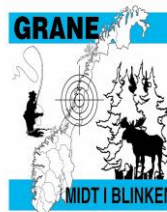
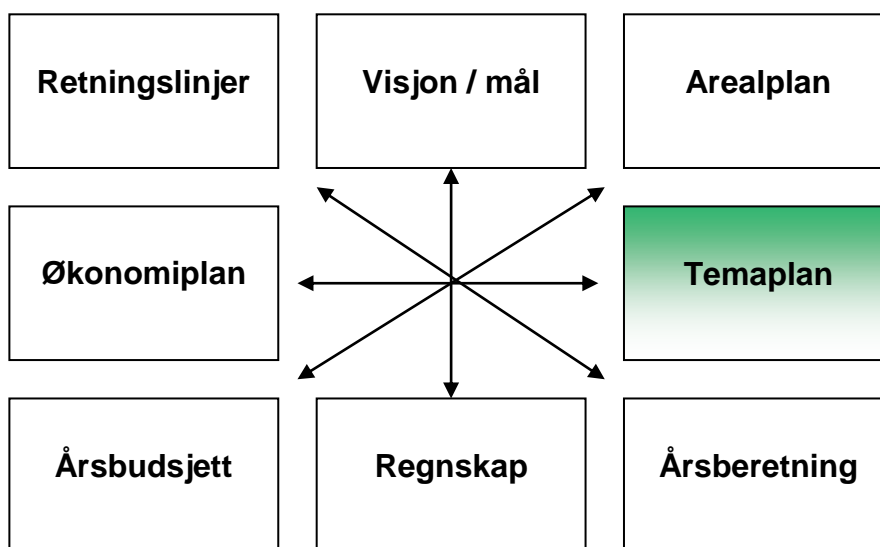


Kommuneplan for Grane Kommune



Boligsosial Handlingsplan

2017 - 2027



INNLEDNING

Jfr kommunens overordnede planstrategi, vedtatt 14.12.2016, samt vedtak om videre bosetting av flyktninger 26.04.2017, er det utarbeidet boligsosial handlingsplan. Kommunestyret ba om at framtidig boligbehov ble tuftet på en plan som gjelder alle grupper med behov for å komme inn på boligmarkedet. Kommunestyret ber om at det vurderes i forhold til vanskeligstilte og andre som har behov for bolig.

En boligsosial handlingsplan skal ligge til grunn ved søknad om finansiering fra Husbanken for boliger til personer med særskilte behov/vanskeligstilte. Derfor har planen i særlig lagt vekt på å ivareta boliger og den som har behov for denne type bistand.

Planen inngår i kommunens satsningsområde: Bolyst og inkludering og Nordlands beste folkehelsekommune. (jfr vedtak i kommunestyret 14.12.2016)

Et overordnet mål norsk boligpolitikk er at alle skal disponere en god bolig i et godt bomiljø. Dette ble i stortinget behandlet boligpolitikk i sin helhet i 1989, jfr. Stortingsmelding nr. 34. 1988 – 1989. Boligpolitiske problemstillinger var i hovedfokus i Stortingsmelding ne 49 1997 – 1998, om boligetablering for unge og vanskeligstilte.

I sistnevnte melding oppfordres kommunene til å utarbeide boligsosial handlingsplan for å kartlegge og ivareta boligbehovene for de vanskeligstilte på boligmarkedet. Denne oppfordringen følges opp i stortingsmelding nr. 50 1998 – 1999 . Melding om utjevning, om fordeling av inntekt og levevilkår i Norge.

Grane Kommune har ikke hatt boligsosial handlingsplan tidligere.

Utarbeidelse av dokumentet:

Prosjektgruppe:

Linda G Svartvatn, Ole Kristian Andersen, Irene Johansen

Metodikk:

Det er ikke foretatt lokalt registreringsarbeid. Situasjon og utfordringer er utarbeidet med bakgrunn til den kjennskap de ulike faggrupper har til situasjonen og til statistisk materiale fra Statistisk Sentral Byrå (SSB).

Dokumentet er laget etter samme mal som flere andre kommuner har benyttet.

Av personvern hensyn, er det under utforming av dokumentet lagt inn tall intervall og ikke nøyaktig antall personer/boligbehov som har henvendt seg til kommunen.

Målgrupper

Tiltakene i planen skal primært ivareta de vanskeligstilte på boligmarkedet. Sekundert de som selv er i stand til å skaffe seg en bolig. Her vil spørsmålet være ; Hvordan få til et velfungerende boligmarked i Grane.

SAMMENDRAG

Bolyst og integrering er et vedtatt satsningsfelt for Grane kommune.

I 2030, som kan ansees i være i slutten av planperioden vil det jfr prognose være ca 1385 innbyggere i Grane og befolkningen blir å øke svakt blant de over 67 år, og reduseres blant de yngre.

Det er registrert ca 700 boliger i kommunen, hvorav Grane kommune eier 44. Se oversikt over kommunes boligmasse, vedlegg.

De nyeste kommunale boligene ble ferdigstilte nov.2015 og februar 2016. Det ble ferdigstilt 12 leiligheter, 6 store- tre roms og 6- små to roms. De er primært bygget til flyktninger, men er boliger som kan benyttes til andre med boligbehov dersom det skulle bli noen som blir stående ledig.

Grane kommune erfarer at det i perioder er vanskelig for enkelte grupper å skaffe seg eller beholde en egnet bolig. Årsaken til problematikk rundt bolig kan være sammensatt, og økonomi kan ofte være en viktig faktor. Men også vansker knytte til Psykisk helse- og rus- og sosiale vansker vil være av stor betydning, (sammensatte vansker). Personer med nedsatt funksjonsevne, eldre, ungdom, tilflyttere og de som ønsker å flytte hit, kan også ha utfordringer med å finne egne botilbud i Grane. I tillegg kommer flyktningene som kommunen har vedtatt å bosette.

Noen vil ha problemer med å skaffe seg bolig og trenger i mange tilfeller tett og koordinert oppfølging i boligen for at de skal kunne klare å beholde den. I tillegg mangler en del personer med funksjonshemming tilfredsstillende boliger og eldre som har behov for oppfølgings bistand. Ser vi bakover ca 10 år og viderefører utbyggingstakten på privatmarkedet, samt ser på befolkningsprognoser ansees behovet å være minimum 15 nye boenheter for vanskeligstilte inkl bemanna omsorgsboliger og 15 nye privatboliger. Dersom dette skal bygges på regulerte tomter, er det behov for 26 boligtomter. Boliger for vanskeligstilte vil ikke nødvendigvis være eneboliger med standard tomtestørrelse 1-2 daa.

Dagens organisering av tildeling av boliger, drift og vedlikehold anbefales noe endret fra dagens.

