



**OVERHALLA KOMMUNE**

*- Positiv, frisk og framsynt -*

# **BOLIGPLAN**

FOR

OVERHALLA KOMMUNE

2019-2023



## INNHOLDSFORTEGNELSE

1. Innledning.....	4
Nasjonale boligpolitiske mål	4
Hva er en boligplan	4
Handlingsplan	4
2. Boligosiale forhold .....	5
Hvem er vanskeligstilt	5
Boligosiale virkemidler	5
Statlige tilskudds- og låneordninger	8
Handlingsplan for boligosiale forhold	8
3. Organisering av boligformidling.....	9
Boligforum drift	9
Boligforum forvaltning	9
Boligforum økonomi	9
Handlingsplan for organisering av boligformidling	10
4. Generell boligutvikling .....	10
Befolkningsutvikling i Overhalla	11
Boligmarkedet i Overhalla	11
Boligbehov – hvor skal det bygges	12
Kommunens rolle i boligmarkedet	12
Strategi for lokalisering av boliger og bomiljø	13
Handlingsplan for generell boligutvikling	13
5. Vedlegg .....	14
Vedlegg 1 Forvaltning av kommunale boliger	14
Vedlegg 2 Rutiner ved boligformidling	16
Vedlegg 3 Tildelingskriterier for kommunale boliger	17
Vedlegg 4 Statlige tilskudds- og låneordninger	20

# BOLIGPLAN 2019-2023

Boligsosial plan ble første gang vedtatt 4.2.2008, K-sak 1/08 og senere revidert 19.11.2012, K-sak 105/12 og 10.2.2014, K-sak 06/14.

Planen rulleres hovedsakelig hvert fjerde år og revideres og videreføres nå som Boligplan 2019 – 2023, og behandles av kommunestyret 18.12.2018.

Boligplan for Overhalla kommune gir grunnlag for beslutninger om strategiske og operative mål og tiltak frem til 2023.

## Planarbeidet skal føre til

- Boligsosialt arbeid
- Kunnskap om boligbehovet i kommunen
- Optimal utnyttelse av kommunens boligmasse
- Samordning av ressursene og forbedring av rutinene
- Økt kunnskap og bruk av statlige virkemidler

Planarbeidet er organisert med arbeidsgruppe bestående av:

## Arbeidsgruppe

- Annbjørg Eidheim teknisk avdeling
- Siri Hongseth enhetsleder kultur og samfunn
- Sara Kværnø Saugen leder NAV
- Beate Galguften Aunet enhetsleder hjemmetjenesten
- Heidi Kildal enhetsleder helse og familie
- Kirsten Svarliaunet enhetsleder sykeheimen
- Marita Følstad enhetsleder bo- og miljøtjenesten
- Bente Eidesmo fagsjef helse og omsorg (leder)

## 1. Innledning

I Norge har vi gjennomgående høy bostandard. Åtte av ti eier boligen sin, boligene blir stadig bedre, og vi bor romsligere enn tidligere.

Boligpolitikk er mer enn boligsosialt arbeid og boligbygging. Kommunens boligpolitikk består av enkelttiltak, som i sum styrer utviklingen i ønsket retning på boligområdet i kommunen.

For at Overhalla skal vokse og utvikle seg, må kommunen ta strategiske grep om boligutviklingen. Det er viktig med nok boliger, variasjon i boligtyper og nærmiljø av høy kvalitet.

Boligplanen omfatter alle på boligmarkedet, men med klart fokus på innbyggere med vanskeligheter i boligmarkedet. Det å bo trygt og godt i egen bolig gir opplevelse av verdighet og tilhørighet til samfunnet, og gir handlingsrom for eget liv.

### Nasjonale boligpolitiske mål

Regjeringens mål er at alle skal bo trygt og godt, også de som trenger bistand og tilrettelegging for å skaffe seg bolig og beholde den.

Fem departement har gått sammen om utarbeidelsen av den nasjonale strategien «Bolig for velferd» (2014-2020).

Regjeringen har fastsatt følgende nasjonale mål for det boligsosiale arbeidet:

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

Strategien skal samle og målrette den offentlige innsatsen overfor vanskeligstilte på boligmarkedet.

Strategien skal også sikre koordinert bruk av statlige virkemidler slik at de i større grad bidrar til at vanskeligstilte på boligmarkedet får varig og stabil bosituasjon.

Erfaring viser at samarbeid på tvers av sektor- og forvaltningsnivåer er avgjørende for å lykkes. Slikt samarbeidet forutsetter kjennskap til egen og andres roller.

Det er viktig for Overhalla kommune å få en helhetlig tilnærming til boligområdet.

### Hva er en boligplan

En boligplan skal være retningsgivende innenfor det boligpolitiske og boligsosiale området. Planen skal være grunnlag for helhetlig tenkning, prioriteringer og strategier innenfor boligområdet.

