kommunen kan henvise sine boligsøkere til eiere/forvaltere av de boligene som er bundet av avtalen som gjelder for 20 år. Den enkelte boligsøker inngår leiekontrakt med boligeier. Kommunen bindes ikke av en leieavtale og er ikke part i leieforholdet mellom boligeier og boligsøker. Modellen er fleksibel for kommunen fordi de ikke bærer den økonomiske og juridiske risikoen. Som motytelse får utleier grunnlån fra Husbanken med en nedbetalingstid på inntil 50 år. Betingelsene vil framkomme i Husbankens tilsagnsbrev til utleier/ utbygger når lån innvilges. Dersom kommunen ikke benytter seg av en bolig som står ledig, har utleier rett til å leie denne ut på det ordinære leiemarkedet.

Når det er behov for kommunalt eide boliger med tildelingsrett

Erfaring har vist at det i enkelte tilfeller kan være hensiktsmessig at kommunen selv er eier av boliger til vanskeligstilte grupper. Da spesielt lavterskel boliger og småhus til personer som er særlig vanskeligstilte på boligmarkedet samt ved oppføring av omsorgsboliger.

Husbankens investeringstilskudd til sykehjem og omsorgsboliger gis kun til kommuner og skal stimulere kommunene til å fornye og øke tilbudet av sykehjemsplasser og omsorgsboliger til personer som har behov for heldøgns helse- og omsorgstjenester, uavhengig av alder, diagnose eller funksjonshemming. Investeringstilskuddet er samtidig et ledd i en langsiktig plan for å sikre at kommunene er godt forberedt på den økte veksten i antall eldre som er forventet i årene mot 2040. Investeringstilskudd gis til sykehjemsplasser, omsorgsboliger, fellesarealer, dagaktivitetstilbud, ombygging og utbedring samt innføring av velferdsteknologi. Husbankens investeringstilskudd gis for

øvrigt også i omsorgsbygg kommunen leier. Tilskuddet dekker mellom 45 og 55 prosent av godkjente anleggskostnader (Husbanken).

Kommunens generelle boligpolitikk

Grue kommune har i de siste år hatt en lav aktivitet i bygging av nye boliger. Årsaken er sammensatt og skyldes nok i vesentlig grad befolkningsnedgangen. Det vil være viktig i framtida at det legges til rette for økt boligbygging. Dette må være fokusområde i Kommuneplanen, og det må arbeides med utvikling av de boligområder som ligger inne som framtidige boligområder i planens Arealdel. Her kan spesielt nevnes områdene B3 (ved Kirkenærtunet) og B10 (Bergesida). For å skape en økt aktivitet på Finnskogen vil det også være viktig og utvikle de områder som ligger inne i planen for Svullrya.

Administrative og økonomiske konsekvenser

Gjennomføring av Boligsosial handlingsplan 2018-2022 vil hovedsakelig få administrative og økonomiske konsekvenser knyttet til drift med gjennomføring av prosjekter og tiltak. Eventuelle økonomiske konsekvenser knyttet til investeringer vil innarbeides i kommunens årlige økonomiplan. Behov for kommunal boligbygging til vanskeligstilte vil utredes og legges frem for politisk behandling i separate saker.

Boligsosial handlingsplan 2018-2022 holder et høyere ambisjonsnivå enn tidligere planer.

Øvrige tiltak som vil søkes inn i økonomiplanen i løpet av planperioden:

- Startlån: økning av innlån til videreformidling
- Boligfremskaffelse
- Økt vedlikehold
- Trygg hjemme (brann)
- Universell utforming av boliger
- Tilpassing av boliger for bruk av velferdsteknologi

Referanser

Helse- og omsorgsdepartementet (2011)

NOU 2011: 11 Innovasjon i omsorg

<http://www.regjeringen.no/no/dokumenter/nou-2011-11/id646812/>

Husbanken (2015)

Veileder for investeringstilskudd til sykehjemsplasser og omsorgsboliger

http://www.husbanken.no/tilskudd/tilskudd-investeringstilskudd/veileder_2012/

Husbanken (2015)

Veileder for tilskudd til utleieboliger

<http://www.husbanken.no/tilskudd/tilskudd-tilskudd-til-utleieboliger/veileder-utleieboliger/>

Husbanken (2015)

Tilpasning av bolig

<http://www.husbanken.no/tilskudd/tilpasning-av-bolig/>

Justis- og beredskapsdepartementet (2012)