Kilde SSB:

”Vi forventer at befolkningsveksten framover først og fremst kommer i sentrale strøk. Spesielt vil storbyene vokse mye. Hvis hovedalternativet (MMMM) slår til, passerer Oslos befolkning 700 000, Bergen 300 000 og Trondheim 200 000 innbyggere i løpet av de neste ti årene. Vi forventer også en kraftig vekst i mange av kommunene som ligger i nærheten av storbyene.

Andre kommuner får nedgang i folketallet. Disse kommunene ligger stort sett i den nordlige halvparten av landet, og mange av dem ligger usentralt til.”

Tidligere prognoser om ca 1364 innbyggere i Grane i 2017 slo ikke til, vi er i dag 1465 innbyggere.

PLANENS MÅL

Hensikten med dette planarbeid; Kartlegging og beskrivelse av behov og ressurser. Gi et grunnlag for å fastsette rammer, mål og tiltak for boligpolitikk.

1. Gi oversikt over dagens boligmasse i Grane kommune
2. Sikre at vanskeligstilte kan skaffes boliger
3. Bidra til å utvikle mer variert boligstruktur
4. Etablere en hensiktsmessig organisering av boligsosiale oppgaver.

Planen skal kunne være et boligpolitisk verktøy for å sikre alle sine innbygger en tilfredsstillende bosituasjon. Blant annet for å kunne sikre en variert boligstruktur der en del av boligmassen er tilpasset vanskeligstilte.

- Kommunen bør ved bosetting av flyktninger erverve boliger til flyktninger og til andre vanskeligstilte.
- Planlegge, etablere og drive de kommunale boliger på en slik måte at de -statlige boligsosiale virkemidler kan benyttes på en optimal måte
- Samarbeide med eksterne boligetaablere slik at disse kan bistå kommunen til enhver tid å ha tilstrekkelig antall botilbud med heldøgns helse- og sosialtjenester.
- Kommunen har benyttet husbankens virkemidler ved oppføring av boliger for vanskeligstilte. Dersom kommunen skal lykkes med det boligsosiale arbeidet, er det viktig at kommunen har et høyt opptak av startlån, dette vil utløse utbetaling av boligtilskudd. Dette vil kunne føre til at vanskeligstilte kan få mulighet til å skaffe og beholde egen bolig. Det er en forutsetning med rask saksbehandling av startlån og boligtilskudd og et godt samarbeid med finansiering.
- Det er et behov for bedre samordning og koordinering av kommunens boligoppgaver.
- De økonomiske virkemidler bør av den grunn samles under en person eller et team.

Rett type bolig til rett pris på riktig tidspunkt er en utfordring.

Forutsetninger for plan



Fødte hittil i år ⁱ
10 personer [per 4. kvartal 2016]



Personer med innvanderbakgrunn ⁱ
139 personer [per 2017]



Døde hittil i år ⁱ
14 personer [per 4. kvartal 2016]



Per privathusholdning ⁱ
2,08 personer [per 2016]



Nettoflytting hittil i år ⁱ
11 personer [per 4. kvartal 2016]



Innbyggere per km² landareal ⁱ
1 personer [per 2016]

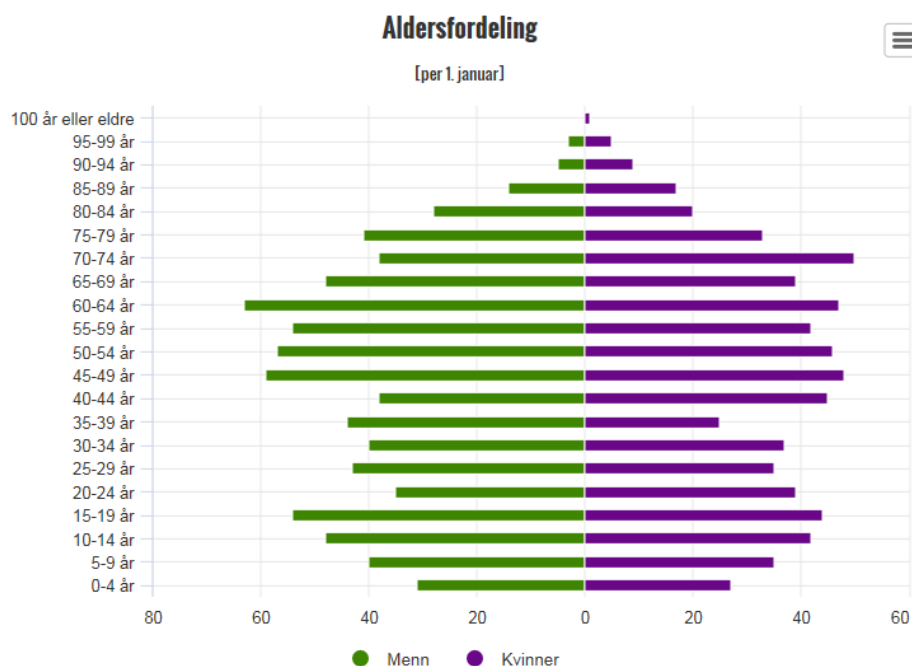


Folkevekst hittil i år ⁱ
7 personer [per 4. kvartal 2016]



Kommunens areal ⁱ
2 004 km² [per 2016]

Dagens befolkningsgrunnlag er 1465 innbyggere fordelt aldersmessig slik:



Det er visse forhold i befolkningen som er av interesse i en boligpolitisk og boligsosial plan.

a. Befolkningsutvikling

Andel en-husholdninger i Grane de siste årene har vært relativt stabilt. I 2014 var andelen 19 %, noe som er litt høyere enn i landet som helhet og i Nordland fylke. I forhold til nabokommunene Vefsn og Hattfjelldal ligger vi også høyere. De fleste som bor alene er over 45 år, noe som er likt med landet som helhet.

Folkehelseinstituttets begrunnelse for valg av indikator: Aleneboende antas å være en potensielt utsatt gruppe, både økonomisk, helsemessig og sosialt.

I perioden 2008-2012 hadde Grane en gradvis reduksjon av lavinntekt husholdninger. Andelen personer med lav inntekt er lavere enn i landet, og denne indikatoren gir et tydelig positivt utslag på «Folkehelsebarometeret for Grane» utgitt av Folkehelseinstituttet.

Folkehelseinstituttets begrunnelse for valg av indikator: Inntekt og økonomi er grunnleggende påvirkningsfaktorer for helse, og forskning har vist at det er en sammenheng mellom inntektsnivå og helsetilstand. Lav inntekt øker sannsynligheten for dårlig selvopplevd helse, sykdom og for tidlig død.