For at kommunen skal løse utfordringene for vanskeligstilte, er det viktig at den generelle boligpolitikken også er velfungerende.

***Boligplanen deles inn i 3 kapitler*** som henger sammen og påvirker hverandre:

Kapittel 1 Boligsosiale forhold

Kapittel 2 Organisering av boligformidling

Kapittel 3 Generell boligutvikling

### Handlingsplan

Boligplanen har en handlingsdel som beskriver tiltak innenfor hvert kapittel.

## 2. Boligsosiale forhold

Kommunens boligsosiale arbeid handler om å hjelpe vanskeligstilte på boligmarkedet og innbyggere som har behov for en tilrettelagt bolig og en trygg bosituasjon.

Det boligsosiale arbeidet kan deles inn i operative og strategiske oppgaver.

- *De operative oppgavene* handler om å gi råd og veiledning, skaffe egnede boliger, tildeling av økonomisk støtte, iverksette bo- og nærmiljøtiltak og tjenester i hjemmet.
- *De strategiske oppgavene* handler om langsiktige mål for å utvikle tiltak og virkemidler som gir måloppnåelse, sette av økonomiske og faglige ressurser og avgjøre hvordan de operative oppgavene løses.

### Hvem er vanskeligstilt

Med begrepet vanskeligstilt på boligmarkedet, legger NOU 2011:15 «Rom for alle» til grunn følgende definisjon:

*«Vanskeligstilt på boligmarkedet er personer som ikke har mulighet til å skaffe seg og/eller opprettholde en tilfredsstillende bosituasjon på egen hånd».*

Grupper som er overrepresentert, er personer og familier med lav inntekt, unge som står uten utdanning og arbeid, flyktninger, personer med rusproblem, personer med psykiske lidelser og personer med nedsatt funksjonsevne, der i blant utviklingshemmede og eldre som har behov for både omsorg og bolig.

*Disse gruppene trenger en helhetlig tilnærming med tett oppfølging og kommunal boligbistand. Noen trenger et særskilt botilbud over lang tid, mens for andre er det viktig med tett oppfølging for en avgrenset periode, spesielt unge og flyktninger.*

Det er vanskelig å hente ut korrekt statistikk på grupperingene blant vanskeligstilte i kommunen, derfor vil det meste av analysen ha bakgrunn i erfaringer.

### Boligsosiale virkemidler

I den nasjonale strategien heter det at:

*«Alle skal ha et godt sted å bo».*

Å ha et sted å bo er en forutsetning for helse, utdanning, arbeid og samfunnsdeltakelse. Den største utfordringen i sosial boligpolitikk er at mange ikke bor trygt og godt. For enkelte er tilgang til bolig ikke nok. Også tilbud av tjenester vil være nødvendig for å kunne bo. Å løse oppgavene krever oppmerksomhet mot den enkeltes bosituasjon og evne til å finne løsninger som ivaretar boligbehov og behov for omsorg eller annet. Dette er kostnadskrevende og kompetansekrevende oppgaver.

Kommunen har hovedansvar for å hjelpe vanskeligstilte på boligmarkedet. Ansvar er hjemlet i lover og bestemmelser.

## Dagens kommunale boliger

Kommunen har utleieboliger klassifisert som omsorgsboliger og kommunale utleieboliger.

Oversikt over kommunale utleieboliger er vedlagt boligplanen. Oversikten gir opplysninger om adresse og størrelse på boligene. Boligene er klassifisert til ulike brukergrupper, men brukes fleksibelt fordi kommunen er liten og behovet varierer mye.

Oversikten nedenfor viser gruppene som leier bolig av kommunen.

Type bolig	Antall	Brukergruppe	Antall
<b>Omsorgsboliger inkl. Laksvoll</b>	40	Eldre	18
		gjennomgangsbolig, rus- og psykisk helse, utviklingshemmede	18
		Avlastningsbolig barn	1
		Aktivitetstilbud hjemmeboende demente og utviklingshemmede	1
		Ikke beboelig	1
		Flyktning/uavklart	1
<b>Kommunale utleieboliger</b>	27	Unge, Rus/psykiatri, andre	4
		Bosatte flyktninger	23
<b>Totalt til utleie</b>	<b>67</b>		<b>67</b>

## Analyse

Oversikten viser hvilke brukergrupper som bor i omsorgsboliger og kommunale boliger.

*Omsorgsboligene* leies ut til eldre, psykisk utviklingshemmede og andre (flyktning, rus og psykisk helse, unge).