NOU 2012:4. Trygg hjemme - Brannsikkerhet for utsatte grupper

Oslo: Departementenes servicesenter. Informasjonsforvaltning

<http://www.regjeringen.no/no/dokumenter/nou-2012-4/id670699/>

Kommunal- og moderniseringsdepartementet (2011)

NOU 2011:15 Rom for alle - en sosial boligpolitikk for framtiden. Oslo: Departementenes

servicesenter Informasjonsforvaltning

<http://www.regjeringen.no/no/dokumenter/nou-2011-15/id650426/>

Kommunal- og moderniseringsdepartementet (2014)

Bolig for velferd. Nasjonal strategi for boligsosialt arbeid (2014–2020) Oslo: Departementenes

sikkerhets- og serviceorganisasjon

<http://www.regjeringen.no/no/dokumenter/Bolig-for-velferd/id753950/>

5. Vedlegg

- Tildelingskriterier

Retningslinjer om tildeling av kommunal bolig for vanskeligstilte samt tilrettelagt bolig i Grue kommune.

Innhold

Kapittel 1. Innledende bestemmelser.

1. formål
2. Kommunal bolig for vanskeligstilte med midlertidig behov
3. Kommunal tilrettelagt bolig

Kapittel 2. Grunnkrav for å leie kommunal bolig for vanskeligstilte

4. Målgruppe
5. Tjenestebehov
6. Søkere med behov for oppfølgingstjenester
7. Inntekts- og formuesforhold
8. Uoppgjort gjeld m.v.

Kapittel 3. Grunnkrav for å leie tilrettelagt bolig

9. Målgruppe
10. Tjenestebehov

Kapittel 4. Saksbehandling med mer

11. Søknad
12. Vedtak
13. Prioritering
14. Bortfall av positivt vedtak om leie av kommunal bolig for vanskeligstilte
15. Oppfyllelse av positivt vedtak om leie av kommunal bolig for vanskeligstilte
16. Nytt vedtak ved utløp av leieforhold
17. Bytte av kommunal bolig for vanskeligstilte
18. Klageadgang

Kapittel 5. Boligforvaltning

19. Enhet for eiendom

Kapittel 1. Innledende bestemmelser

1. Formål

Retningslinjene skal bidra til økt rettssikkerhet for søkere til kommunale boliger.

Retningslinjene skal legge til rette for at vanskeligstilte boligsøkere og personer med behov for tilrettelagt bolig på grunn av funksjonsnedsettelse og bistandsbehov i Grue kommune skal få leie nøktern og egnet bolig.

Utleie av bolig øremerket vanskeligstilte på boligmarkedet gjelder for personer med spesielle behov av midlertidig karakter, jf. Kap.2, punkt (§?) 4. Utleie skjer i samsvar med Husleieloven § 11-1.

Utleie av tilrettelagte boliger skjer i samsvar med husleieloven § 11-1.

2. Kommunal bolig for vanskeligstilte

Med kommunal bolig for vanskeligstilte menes de boliger som kommunen eier eller for øvrig har tildelingsrett til, og som er anskaffet for utleie til målgruppen.

Kommunens boliger til vanskeligstilte er:

- Boliger for førstegangsbosetting av flyktninger (etter avtale mellom kommunen og IMDI)
- Boliger for helsemessige, sosial og økonomisk vanskeligstilte
- Boliger til rusmisbrukere
- Akuttboliger

Leie av bolig til vanskeligstilte er et tidsbegrenset tilbud, og leiekontraktens varighet *kan* være inntil 3 år. Dersom leietaker fortsatt fyller kriterier for å bo i en kommunal bolig, *kan* det søkes om fornyelse av leiekontrakten.

For kommunal bolig med spesifisert formål vil leiekontraktens varighet fremgå av særlige vilkår i leiekontrakten, det vil også settes betingelser for utleie av enkelte boliger med spesifiserte formål. Disse betingelser vil stå i leiekontrakt, oppfølgingsavtale og husordensregler.

Den tildelte boligens størrelse vil avhenge av husstandens størrelse. Det *skal* søkes om statlig bostøtte til delvis dekning av husleie for dem med lav eller ingen inntekt.

3. Kommunal tilrettelagt bolig

Med kommunalt tilrettelagt bolig menes boliger som kommunen eier eller for øvrig har eksklusiv tildelingsrett til, og som er anskaffet/definert for utleie til målgruppen.

Kommunens boliger til brukere av helse- og omsorgstjenestene er:

- Boliger til personer med behov for heldøgns pleie og omsorg
- Tilrettelagte boliger for brukere av helse- og omsorgstjenester

Det vil settes betingelser for utleie av enkelte boliger med spesifiserte formål. Disse betingelsene vil fremgå av leiekontrakt, oppfølgingsplan og husordensregler.