Personer i husholdninger med inntekt under 60 % av medianinntekt, beregnet etter EU-skala. Årlige tall. EU-skala er en ekvivalensskala som benyttes for å kunne sammenligne husholdninger av forskjellig størrelse og sammensetning. Ulike ekvivalensskalaer vektlegger ulikt. EU-skalaen er mye brukt, og i følge den må en husholdning på to voksne ha 1,5 ganger inntekten til en enslig for å kunne ha samme økonomiske levekår. Barn øker forbruksvektene med 0,3, slik at en husholdning på to voksne og to barn må ha en inntekt som er 2,1 (1 + 0,5 + 0,3 + 0,3) ganger så stor som en enslig for å ha det like bra økonomisk i følge EU-skalaen. Grane: 10,6 % i 2008 og 8,8 % lavinntekt husholdninger i 2012. Gjennomsnitt i Norge i 2012 er angitt til 10,2 %.

I 2012 var inntektsulikheten i Grane noe lavere enn i landet som helhet, Nordland fylke og nabokommunene Vefsn og Hattfjelldal. Folkehelseinstituttets begrunnelse for valg av indikator: Inntekt og økonomi er grunnleggende påvirkningsfaktorer for helse. Likheter i fordelingen av økonomiske ressurser påvirker antagelig andre samfunnsmessige forhold positivt. Man kan anta at stor økonomisk ulikhet i et samfunn kan lede til økt

kriminalitet, kulturelle forskjeller og politiske konflikter mellom ulike grupper i samfunnet. Stor inntektsulikhet i en kommune kan være en pekepinn på at det også er store sosiale helseforskjeller i kommunen. De siste 30 årene har alle inntektsgrupper i landet fått bedre helse, men helsegevinsten har vært størst for personer med lang utdanning og høy inntekt. For eksempel har denne gruppen lengre forventet levetid enn personer med lavere utdanning og inntekt. Særlig de ti siste årene har helseforskjellene økt, det gjelder både fysisk og psykisk helse, og både barn og voksne. Utjevning av sosiale helseforskjeller er derfor en viktig målsetting i folkehelsearbeidet.

(Kilde: NOU 2009: 10: Fordelingsutvalget, Finansdepartementet, 2009)

Andelen uføretrygdde fra 18 – 66 år i Grane kommune har i steget jevnt fra 11,9 % i 2005 til 14,5 % i 2013. Dermed er det en betydelig høyere andel uføretrygdde i Grane enn landet som helhet hvor andelen er 9,2 %. Folkehelseinstituttets begrunnelse for valg av indikator: Gruppen uføretrygdde er en utsatt gruppe psykososialt og materielt. Omfanget av uføretrygd er en indikator på helsetilstand (fysisk eller psykisk), men må ses i sammenheng med næringslivet, utdanningsnivå og jobbtilbudet i kommunen. Grupper som står utenfor arbeidsliv og skole har i gjennomsnitt dårligere psykisk helse og mer usunne levevaner enn de som er i arbeid. De siste ti årene har andelen som får sykemelding og uføretrygd vært høyere i Norge enn i andre OECD-land. Økte helseproblemer i befolkningen kan ikke forklare dette. Årsaken til sykefravær og uførepensjon er vanskelig å fastslå. Ofte er de sammensatte, og forhold som usikker arbeidssituasjon, nedbemanning, livsstilsfaktorer og andre sosiale faktorer kan påvirke sykefraværet og andelen som søker uføretrygd. (Kilde: NAV)

b. Alderssammensetning

Befolkningsframskriving for Grane kommune viser en reduksjon av innbyggertallet frem til 2028. Det er hovedsakelig de yngre aldersgruppene som går ned, mens gruppen 65 – 79 og 80 + øker. Det kritiske er nedgang i grupper som gir skatteinntekter, samt at områdene for helse og omsorg får økt antall brukere. Folkehelseinstituttets begrunnelse for valg av indikator:

Befolkningsframskrivinger kan tjene mange formål og fungere som et nyttig instrument for planlegging i kommunene. Høy levealder betyr at folk er ved god helse og at vi har gode velferdsordninger, men flere eldre betyr også at det blir flere som er syke og som har behov for helse- og omsorgstjenester. Kilde: St.meld. nr. 47, 2008-2009, Samhandlingsreformen
Forventet levealder for norske kvinner er 82,6 år og for menn 77,9 år. For graneværingene er prognosene 81,4 år for kvinner og 77,2 år for menn. (Kilde: Kommunehelse)

c. Folkehelse

Lov om folkehelse trådte i kraft 1. januar 2012. Folkehelseprofilen er et bidrag til kommunens arbeid med å skaffe seg oversikt over helsetilstanden i befolkningen og hvilke faktorer som kan påvirkes. Det er ikke spesielt nevnt at det er en sammenheng mellom bolig og helse i folkehelseprofilen. Men vi vet at boligforhold henger nøye sammen med hva slags inntekt husstanden har.

Bolig er velferd. I Grane har flere personer enn landsgjennomsnittet lav utdanning. Arbeidsledigheten er likevel lavere og vi ser en gradvis reduksjon i andel lavinntekt husholdninger i kommunen. Andelen uføre under 45 år er også høyere enn landet for øvrig.

Ser vi på kartleggingsresultatene viser de at svært få med arbeidsinntekt trenger offentlig bistand til å skaffe seg bolig selv. Det kan derfor tyde på at det er lavinntektsgrupper med lite utdanning som har behov for bistand på boligmarkedet. Regjeringen har satt fokus på fattigdomsproblematikken i Norge og hvilke konsekvenser dette har for folks helse og velferd. De fleste med lav inntekt har svak tilknytning til arbeidslivet, eller lever av en offentlig stønad. En del er enslige forsørgere. Mange har problemer med å skaffe seg bolig og mange har en minoritetsbakgrunn. Helseproblemer er vanlig. De som faller utenfor arbeidsmarkedet, faller også lettere utenfor andre deler av velferdssamfunnet. Arbeidsmarkedet er derfor den viktigste arenaen for å forebygge og bekjempe fattigdom.

Sosial ulikhet i helse blir, av Helsedirektoratet, utpekt til en av de aller største folkehelseutfordringene. Forskning viser at oppvekstkår, foreldres/foresattes utdanningsnivå og arbeidssituasjon er av stor betydning for familiers evne til å ta helsefremmende valg.

For å møte de store utfordringene innenfor helse- og velferdssektoren er det nødvendig med en sterkere satsing på helsefremmende og forebyggende arbeid. Økt satsing på folkehelsearbeid er en viktig del av Samhandlingsreformen. Et sentralt perspektiv i Samhandlingsreformen er at de viktigste faktorene som påvirker befolkningens helse ligger utenfor helsesektoren. Det er derfor nødvendig å få til et kunnskapsbasert folkehelsearbeid hvor det arbeides systematisk innenfor mange sektorer.