### Fordeling på utleie av omsorgsboliger:

- 45 % eldre
- 45 % utviklingshemmede, rus/psykisk helse og unge
- 10 % av boligene brukes til avlastning, aktivitetstilbud og annet

### Fordeling på utleie av kommunale boliger:

- 85% flyktninger
- 15 % andre

Dette stemmer godt med beskrivelsen av hvilke brukergrupper som trenger hjelp fra kommunen til å skaffe seg bolig.

## Framskrivning av behov for omsorgsboliger til eldre over 80 år.

Levealderen i Norge stiger. Selv om mange eldre er spreke og ønsker å bo hjemme så lenge som mulig, vil etterspørsel etter tilpassede boliger øke i årene fremover.

Når antallet eldre øker, vil også antall eldre som trenger omsorgsbolig øke.

I dag har kommunen 194 innbyggere over 80 år. I 2040 er antallet framskrevet til 380, dvs. en økning på 186 personer over 80 år.

Alder	2018	2040
80 år +	194	380

I dag bor 9 % av innbyggerne over 80 år i omsorgsbolig, noe som er et lite antall. Kommunen er og har vært en «institusjonskommune». Lite tilpassede omsorgsboliger i nær tilknytning til helsetjenesten, gjør at enkelte eldre får for tidlig plass i sykeheim, noe som fører til høye driftskostnader.

Hvis vi stipulerer behovet for omsorgsbolig ut fra dagens drift sett mot befolkningsutviklingen, vil kommunen kunne komme til å trenge ca. 34 omsorgsboliger for denne gruppen i 2040, dvs. **16 flere omsorgsboliger enn det vi har i dag**. I 2040 bør vi imidlertid ha et noe høyere antall omsorgsboliger for eldre enn dette, ettersom behovet allerede i dag er større enn tilbudet.

Dersom det blir en sterkere privat utbygging av sentrumsnære boliger for de over 60 år, vil dette på sikt kunne dempe behovet for kommunale omsorgsboliger til de over 80 år. Flytter eldre til tilrettelagte sentrumsnære leiligheter/boliger kan de gjerne bo hjemme lenger og vil da ikke ha samme behovet for kommunal omsorgsbolig. Samtidig vil det da være enklere for kommunen å yte bistand til de hjemmeboende. Det er derfor viktig at kommunen bidrar til utvikling av sentrumsnære botilbud.

### Planer for utbygging av omsorgsboliger (helsetomta)

Det planlegges nå utbygging av omsorgsboliger på Helsetomta. Helsetomta er så langt planlagt utbygd i 3 byggetrinn. Byggetrinn 1 og 2 er nye omsorgsboliger, mens byggetrinn 3 er tilpasning av eksisterende bygningsmasse (helsesenteret).

#### Byggetrinn 1

Byggetrinn 1 inneholder 17 omsorgsboliger og 1 avlastningsbolig for 3 barn. Dette vurderes å være tilstrekkelig for dagens boligbehov for utviklingshemmede og rus/psykisk helse. For at dette tilbudet skal være tilstrekkelig for fremtiden, må kommunen legge til rette for bygging av små sentrumsnære boliger som denne brukergruppen kan kjøpe eller leie. Planlegging av boliger i *byggetrinn 1* er i slutfasen, før en går over til gjennomføringsfasen med anbud og byggeperiode.

#### Byggetrinn 2

Byggetrinn 2 bør trolig ta høyde for bygging av ca. 20 omsorgsboliger for eldre (utgjør 1 % økning av omsorgsboliger for 80+, jfr. tidligere resonnement), i tillegg til vurdering av andre behov, som bl.a. kontorer for legetjenesten og flere. Planlegging og behovskartlegging i forhold til omsorgsboliger i *byggetrinn 2* er igangsatt. Det vurderes om disse boligene skal være spesielt tilpasset demente, da svært mange av de eldre som på sikt ikke kan bo i egen bolig vil være demente og derfor trenger tilrettelagt botilbud med en bemanningsbase.

### Kommunale utleieboliger (ikke omsorgsboliger)

Det er stor etterspørsel etter de kommunale boligene og ansatte opplever til tider at det er for få boliger til vanskeligstilte. Boligmassen har til tider vært noe uhensiktsmessig i forhold til drift og vedlikehold, kommunen har derfor solgt noen boliger de siste årene.

Det er viktig med noen **gode strategiske grep** innen dette området også. Her er det mange ubesvarte spørsmål som bl.a.; hva vil være det framtidige behovet for kommunale boliger, type bolig (enebolig kontra leilighetsbygg), størrelse på bolig og gode grep for å hjelpe vanskeligstilte over til egen bolig.

## Leie før eie

Kommunen har bare 27 kommunale boliger og trenger dermed en viss sirkulasjon i bruken av boligene for å kunne ha et reelt botilbud ved nye behov. Vi må ha gode rutiner på å hjelpe folk over fra å leie til eie, eller fra kommunal leie til privat leie.