Det skal søkes om statlig bostøtte til delvis dekning av husleie for dem med lav/ ingen inntekt.

Kapittel 2. Grunnkrav for å leie kommunal bolig for vanskeligstilte.

4. Målgruppe

Den som er bostedsløs, helsemessig, sosialt eller økonomisk vanskeligstilt eller ikke har greid å skaffe seg bolig på egen hånd kan søke om leie av kommunal bolig.

Søknad vurderes etter følgende kriterier:

- Må være fylt 18 år
- Må ha lovlig opphold i Norge
- Må ha fast adresse eller ha vært bosatt/ hatt opphold i Grue kommune de siste 2 år.
- Være uten egen selvstendig bolig
- Ha behov for endring av nåværende boforhold på grunn av helsemessige årsaker
- Ha behov for spesielt tilrettelagt bolig av sosiale og/eller helsemessige årsaker
- Bo i en bolig som er erklært helsefarlig
- I tillegg kommer søknad fra person som er akutt bostedsløs, dvs. er uten et sted å sove og oppholde seg det neste døgnet

Krav til botid gjelder ikke for flyktninger som skal førstegangs bosettes etter avtale mellom stat og kommune.

5. Tjenestebehov

Søkers behov for bolig kan være knyttet til at søker har behov for tjenester fra kommunen knyttet til helsemessige, sosiale eller omsorgsmessige forhold.

6. Søker med behov for oppfølgingstjenester

Søker som skal motta oppfølgingstjenester i tilknytning til boligen må være villig til å inngå en oppfølgingsavtale med kommunen som definerer de rettigheter og plikter som følger med det aktuelle boforholdet, samt være villig til å motta nødvendige bo trenings- og bo oppfølgingstiltak.

Oppfølgingsavtale med spesifisert individuell tiltaksplan skal være gjennomgått og underskrevet før leieavtale inngås.

Dersom søker ikke ønsker å benytte seg av tilbudte hjelpetiltak som anses å være nødvendige, skal søknaden avslås. Allerede inngått leieavtale kan avsluttes som følge av disse bristende forutsetninger.

7. Inntekts- og formuesforhold m.v.

Søker bør ikke ha inntekt, formue eller andre muligheter som gjør søker i stand til å fremskaffe egen bolig.

8. Uoppgjort gjeld m.v.

Dersom søker har uoppgjort gjeld til Grue kommune kan dette være grunnlag for avslag på søknaden. Det kan stilles vilkår om nedbetalingsavtale/-ordning før søkna behandles.

Kapittel 3. Grunnkrav for å leie kommunal tilrettelagt bolig

9. Målgruppe

Den som på grunn av funksjonsnedsettelse og omsorgsbehov som ikke kan ivaretas i egen bolig, kan søke om tilrettelagt bolig.

Søknaden vurderes etter følgende kriterier:

- Må være fylt 18 år
- Må ha lovlig opphold i Norge
- Må ha fast adresse eller ha vært bosatt/hatt opphold i Grue kommune de siste 2 år
- Har nedsatt funksjonsevne
- Har behov for helse- og omsorgstjenester av et visst omfang
- Har behov for spesielt tilrettelagt bolig

For øvrig henvises til enhver tid gjeldende tjenestebeskrivelse.

10. Tjenestebehov

Søkers behov for bolig skal være knyttet til at søker har behov for helse- og omsorgstjenester fra kommunen.

Kapittel 4. Saksbehandling med mer

11. Søknad

Søknader om leie av kommunal bolig for vanskeligstilte eller tilrettelagt bolig skal sendes den enhet i Grue kommune som til enhver tid har ansvar for behandlingen av slike søknader. Aktuelt søknadsskjema skal benyttes. Søknad skal være fullstendig utfylt og nødvendig dokumentasjon vedlagt.

Søknaden behandles fortløpende, det vil si i første boligtildelingsmøte etter at søknaden er levert.

12. Vedtak

Tildeling av bolig for vanskeligstilte skjer i møte mellom tildelingskontoret, enhet for eiendom, NAV Grue og enhet for psykisk helse og rusproblemer.

Tildeling av midlertidig botilbud som skal avhjelpe akutt bostedsløshet skjer i NAV.

Tidelingskontoret behandler søknader om tilrettelagte boliger.