- d. Mottakere av sosialhjelp, 18 – 24 år og 25 – 66 år, 3 års glidende gjennomsnitt** Etter 2007 og frem til 2011 har det vært en økning i andelen mottakere av sosialhjelp i Grane kommune i aldersgruppen 18-24 år på 1 %. I aldersgruppen 25-66 år har det vært en nedgang fra 4,3 % til 3,8 %. Folkehelseinstituttets begrunnelse for valg av indikator: Mottakere av sosialhjelp er en utsatt gruppe psykososialt og materielt. De har ofte en mer marginal tilknytning til arbeidsmarkedet, kortere utdanning og lavere bostandard enn befolkningen ellers. Det er også langt større innslag av helseproblemer blant sosialhjelpsmottakere enn i befolkningen ellers, og særlig er det en stor andel med psykiske plager og lidelser. Utbredelsen av sosialhjelp i totalbefolkningen er et uttrykk for pågangen på det kommunale hjelpeapparatet fra personer som for kortere eller lengre tid er avhengig av økonomisk støtte til livsopphold. Lang tids avhengighet av sosialhjelp kan blant annet gjenspeile et lokalt vanskelig arbeidsmarked, men også at sosialtjenesten legger ulik vekt på aktivisering av den enkelte og på tverrfaglig samarbeid.
- e.** Eneforsørgere er ingen ensartet gruppe. For noen kan det utgjøre en økonomisk belastning å være eneforsørger, enten dette er et resultat av familieoppløsning eller ikke. Analyser viser at eneforsørgere oftere har lav inntekt enn husholdninger med flere voksne medlemmer. Tap av forsørger gjennom samlivsbrudd eller død fører for mange til økonomiske problemer. Selv om folketrygden i mange tilfeller dekker inntektstap som følge av tap eller fravær av forsørger, vil det å være eneforsørger for en del være en viktig årsak til lav inntekt i lengre eller kortere perioder.

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	
Grane	16	11	14	15	14	16	15	16	7	15
Vefsn	93	111	116	113	154	167	162	179	178	167
Hattfjelldal	15	16	14	20	22	27	24	29	22	15

f. Psykisk helse- og rus

Forekomsten av psykiske lidelser i Norge er stabil, og svært vanlig i befolkningen. Ca. en tredjedel av voksne har en psykisk lidelse i løpet av et år (inkludert alkoholmisbruk), mens 8 % av barn og unge til en hver tid har en psykisk lidelse. Sett under ett er angstlidelser den vanligste psykiske lidelsen hos både barn, unge og voksne, fulgt av depresjon. Økt dødelighet, sykmeldinger og uførepensjon er noen av de viktigste følgene av psykiske sykdommer.

Kommunen har også plikt til å iverksette særlige tiltak ovenfor rusmiddelmissbrukere i henhold til lov om sosiale tjenester. Grane kommune tilstreber å ha et likeverdig boligtilbud til omsorgstrengende innbyggere i kommunen. Dette vil bety at ruslidelse og eller psykisk lidelse også er et kriterium for tildeling av plass på institusjon, i omsorgsbolig, trygdebolig eller bemannet boenhet.

g. Innvandrere / flyktninger

Det blir flere innvandrere, men hvor mange er usikkert. I befolkningsframskrivingenes hovedalternativ bor det stadig flere innvandrere i Norge framover: Tallet på innvandrere doubles fra 700 000 i dag til 1,4 millioner i midten av 2040-årene, Framskrivningene av innvandringen til Norge er svært usikre, og derfor er det også usikkert hvor mange innvandrere som vil bo i Norge framover.

Andelen innvandrere og norskfødte med innvandrerforeldre i Grane kommune har hatt en økning i årene etter 2008. Tallene er jevnt over lave, men en doubling av andelen fra 2011 til 2014 skyldes trolig hovedsakelig at hjørnesteinsbedriften Norgesvinduet Svenningdal har ansatt arbeidere fra Litauen. Det ligger an til noe vekst i andelen innvandrere i 2015 og videre da Kommunestyret har fattet vedtak å bosette inntil 20 flyktninger til kommunen. Og nytt vedtak om 10 personer i 2017/18. I tillegg kommer familiegjenforening.

Mål 1: Oversikt over dagens boligmasse i Grane kommune

Innhentet statistikk viser at Grane kommune har et leiemarked og selveierboliger i mange ulike arealstørrelser. Boligens alder og tilstand er ikke vurdert i denne planen.

Bebodde boliger, etter region, bygningstype, bruksareal, type eierskap, tid og statistikkvariabel, Kilde: SSB;

2011

Bebodde boliger

1825 Grane	
Under 50 m²	
Selveier alene eller gjennom sameie	7
Boligen leies	8
50- 100 m²	
Selveier alene eller gjennom sameie	77
<i>Boligen leies</i>	39
100-200	
Selveier alene eller gjennom sameie	338
Boligen leies	31
200 og mer	

Selveier alene eller gjennom sameie	58
Eies gjennom borettslag eller aksjeselskap	0
Boligen leies	4
250 m ² eller mer	
Selveier alene eller gjennom sameie	19
Selveier alene eller gjennom sameie	5
Boligen leies	3
Boligen leies	3
Totalt antall boenheter i 2011	685

Til sammenlikning var antallet 665 i 2001. Det betyr en tilvekst på 20 boenheter over 10 år. Grane kommune har 44 utleieboliger.

Mål 2: Sikre at vanskeligstilte kan skaffes boliger

De aller fleste i Norge har en tilfredsstillende og god boligsituasjon. Dette gjelder også for Grane kommune.

Det er mange som bor i boliger som er av god størrelse og i god standard, det er også mange som har egen bolig. Det er mange som bor i trygge nærområder.

De boligpolitiske utfordringer er relatert til gruppen vanskeligstilte på boligmarkedet. Strategier og tiltak for å være beredt i forhold til å møte utfordringer i forhold til vanskeligstilte på boligmarkedet må tilpasses situasjon i den enkelte kommune.

Videre er det viktig med godt boligsosialt arbeid, som igjen vil gi god økonomi jfr. Stortingsmelding 47/2009 og et rom for alle.

Vanskeligstilte på boligmarkedet er personer som ikke har mulighet til å skaffe seg og/eller opprettholde en tilfredsstillende bosituasjon på eget initiativ. Denne gruppen mangler bolig, eller har ikke egnet bolig eller har problemer med å beholde boligen. For noen vil dette være en bosituasjon med tiltak fra hjelpeapparatet. De som har problemer med å beholde/skaffe egen bolig kan ha en sammenheng med økonomiske, sosiale eller helsemessige forhold og det vil ofte være sammensatt problematikk. Vanskeligstilte på boligmarkedet vil være de som ikke klare å skaffe/beholde boliger i kommunene med bakgrunn i bl.a priser på boliger, inntektsnivå til ulike befolkningsgrupper, sammensetting av befolkningsgrupper og boforhold ellers i kommunen. Kommunen vil være sentral i boligpolitikken. Fordi:

- Vi har ansvar for å skaffe boliger til vanskeligstilte
- Reguleringsmyndighet
- Byggesaksmyndighet
- Startlångiver
- Tildeling av boliger
- Økonomiske forutsetninger (opparbeidelse/tomtekostnader, leiepriser)

For året 2016 var det 5-10 henvendelser fra vanskeligstilte på Nav kontoret i Grane. Stipulert til mellom 10-15 personer som har henvendt seg til Grane kommune i 2016 for å forhøre seg om det var mulighet for kommunal bolig. Av disse var ca 1/3 kvalifisert for å bli hjulpet til bolig via Nav.