Eierlinja står sterkt i norsk politikk. Den skal også omfatte vanskeligstilte og andre med behov for spesielt tilrettelagt bolig (NOU 2011:15 Rom for alle).

Det betyr ikke at kommunen har plikt til å eie boliger for alle formål.

St. meld 23 (2003-2004) Om boligpolitikk s. 53:

*” De fleste anbefales å eie egen bolig, også vanskeligstilte, når boligetableringen forventes å være av lengre varighet. Egen bolig gir beboerne større rettssikkerhet, større valgfrihet og er i de fleste tilfeller også den økonomisk mest lønnsomme. Eier drar fordel av prisstigningen på boligen, og eierformen er gunstig skattlagt. For kortere botid anbefales å leie”*

Overhalla kommune vil gjennom sin boligpolitikk medvirke til at vanskeligstilte over tid gis mulighet til å eie egen bolig.

## Statlige tilskudds- og låneordninger

Finansieringsordninger som for eksempel startlån og boligtilskudd er virkemidler som muliggjør kjøp av bolig som et alternativ til å leie kommunal bolig. Disse virkemidlene må kommunen vurdere bruken av.

## Husbankens virkemidler

Virkemidlene må være godt kjent for å kunne brukes målrettet og effektivt. Kommunen må ha god kjennskap til alle virkemidler for å kunne gi råd og veiledning og henvise til rett instans. Informasjonen må gjøres lett tilgjengelig for innbyggere og ansatte.

## Kommunens bruk av Husbankens virkemidler i 2018

Det er vedtatt lånetilsagn for 8 startlån som egenkapital ved kjøp av bolig, til sammen 2, 3 millioner kr. Det er jevn etterspørsel etter startlån.

Det er tildelt kr 305 000 som tilskudd til tilpasning, fordelt på 5 søkere.

Oversikt over husbankens låne- og tilskuddsordninger ligger som vedlegg til planen.

## Handlingsplan for boligosiale forhold

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

	Tiltak	Gjennomføringsperiode	Ansvar
1	Helsetomta; byggetrinn 1 utbygging av omsorgsboliger til funksjonshemmede og andre.	2019	Teknisk sjef
2	Helsetomta; planlegging og bygging av byggetrinn 2 inkl. 20 omsorgsboliger eldre	planperioden	Teknisk sjef Fagsjef helse



3	Kommunal strategi for drift/bygging/salg av kommunale boliger	d.d.	Rådmann
4	Initiere fortetting og bygging av boliger i sentrum, for å avlaste behovet for omsorgsboliger og kommunale boliger (viser til pkt 1 og 2 under kap. 3)	d.d.	Rådmann

### 3. Organisering av boligformidling

Det er viktig med gode rutiner og avtaler i forbindelse med boligbistand. Rutinene er beskrevet i kommunens kvalitetssystem og ligger som vedlegg.

Rutinene beskriver:

- tildelingskriterier
- saksgang
- rutiner ved utflytting
- bo-, veilednings- og omsorgstjenester

#### Målsetting med gode rutiner og boligveiledning

Ryddig utleieforvaltning av kommunale boenheter.

Hindre at søkere sendes mellom instanser i søk på bolig.

#### Behandlingsgrunnlag

Målet er at innbyggerne skal motiveres og veiledes til å bo i egen bolig så godt det lar seg gjøre.

Det er viktig å sikre en gjennomstrømming av leietakere i kommunale boliger ut fra den enkeltes behov.

#### Boligforum drift

Ansvar for å utvikle gode samarbeidsrutiner innen boligformidling, som bl.a. fortløpende vedlikehold og gode rutiner for inn- og utflytting. Det er svært viktig med en tydelig avtale med leietaker at kommunal bolig leies for en avtalt periode.

#### Boligforum forvaltning

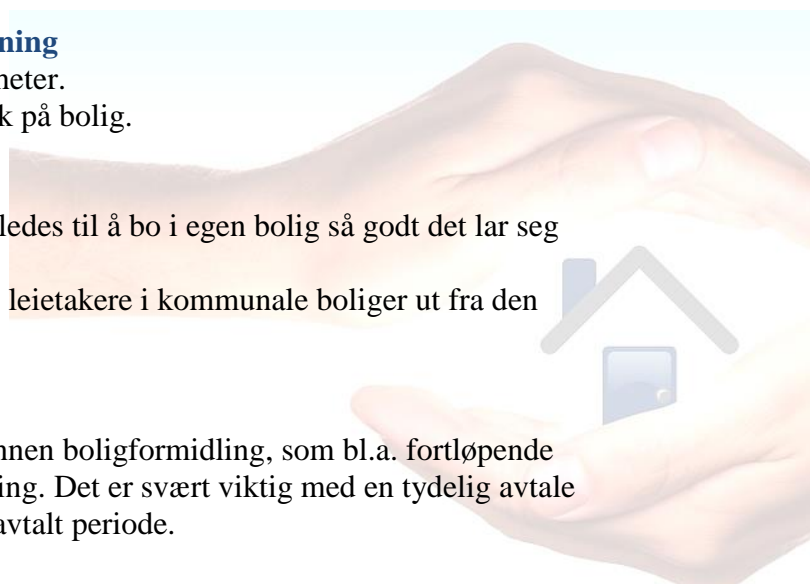
For å styrke samordning og kommunikasjon i Overhalla kommune er det behov for et internt boligforum. De ulike aktørene i kommunen må samles for å sikre en helhetstenkning omkring boligspørsmål og boligutvikling.