Et positivt vedtak om leie av kommunal bolig skal angi den type bolig søker skal tildeles, leiekontraktens lengde, størrelse, eventuelle aksepterte hjelpetiltak som er ansett som nødvendige for at søker skal kunne mestre bosituasjonen og eventuelt øvrige vilkår som må foreligge for at søker skal kunne tildeles boligen.

Avslag på søknad skal begrunnes. Dersom søknaden avslås fordi søker ikke har akseptert hjelpetiltak som anses nødvendige for at søker skal mestre bosituasjoner, skal de ikke-aksepterte hjelpetiltakene spesifiseres i avslagsvedtaket.

13. Prioritering

Er antallet søkere som fyller grunnkravene i forskrift/ retningslinjen større enn antall kommunale boliger til disposisjon, skal det foretas en prioritering mellom ellers kvalifiserte søkere. Ved prioriteringen skal det legges vekt på de kvalifiserte søkeres ulike behov og hvilke typer boliger som er tilgjengelige.

Søkere som etter en samlet vurdering synes å ha de mest påtrengende boligbehov skal prioriteres.

Ved opptak på venteliste gis søker informasjon i vedtaks form. Det er ikke klageadgang på avgjørelsen. I ventetiden må søknad fornyes hver 12. måned.

14. Bortfall av positivt vedtak om leie av kommunal bolig

Vedtaket faller bort når:

- Søker uten saklig grunn avslår boligtilbudet, har gitt mangelfulle opplysninger eller bevisst har gitt uriktige opplysninger i sin søknad. Før eventuelt avslag må det vurderes om søker har fått nødvendig veiledning/bistand til å søke
- Søkere situasjon er endret fra søknadstidspunktet til tidspunkt for inngåelse av leiekontrakt, slik at søker ikke lengre fyller grunnkravene for å leie kommunal bolig for vanskeligstilte.

Dersom vedtak om leie av kommunal bolig faller bort, skal det fattes eget vedtak om bortfall.

15. Oppfyllelse av positivt vedtak om leie av kommunal bolig

Vedtaket anses oppfylt ved inngåelse av leieavtale i henhold til vedtaket.

16. Nytt vedtak ved utløp av leieavtale

Søkere som ønsker å forlenge en tidsbestemt leieavtale må søke om forlengelse senest 3 måneder før leieavtalen ordinære utløp.

Nytt positivt vedtak om leie av kommunal bolig kan fattes dersom leier ved utløpet av leiekontrakten oppfylder grunnkravet i forskrift/retningslinjene Kap.2, § 4. Søknaden kan avslås dersom det foreligger uoppgjort gjeld til Grue kommune, og det ikke er inngått nedbetalingsavtale for gjelden.

Søknaden kan også avslås dersom det foreligger mislighold av nåværende leieavtale, oppfølgingsavtale eller nedbetalingsavtale.

Når det fattes vedtak om at søker skal få ny leiekontrakt, vurderes samtidig hvorvidt søker skal tildeles annen egnet bolig tilpasset husstandens nåværende situasjon samt lengden på det nye leieforholdet.

17. Bytte av kommunal bolig

Leietaker av kommunal bolig kan søke om å få bytte til annen bolig. Det utvises streng praksis ved søknad om bytte.

Kriterier/vilkår:

- Leiligheten er uegnet på grunn av helsemessige årsaker
- Det er forandringer i husstandens størrelse
- Leiligheten er uegnet på grunn av andre tungtveiende sosiale forhold

18. Klageadgang

Vedtak i henhold til forskriften kan påklages til Grue kommunes klagenemd. Klagen sendes til den instans som har fattet vedtaket. Klagefristen er 3 uker fra det tidspunkt underretningen om vedtaket er kommet fram til søker.

Gjenstand for klageadgang ved positivt vedtak kan være boligens egnethet med hensyn til type bolig, antall rom, fysisk tilgjengelighet til boligen og lengde på vedtak under 3 år. Leilighetens beliggenhet vil vanligvis ikke være saklig grunn.

Ved negativt vedtak kan søker påklage avslaget som er begrunnet i grunnkrav i forskriften/retningslinjer Kap.2, § 4 og Kap.3, § 9.

Skjønnsvurderinger knyttet til søkers behov i forhold til andre søkere, kan ikke påklages.

Kapittel 5. Boligforvaltning

19. Enhet for eiendom

Grue kommune ved enhet for eiendom forvalter, drifter og leier ut kommunale boliger. Forholdet til leietakerne reguleres av Husleieloven samt de særavtaler som inngås i forhold til boliger med spesifiserte formål og/eller leietakerens behov for oppfølging i boligen.