I tillegg oppleves det at utskrivningsklare pasienter fra sykehuset trenger en tilpasset bolig, da det ikke alltid er hensiktsmessig at de drar hjem til egen bolig, og de er ikke nødvendigvis i en situasjon at de kvalifiserer til sykehjemsplass.

Oversikt over utbetalinger fra Staten og antall husstander i Grane som har fått bostøtte:

Antall husstander	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Som får						
utbetalt bostøtte	38	35	26	19	15	22

Oversikt over søknader om startlån fra 2013 – 2015

	2013	2014	2015	2016
Antall søknader	8	7	1	1
Antall innvilget	8	7	1	1
Avslått	0	0	0	0
Enslige m barn	2	2	2	1
Enslige u barn	6	6	0	0
35 år eller yngre	2	2	0	1
Over 60 år	0	0	0	0

Behovet i Grane kommune:

Avdelingene som har vært involvert i utarbeidelsen av planen har meldt behov slik:

Psykisk helse- og rus:

Midlertidig og møblert bolig til akutte situasjoner. 1

Bemannet boenhet til personer med store hjelpebehov 2

Hjemmesykepleien/sykehjemmet/bemanna boliger 8

Miljøtjenesten 1

Bosetting 10 nye flyktninger 3

Totalt 15 boenheter for vanskeligstilte

Lovbestemmelser som regulerer kommunens ansvarsforhold i forhold til å skaffe boliger.

Lov om sosiale tjenester i arbeids- og velferdsforvaltningen, Lov om kommunale helse – og sosiale tjenester regulerer kommunens plikt til å bistå vanskeligstilte på boligmarkedet.

Lov om Kommunale helse og omsorgstjenester § 3-7.

Boliger til vanskeligstilte. Kommunens skal medvirke til å skaffe boliger til personer som ikke selv kan ivareta sine interesser på boligmarkedet, herunder boliger med særlige tilpasning og med hjelpe- og vernetiltak for dem som trenger der på grunn av alder, funksjonshemming eller andre årsaker.

Lov om sosiale tjenester i arbeids- og velferdsforvaltningen:

§ 15. Boliger til vanskeligstilte

Sosialtjenestelovens formål er i stor grad sammenfallende og skal fremme økonomiske og sosial trygghet, bedre levekår for vanskeligstilte, bidra til likeverd og likestilling og forebygge sosiale problemer, Videre er formålet med lovene å bidra til at den enkelte får mulighet til å leve og bo selvstendig og til å ha en aktiv og meningsfylt tilværelse i fellesskap med andre.

Kommunes boligpolitiske ansvar omfatter alle som kommer i en situasjon der de selv ikke evner å skaffe seg tilfredsstillende bolig med akseptable boforhold. Dette er bestemmelser som regulerer kommunens ansvar:

§ 27. Midlertidig botilbud

Kommunen er forpliktet til å finne midlertidig botilbud til dem som ikke klarer det selv. Bestemmelsen er ment å omfatte de som av ulike årsaker har et akutt behov for tak over hodet. Kommunens boligpolitiske ansvar omfatter derfor i utgangspunktet alle som kommer i en situasjon der de selv ikke evner å skaffe seg et akseptabelt og verdig boforhold. Kommunen fatter vedtak om bosetting av flyktninger. Det følger av dette at kommunen også innrømmer ansvar for å skaffe disse hensiktsmessige midlertidige boliger samt sørge for at de evner de forpliktelser som boforholdet medfører. (Jfr. paragraf 18, se nedenfor)

§ 18. Stønad til livsopphold.

De som ikke kan sørge for livsopphold gjennom arbeid eller ved å gjøre gjeldende økonomiske rettigheter, har krav på økonomisk stønad.

Stønaden bør ta sikte på å gjøre vedkommende selvhjulpent

Departementet kan gi veiledende retningslinjer om stønadsnivået.

Bestemmelsen gir også rett til bistand til boutgifter, som husleie, faste utgifter i sameie eller borettslag og renter av boliglån

Mål 3: Bidra til å utvikle mer variert boligstruktur

Det er allerede en variert struktur i Grane når det gjelder boliger.

Rollefordeling i boligpolitikken.

Stat, kommune og private aktører har ansvar for boligpolitikken.

Skissering av roller:

Kommunen:

- Tilrettelegge for lokale løsninger (lokalisering av behovsgruppene, tilgjengelighet til servicefunksjoner, gjengs pris i Grane, boligstørrelse m.m.)
- Tilrettelegging for bygging av boliger og vedlikeholde boligmasse, eventuelt skaffe nye boliger og nye boligområder.
- Plikt til å skaffe midlertidig bolig for dem som ikke klarer det selv
- Ansvar for medvirkning til å skaffe boliger til personer som selv ikke kan ivareta sine interesser på boligmarkedet.

Staten:

- Tilrettelegge for lokale løsninger
- Fastsette lover og betingelser
- Tilby gunstig finansiering og støtteordninger
- Informasjon og forskning

Private aktører:

- Prosjektering og oppføring av nye boliger
- Vedlikeholde og forvalte boligmassen,
- Privat offentlig samarbeid f eks Hamarøymodellen

Grane kommune har etablert eget Bolystprosjekt. Grane kommune har i flere år delt ut tomter til svært lav pris og gitt økonomisk støtte til husbyggere. De som bygger med utleieenhet har fått større økonomisk tilskudd enn de som har bygget uten. Bolystprosjektet i 2017 har mange ulike bolystaktiviteter som skaper aktiviteter og gir økonomiske tilskudd. Nytt i 2017 er at det oppfordres til å endre boligen slik at man får utleiedel.

Kommunen har ledige tomter i boligfelt både i kommunesenteret Trofors og i bygdene. I kommunen har vi borettslag, blokkleiligheter, eneboliger, gårdsbebyggelse, rekkehus. Grane kommune har selv både eneboliger og leiligheter, samt leiligheter i borettslag med særskilte tildelingsvilkår.