Boligforumet skal sikre videreutvikling av rutiner og roller slik at oppgavefordeling og rutiner tydeliggjøres og forbedres.

#### Boligforum økonomi

Kommunene har som nevnt en plikt til å sørge for at vanskeligstilte har bolig. En side ved dette er også at kommunen har en del utfordringer med oppfølging av leietakere som ikke betaler husleie.

Problemet er gjerne sammensatt og krever samarbeid fra både de som utøver tjenestene, som bl.a. NAV, psykiatritjeneste, flyktningetjeneste, helse og omsorg og økonomi/innkreving.



## Handlingsplan for organisering av boligformidling

Denne handlingsplanen beskriver tiltak bidrar til bedre samarbeid om å ta vare på kommunens boligmasse, i tillegg til tiltak for å minske presset på boligene. Foreslår derfor 3 boligforum som tar ansvar for hver sine områder innen drift, økonomi og forvaltning.

	Tiltak	Medlemmer	Gjennomføringsperiode	Ansvar
1	<b>Boligforum drift</b> Ansvar for samarbeidsrutiner innen bolig (vedlikehold, bruk, rutiner inn- og utflytting)	Enhetsledere helse Vaktmester teknisk	Oppstart i 2018	Vaktmester med ansvar for bolig
2	<b>Boligforum økonomi</b> Ansvar for oppfølging av ikke betalt husleie.	NAV Teknisk Saksbehandler helse Fagsjef helse Økonomisjef Økonomiavdeling MNS	Møte minimum 2 ganger pr år eller ved behov	Økonomisjef
3	<b>Boligforum forvaltning</b> Tilfredsstillende rullering i omsorgsboliger, kommunale boliger og sykehjem. Utarbeide kriterier og rutiner som implementeres i tjenestene.	Enhetsledere helse Saksbehandler helse flyktingetjeneste Teknisk avd.	Møte en gang årlig	Teknisk avdeling

## 4. Generell boligutvikling

### Innledning

Utbygging av boliger i kommunal eller privat regi skjer i hht detaljplanlegging basert på kommunens overordnede planlegging. Dette gjelder også når det bygges boliger for de som trenger hjelp til egen bolig.

Gjeldende planstrategi for Overhalla kommune omhandler arealbruk, miljøutfordringer og sektorenes virksomhet. Planstrategien er grunnlag for videre planlegging.

Bærekraftperspektivet skal være en overordnet føring:

- Økologisk, økonomisk, sosial og kulturell bærekraft.

Temaområder som skal vektlegges:

- Bolyst og livskvalitet
- Senterstruktur og kommunikasjoner

Gjennomgående tema, bl.a.:

- Folkehelse
- Universell utforming

Når planstrategien ble vedtatt i november 2017, ble revidering av kommuneplanens samfunnsdel og arealdel også vedtatt. Ny kommuneplan skal gjelde til 2030.

I samfunnsdelen av kommuneplanen skal kommunen ta stilling til langsiktige utfordringer knyttet til samfunnsutvikling og strategiske valg for dette.

Arealdelen skal ivareta kommunens langsiktige arealbehov for ulike områder.

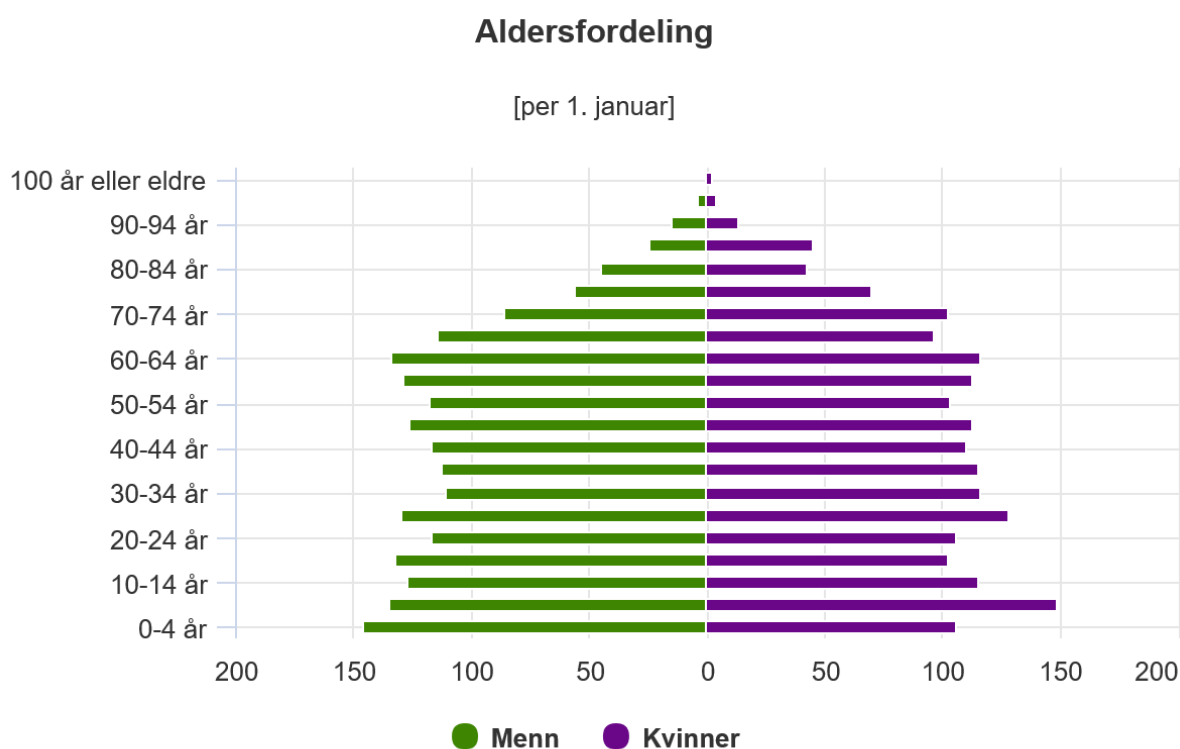
Planprogram for kommuneplanen er vedtatt og beskriver bl.a. formål med planarbeidet, medvirkning fra innbyggere, spesielt i forhold til grupper som antas å bli særlig berørt, og vurdering av behovet for utredninger.

I forhold til kommunal tjenesteyting og forvaltning skal kommunen ha kontinuerlig fokus på endring og effektivisering av kommunale tjenester slik at tjenestelevering blir best mulig for innbyggerne.

Mål i samfunnsdelen skal gi føringer for utarbeidelse av arealdelen i kommuneplanen.

### Befolkningsutvikling i Overhalla

Folketallet i 1. kvartal 2018 er på 3 853 personer med slik aldersfordeling.



Kilde: Folkemengde, Statistisk sentralbyrå

Basert på SSB's framskriving av folketallet, vil dette gi 4 185 innbyggere i 2030 og 4 534 innbyggere i 2040.

### Boligmarkedet i Overhalla

I Overhalla har vi boligkonsentrasjoner i kommunale boligfelt og i sentrumsområdene, ellers spredt boligbygging.

De fleste bor i eneboliger, men mange også i leilighetsbygg på Skage og Ranemsletta.

Det har de siste årene i gjennomsnitt blitt bygget 10-11 boliger i året i Overhalla.

Kommunen har tomtereserve på 92 tomter. Dette omfatter 50 byggeklare boligtomter i boligfelt, 14 tomter i Skageåsen som skal utbygges og 28 tomter i områder for spredt boligbygging.

Kommunen har de senere år restaurert 4 boenheter tilknyttet Helsetomta og bygd leilighetsbygg med 6 boenheter på Skage.

Utbygging av omregulert Helsetomt skal i første omgang gi 18 nye boenheter.

### **Boligbehov – hvor skal det bygges**

Framskrevet befolkningsvekst tilsier økt behov for boliger.

I hht kommunens planstrategi skal *bolyst og livskvalitet, senterstruktur og kommunikasjon* være sentrale tema, likeså *folkehelse* og *universell utforming*.

I henhold til *kommunens planprogram* skal vurdering av sentrumsnære boliger/leiligheter være en del av prosessen framover.

Dette vil være viktig for de som *Boligplanen* primært handler om, de som har vanskeligheter med å etablere seg i boligmarkedet, og trenger hjelp til dette.

### **Kommunens rolle i boligmarkedet**

Hvilken rolle skal kommunen ha i boligmarkedet?

Skal kommunen være informant, pådriver og tilrettelegger eller sentral aktør i byggeprosjekter?