Men enkelte boformer mangler:

- Boligfellesskap for demens
- Døgnbemanna boliger innen pleie og omsorg
- Ungboleiligheter
- Aksjeselskap og andelslag eiet av beboerne
- Boliger med felles sosiale arenaer for særskilte behovsgrupper evt boligfellesskap for eldre aleneboende.

Fra regjeringen.no; "Boligpolitikken er innrettet slik at den skal stimulere til løsninger som ikke markedet alene kan framskaffe. Statens viktigste virkemidler for å tilrettelegge for et velfungerende boligmarked er lover og regler, kunnskap og kommunikasjon samt tilgang til bolig- og byggefinansiering."

Grane kommunes nyetablerere kan oppleve det som vanskelig å få tilstrekkelig finansiering av sine boliger.

Tilflyttere og familier / personer som vurderer å flytte til Grane, kanskje til og med har fått jobb her, de kan oppleve at det ikke er tilgjengelige boliger i det private markedet. Ei heller har Grane kommune hatt tilgjengelige kommunale leiligheter, da kommunens boligmasse sjelden står ledig. Det er gjennom slike forespørsler at kommuneadministrasjonen får kjennskap til forespørselen. Grane kommune har leid flere boliger for fremleie til sine brukergrupper.

Tiltak for å bidra til en variert boligstruktur og et velfungerende marked blir beskrevet i tiltaksdelen.

Ett av tiltakene er å søke samarbeid med private firma/grunneiere/interessenter og arbeide etter den såkalte "Hamarøymodellen".

Fra www.hamarøy.kommune.no: "Gjennom Hamarøymodellen har lokalsamfunnet realisert rundt 100 boenheter, fordelt på det ordinære boligmarkedet, boliger for vanskeligstilte, hybler og næringsbygg.

HVEM KAN FÅ TILSKUDD? Husbanken kan gi tilskudd til: • Kommuner • Stiftelser og andre som bidrar til etablering av kommunal disponerte utleieboliger For utleieboliger som er eid av andre enn kommunen skal det tinglyses en klausul om bruk av boligene og at kommunen har tildelingsrett i minst 20 år."

Fra www.husbanken.no : HAMARØYS KINDEREGG 40 nye boliger, uten å øke kommunens boligmasse og uten driftsutgifter. Det er tre ting på en gang - og fullt mulig! Å kun legge til rette for næringsutvikling, men ikke boligetablering, er å legge det store egget. Folkevekst kommer nemlig ikke automatisk. Finner ikke arbeidsinnflytterne seg bolig, vil næringsveksten gi økt innpendling, mens nabokommunene stikker av med befolkningsveksten. Gjennom samarbeid med private har Hamarøy kommune lagt et kinderegg i stedet. Og plommen i egget er at Hamarøy dermed kan notere seg folkevekst for første gang på mange, mange år. Noen kaller det kinderegg, andre kaller det Hamarøymodellen. Hva man kaller det er ikke så viktig, bare man leser, blir inspirert og lar seg egge til boligpolitisk handling!

Mål 4: Etablere en hensiktsmessig organisering av boligsosiale oppgaver.

Grane kommune har 44 utleieboliger. Hvorav 28 er forbeholdt helse- og omsorgsavdelingens behov.

Geografisk er det 2 leiligheter i Fiplingdal, 1 leilighet på Grane, 2 leiligheter i Svenningdal, resterende i ulike deler av kommunesenteret. Med de 44 enhetene er også presteboligen.

En forutsigbar løsning og en fleksibel løsning for tildeling er ikke nødvendigvis sammenfallende. Hvis et visst antall boliger øremerkes til visse grupper, vil det være forutsigbart for de enkelte avdeling, mens fleksibiliteten får vi først når vi kan tildele mer fritt i forhold til kommunens totale behov.

Dagens ordning/organisering:

Tildeling av bolig til særskilte grupper / vanskeligstilte skjer etter søknad til kommunens inntaksteam bestående av Leder i Helse-og omsorg, Kommunelege 1, saksbehandler for helse-omsorg, avdelingsleder hjemmetjenesten, avdelingsleder Psykisk helse- og rus og NAV. Andre ressurspersoner vil i enkeltsaker kunne delta i vurdering av riktig botilbud.

Teknisk- og næringsavdelingen har boligtildeling til andre og vedlikehold/forvaltning som sitt ansvarsområde.

Oppgradering av leiligheter og generelt vedlikehold har siste årene hatt følgende budsjett (Ansvar 4210, kommunale utleieboliger):

Art		2014	2015	2016	2017
12300	Vedlikehold	175.000	250.000	400.000	250.000

Deles budsjettet på antall utleieenheter vil det være ca kr 5.600 i vedlikeholdspenger til hver utleieenhet.

Forslag til ny organisering:

Alle leiligheter tildeles av tildelingsteam slik: samhandling mellom saksbehandler i Helse- og omsorgsavdelingen, Nav og Personalkontoret. Disse skal ivaretar

- Behov: Helse- og omsorg
- Behov: Vanskeligstiltes behov
- Behov: Ansatte og andre som etterspør kommunal bolig

Teknisk- og næringsavdelingen blir en praktisk tilrettelegger med kontraktskriving og nøkkellevering, tilsyn i samarbeid med det nye tildelingsteamet, samt vedlikehold.

Det utarbeides rutiner for hvordan Teknisk- og næringsavdelingen skal samhandle med tildelingsteamet og den avdelingen som genererer boligbehovet.

Det skal være egne kontaktpersoner, rutiner som innmelding av behov, rutine for tilbakemeldinger med mer. Oppfølging av leietakere i kommunale boliger og dersom det er noen som er innleid i private boliger må ivaretas. Oppfølging må bli satt i system og standardiseres. Vanskeligstilte som har behov for tett oppfølging fra hjelpeapparatet for å kunne bo i egen bolig, må sikres et faglig godt tilbud.

Alternativet vil være en helt ny organisering av kommunens bolig/bygningsdrift. Det kan vurderes i planperioden.

Handlingsplan, tiltaksdel

1. Sikre at vanskeligstilte kan skaffes boliger
2. Bidra til å utvikle mer variert boligstruktur
3. Etablere en hensiktsmessig organisering av boligsosiale oppgaver.