Problemstillingene kan vedtas og legges som premiss for boligpolitikken i kommunen, eller kan variere med ulike boligprosjekt, f.eks.:

Boligbehov for vanskeligstilte:

- Kommunalt kjøp av boliger i utbyggingsprosjekt
- Utbyggingsavtaler med grunneier eller utbygger
- Tilrettelegge for selvbyggertomter

Husbanken definerer følgende mulighetsrom hvor kommunens rolle kan være:

- *Kommunens rolle* omhandler hva kommunen vil være
- *Samarbeid* omhandler hvem andre som kan bidra med økt boligetablering i kommunen.
- *Virkemidler* omhandler hvordan sikre økt boligetablering ved bedre bruk av virkemidler

Kommunen ønsker at flere skal bygge og bosette seg i kommunen og tar en aktiv rolle som tilrettelegger ved planlegging av infrastruktur, bebyggelse og tjenesteyting innenfor rammer og føringer gitt i overordnet planverk.

Kommunens boligpolitikk er fundamentert på følgende prinsipper:

- Innbyggerne i Overhalla har ansvar for å skaffe seg egen bolig
- Kommunen skal bistå de som har problemer med å skaffe egen bolig og de som trenger hjelp for å klare å bo i boligen
- Den enkelte skal dekke egne boligkostnader, men kommunen skal gi støtte til personer ut fra særlige behov
- Alle som har et potensial for det, skal få mulighet til å eie egen bolig.
- Kommunen kjøper og bygger boliger etter behov og forvalter dem slik at boligformuen bevares. Boligmassen skal dekke de ulike behov og være av nøktern standard.

## Strategi for lokalisering av boliger og bomiljø

Kommunens planstrategi sammen med planprogrammet gir føringer for revidering av kommuneplanens samfunnsdel og arealdel.

Dette blir kommunens overordnede og helhetlige plan, også for boligpolitikken.

Boligbyggingen i Overhalla skal ha et bærekraftperspektiv og innrettes mot bolyst og livskvalitet.

Senterstruktur og kommunikasjon skal sikre Overhalla som et godt sted å leve, bo og arbeide i.

Trivsel, trygghet og inkludering skal være grunnleggende.

Det blir sannsynligvis et voksende behov for sentrumsnære boliger for personer med ulike funksjonshemninger. Dette gir driftsmessige fordeler ved at personer med store omsorgs- eller pleiebehov bor nær helsetjenesten.

Tilrettelegging av boliger for personer med ulike mestringsproblemer gir integrerte bomiljø. Det er viktig at personer med dårlige forutsetninger for å mestre hverdagen får nødvendig hjelp til å fungere i forhold til forventninger om «et vanlig liv».

Integrerte bomiljø gir balansert befolkningssammensetning. I kommunens planprogram for overordnet planlegging er det satt fokus på bosettingsmønster med sentrumsnær boligbebyggelse.

## Handlingsplan for generell boligutvikling

Boligbyggingen i kommunen skal styres gjennom overordnet langsiktig planlegging.

I videre utbygging ønskes fokus på sentrumsnære boliger og leiligheter, en løsning som gir mulighet for integrering av ulike grupper beboere.

Sentrumsnære boliger er befolkningstette boligområder bygd som flermannsboliger.

Låne- og tilskuddsordninger gjennom bl.a. Husbanken gir mulighet for finansiering av slik utbygging.

	Tiltak	Gjennomføringsperiode	Ansvar
1	Kommunal strategi for å stimulere det private markedet til å bygge boliger sentrumsnært	d.d.	Rådmann
2	Tilstrekkelig med sentrumsnære byggeklare tomter	d.d.	Teknisk sjef

## 5. Vedlegg

### Vedlegg 1 Forvaltning av kommunale boliger

#### Kommunal bolig

Kommunale boenheter skal leies ut til vanskeligstilte på boligmarkedet. Boligene har ulik størrelse og ligger både på Skage og Ranemsletta.

#### Lover og retningslinjer:

Ikke lovpålagt tjeneste. Kommunens ansvar innen fagområdet framkommer av sosialtjenestelovens §15, der det sies at kommunen *skal medvirke til å skaffe boliger tilvanskeligstilte personer som ikke selv kan ivareta sine interesser på boligmarkedet*. Opphold i kommunal bolig reguleres gjennom husleiekontrakt, jfr. Husleieloven.

Dersom særlige forhold tilsier det, kan det inngås leiekontrakt med kortere varighet etter husleielovens § 11-1.

Tildeling av den konkrete boligen kan ikke påklages.

#### [Forvaltningsloven](#)

#### [Husleieloven](#)

#### Midlertidig botilbud

Kommunen skal finne midlertidig botilbud til de som ikke klarer å skaffe dette selv.

Ved akutt bolignød, skal kommunen skaffe midlertidig botilbud.