Mål	oppgaver	Ansvar
Sikre at vanskeligstilte kan skaffes boliger	Gode retningslinjer for tildeling av boliger i kommunen. 15 nye boenheter Offentlig privat samarbeid om utbygging	Nav og Helse og omsorg Rådmannen og ledergruppa gjennom investeringsbud
Bidra til mer variert boligstruktur	Tilrettelagte tomter i kommunesenteret og i bygdene. Ha minst 15 attraktive sentrumsnære ferdig regulerte tomter til private utbyggere. Stimulere til bygging / etablering av utleiedel, videreføre bolystarbeidet Offentlig privat samarbeid om utbygging	Teknisk- og næringsavd Teknisk- og næringsavd Sentraladm Rådmannen og ledergruppa gjennom investeringsbud
Etablere Hensiktsmessig organisering av boligsosiale oppgaver	Ny intern organisering av tildelingsteam og rutinebeskrivelser	Saksbehandler Helse- og omsorg hovedansvar. Samarbeid med Nav og personalsjef, samt teknisk- og næringsavd

Vedlegg :**Startlån****Bostøtte****Dagens rutiner, administrasjon av utleie****Oversikt over kommunale boliger med bruksområde.****Startlån**Om startlån

Husbanken gir lån til kommuner for videre utlån til enkeltpersoner. Startlån skal bidra til at husstander med langvarige boligfinansieringsproblemer kan skaffe seg en egnet bolig og beholde den.

Startlån skal tildeles etter en behovsprøving. I vurderingen legger kommunen vekt på om søkeren forventes å ha langvarige problemer med å finansiere eid bolig. Søkeren skal ha benyttet muligheten til sparing innenfor de økonomiske mulighetene som finnes i forhold til inntekter og nødvendige utgifter til livsopphold. Søkeren må også ha evne til å betjene lånet over tid, og fortsatt ha nødvendige økonomiske midler igjen til livsopphold.

Lånet skal være et finansieringstilbud for boligtiltak som det vanligvis ikke gis lån til i ordinære kredittinstitusjoner.

Formålet med startlånet er at det skal bidra til gode løsninger for vanskeligstilte på boligmarkedet slik at disse kan få et trygt og godt boforhold.

Kommunen kan gi startlån til kjøp, utbedring og tilpasning av bolig, og refinansiering av dyre lån dersom det bidrar til at husstanden kan bli boende i boligen. Boligen skal være egnet for husstanden, nøktern og rimelig sammenliknet med prisnivået på stedet.

Startlånet kan brukes til å fullfinansiere boligen eller som topplån der private eller Husbanken gir grunnfinansiering. Kommunen skal vurdere om samfinansiering kan oppnås.

Bostøtte

Dersom du er innenfor denne kategori kan bostøtte søkes:

må være over 18 år.

kan ikke være i førstegangstjeneste.

kan ikke være student.

Du kan likevel søke bostøtte hvis du:

er student med barn.

er student og studiet er et ledd i et offentlig arbeidsrettet tiltak.

er student uten rett til ytelser fra Statens lånekasse.

er forelder til en hjemmeboende student.

er forelder til en i førstegangstjeneste som ikke bor hjemme.

er under 18 år og har egne barn.

Boligen:

- må være en selvstendig bolig med egen inngang.
- må ha eget bad og toalett.
- må ha en kjøkkenløsning og mulighet for søvn og hvile.

Du kan likevel søke hvis du:

- bor i et bokollektiv der boligen er tildelt av kommunen.
- bor i et privat bokollektiv av helse- eller sosialfaglige grunner.

Kommunen må godkjenne at boligen er egnet for at flere bor sammen og at din boenhet er egnet for deg/dere. [Les mer om private bokollektiv.](#)

Inntektsgrenser:

Du har ikke rett til bostøtte hvis inntektsgrunnlaget i husstanden din en måned overstiger øvre grense for inntekter. Dette gjelder uansett hvor høye boutgiftene dine er. Barns inntekt og formue er ikke med i beregningen.

Det er en kalkulator som ligger på husbankens side som kan benyttes for å beregne bostøtte, denne er oppdatert etter de nye reglene for 2017.

Dagens rutiner vedr. administrasjon av utleie av boliger

Formål :

Avklare ansvarsforhold ved administrering av utleie av omsorgsboliger.

Målgruppe :

Helse- og omsorgsavdelingen, NAV Grane, teknisk/næring, servicetorget og økonomiavdelingen.

Omfang :

Gjelder ved tildeling av omsorgsbolig og ved avvikling av leieforholdet.

Definisjoner :

En omsorgsbolig er en bolig som er tilpasset den enkelte bruker og tilrettelagt slik at beboeren skal kunne motta omsorgstjenester etter behov. Boligen skal løse et behov for en lettstelt og tilrettelagt bolig der beboeren kan fungere best mulig med bistand fra helse- og omsorgstjenesten og/eller NAV. Boligen er beboerens eget hjem. Beboer betaler husleie og mottar tjenester på samme vilkår som for andre hjemmeboende.

Vilkår :

Søker har en bolig som ikke er tilrettelagt i forhold til helseproblemer og/eller funksjonshemming.

Tildeling av omsorgsbolig :

- Søknad om bolig fremmes til helse- og omsorgsavdelingen eller NAV Grane på eget søknadsskjema. Mottatt søknad sendes snarest til helse- og omsorgsavdelingen v/saksbehandler.
- Helse- og omsorgsavdelingen har ansvar for behovsvurdering og saksbehandling av søknad. Tildeling skjer etter samarbeidsmøte mellom tjenesteområdene helse/omsorg og NAV. Slikt møte avholdes månedlig. Evt. tas fortløpende ved hastesaker.
- Det gis beskjed til teknisk/næring og økonomiavdeling om hvem som har fått tildelt bolig.
- Husleiekontrakt skrives av teknisk/næring. Leietaker evt. pårørende kvitterer ut nøkkel hos teknisk/næring. Ansatte i kommunen skal ikke kvittere ut nøkler.
- *Nøkler leveres ikke ut før husleiekontrakt er signert. Dette gjelder både omsorgsboliger og andre kommunale boliger.*
- *Det skal også bekreftes til kommunen at strøm er avlest og overført til leietaker.*
- Signert husleiekontrakt leveres i Servicetorget for scanning/arkivering. Kopi sendes teknisk/næring og kommunekassen.
- Leverandør av tjenester (helse og omsorg eller NAV) har **ansvar sammen med bruker å gå gjennom/følge opp punktene i husleiekontrakten !!**
- *Husdyr i kommunale boliger – se eget vedlegg.*
- Ved 1. gangs purring på ubetalt husleie gis også beskjed til teknisk/næring som igjen gir beskjed videre til helse/omsorg el. NAV.

Opphør av leieforhold omsorgsbolig :

- Det gis beskjed til teknisk/næring ved kjennskap til opphør av leieforhold.
- Teknisk/næring gir beskjed til helse og omsorg ved kjennskap til opphør av leieforhold.
- Andre kommunalt ansatte som får kjennskap om opphør av leieforhold skal straks henvise vedkommende videre til teknisk/næring.
- Rengjøring av bolig besørges av leietaker – og besiktiges etter utført renhold.

- Dato for utflytting er dato for innlevering av nøkler. Nøkler leveres til teknisk/næring. Ved tap av nøkler **MÅ** leietaker erstatte tapte nøkler. Andre ansatte skal ikke ta i mot nøkler, kun teknisk/næring.
- Teknisk/nærings avd. gir beskjed til kommunekassen om utflyttingsdato for opphør av husleie. De leser også av strømmåler.
- Leiligheten ses over etter utflytting/vask av teknisk/næring og evt. helse- og omsorg eller NAV sammen med leietaker.

Avvikshåndtering :

Avvik fra denne rutine sendes teknisk/næringssjef og behandles av berørte parter.

Lill Tverrå
Helse- omsorgssjef

Ole Kristian Andersen
Teknisk/næring

Irene Johansen
NAV-leder

Tove Brennhaug
Leder Servicetorget

Avtale om dyrehold

Partene: Grane kommune

Og

_____, _____
Leietaker Leieadresse

Jeg\vi har antall _____ hund(er), rase _____
Jeg\vi har antall _____ katt(er), rase _____

Bestemmelsen om dyrehold i leieforhold er i husleieloven § 5-2. Bestemmelsen er skjønnsmessig, noe som betyr at det må vurderes konkret i det enkelte tilfelle om leieboer kan holde dyr. Utgangspunktet er at utleier har anledning til å fastsette et generelt forbud mot dyrehold i eiendommen. Om utleier har gitt et slikt forbud må leieboer som hovedregel respektere dette. Om leieboeren har gode grunner til å holde dyr, kan leieboer likevel ha dyr. Det oppstilles da et krav om at dette dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen. Leieboers behov for å holde dyr må ses i sammenheng med om dyreholdet er til ulempe for utleier eller øvrige bruker av eiendommen.

1. Hunde -og kattehold tillates kun etter skriftlig godkjenning fra Grane kommune og etter at eier har godkjent og signert gjeldende avtale for dyrehold. Vedtaket har tilbakevirkende kraft og gjelder alle som er i besittelse av hund og katt.
2. Dyreholdet må ikke utøves på slik måte som er til skade eller ulempe for øvrige beboere.
3. Dyreholdet må for øvrig utøves i overensstemmelse med lov, forskrifter og politivedtekter.
4. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
5. Hannkatter skal kastreres og hunnkatter skal steriliseres
6. Ekskrementer som dyret legger igjen innen bo-området skal straks fjernes av eieren.
7. Eier er ansvarlig og erstatningsansvarlig for enhver skade dyret måtte påføre en person eller Grane kommunes eiendom
8. Om det oppstår konflikter angående dyrehold, fatter Grane kommune en beslutning som partene plikter å etterkomme.
9. Eieren plikter å sørge for at dyret ikke er bærer av innvollsparasitter
10. Balkonger, terrasser og hager skal ikke brukes som luftegård og/eller oppholdssted for dyr dersom det er til vesentlig sjenanse for naboer.
11. La ikke dyret lage unødig støy. Dette gjelder både utendørs og innendørs.
12. Vis nødvendig hensyn overfor personer med allergi og de som ikke er fortrolig med dyr.

Leietaker som har fått tillatelse til dyrehold kan ikke anskaffe nytt husdyr uten at dette er godkjent av Grane kommune og gjeldene avtale om dyrehold er underskrevet av begge parter

Grane kommune, ___ / ___ / _____

Leietaker

Oversikt av kommunale boliger med bruksområde.

Movegen 12 A og B:

2 leiligheter i rekke plassert sentralt Trofors sentrum. Leiligheter passer ikke til personer med pleiehjelp, ikke tilpasset for tilgang eller andre hjelpemidler.

Skolevegen 25 A-F

6 leiligheter i rekke plassert i nærheten av sykeheimen. Leiligheter passer til personer med behov for pleiehjelp, tilpasset tilgang for hc.

Elveflata 11 og 12

2 leiligheter som kommunen eier i Trofors borettslag plassert mellom Trofors sentrum og sykeheimen. Leiligheter passer til personer som har behov for pleiehjelp, tilpasset tilgang for hc.

Skolevegen 21 A1- F

8 leiligheter plassert i nærheten av sykeheimen. Leiligheter passer til personer med behov for pleiehjelp.

Liljevegen 9 A og B.

2 leiligheter i rekke plassert på Stormoen byggefelt. Leiligheter passer ikke til personer med pleiehjelp, ikke tilpasset for tilgang eller andre hjelpemidler.

Liljevegen 8

1 liten frittstående bolig plassert på Stormoen byggefelt. Huset passer til personer med behov for pleiehjelp.

Konvallvegen 1-9

5 leiligheter i rekke plassert på Stormoen byggefelt. Leiligheter er ikke tilpasset for personer med behov for pleiehjelp. Tilpasset tilgang for hc.

Konvallvegen 2 A og B

2 leiligheter i rekke plassert på Stormoen byggefelt. Leiligheter passer til personer med behov for pleiehjelp.

Elvevegen 5 A og B

2 leiligheter i rekke plassert i Svenningdal. Leiligheter er ikke tilpasset for personer med behov for pleiehjelp. Tilpasset tilgang for hc.

Til sammen 30 objekt som er forbeholdt plei- og omsorg.

I tillegg eier Grane kommune:

Movegen 7, 8 og 10

3 frittliggende eneboliger plassert sentralt Trofors sentrum. Boliger passer ikke til personer med pleiehjelp, ikke tilpasset for tilgang eller andre hjelpemidler.

Lavollvegen 9 B

1 leilighet i rekke av to plassert på Grane. Leiligheter passer til personer med behov for pleiehjelp, tilpasset tilgang for hc.

Einervegen 9

1 frittliggende bolig plassert på Aspneset, Trofors. Bolig passer ikke til personer med pleiehjelp, ikke tilpasset for tilgang eller andre hjelpemidler.

Bjørnmyrvegen 8 A og B

2 leiligheter i rekke plassert i Fiplingdal. Leiligheter er ikke tilpasset for personer med behov for pleiehjelp. Tilpasset tilgang for hc.

Ringvegen 23 B

1 Leilighet i rekke av to plassert sentralt på Trofors sentrum. Leiligheter passer ikke til personer med pleiehjelp, ikke tilpasset for tilgang eller andre hjelpemidler.

Elveflata 9 (Grendestua)

1 Leilighet som kommunen eier i Trofors borettslag plassert mellom Trofors sentrum og sykeheimen. Leiligheter passer til personer som har behov for pleiehjelp, tilpasset tilgang for hc.

Skolevegen 4 A og B

2 leiligheter i en frittliggende bolig som kommunen leier og fremleier. ligger litt utenfor Trofors sentrum. Leiligheter passer ikke til personer med pleiehjelp, ikke tilpasset for tilgang eller andre hjelpemidler.

22/5 *Olav K. Andersen*

GRANE KOMMUNE

Tekn. avd. ·
8680 TROFORS

Vedtatt i Kommunestyret 21. juni 2017