Søknad om midlertidig botilbud går gjennom NAV. Du har rett til denne tjenesten dersom du på egen hånd har forsøkt å skaffe deg et botilbud uten å lykkes. Hvis du ikke har råd til å betale for botilbudet selv, kan du ha krav på økonomisk stønad.

Rettigheten til midlertidig botilbud er hjemlet i sosialtjenesteloven §27.

#### Lover og retningslinjer:

Denne tjenesten er lovpålagt.

#### [Forvaltningsloven](#)

#### [Sosialtjenesteloven, § 27](#)

#### [Veileder for kvalitetskrav til midlertidig husvære](#)

#### Botilbud flyktninger

Hvert år inngår Integrerings- og mangfolds direktoratet (IMDi) og norske kommuner rammeavtaler om bosetting av et visst antall flyktninger.

Antall familiegjennforeninger kommer i tillegg. Når kommunen har inngått avtale om mottak av flyktninger, har de også ansvar for å skaffe boliger.

#### Lover og retningslinjer:

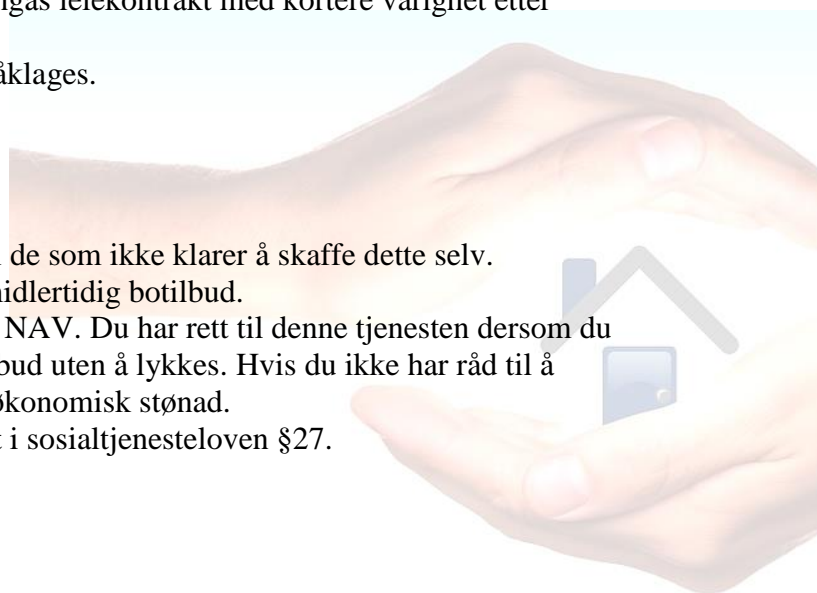
#### [Introduksjonsloven](#)

#### [Husleieloven](#)

#### Botilbud personer med utviklingshemming

Boliger til denne gruppen kan være en ordinær privat bolig, kommunal bolig, omsorgsboliger eller heldøgns omsorgsbolig. Omsorgsbehov er avgjørende for hvilke botilbud brukeren trenger.

Boligene skal ha trygge og forutsigbare rammer som bidrar til utvikling, mestring og sosialt fellesskap.



#### Lover og retningslinjer:

Å få tilrettelagt bolig er ikke en lovpålagt tjeneste.

Tildeling skjer ut fra en behovsvurdering.

[Forvaltningsloven](#)

[Husleieloven](#)

#### Omsorgsbolig

Omsorgsbolig er bolig som er universelt utformet og tilrettelagt slik at beboeren skal kunne bo hjemme så lenge som mulig.

Boligen er beboers eget hjem, og betaler husleie og mottar hjemmetjenester på samme vilkår som andre hjemmeboende.

Tildeling av omsorgsbolig er et enkeltvedtak med de rettigheter og forpliktelser som følge av forvaltningsloven.

#### Lover og retningslinjer:

Ikke lovpålagt tjeneste. Kommunens ansvar innen fagområdet framkommer av sosialtjenestelovens §15, det det sies at *kommunen skal medvirke til å skaffe boliger til vanskeligstilte personer som ikke selv kan ivareta sine interesser på boligmarkedet.*

Opphold i omsorgsbolig reguleres gjennom husleiekontrakt, jfr. Husleieloven.

Dersom særlige forhold tilsier det, kan det inngås leiekontrakt med kortere varighet etter husleielovens § 11-1.

Tildeling av omsorgsbolig er et enkeltvedtak med de retter og forpliktelser som følger av forvaltningsloven.

Tildeling av den konkrete boligen kan ikke påklages.

[Forvaltningsloven](#)

[Husleieloven](#)

#### Heldøgns omsorgsbolig

Heldøgns omsorgsbolig tilbys enten i bolig eller sykehjem personer som er helt avhengig av praktisk bistand og helsehjelp. Oppholdet kan etter faglig vurdering være det tiltaket som best kompenserer for personens funksjonstap.

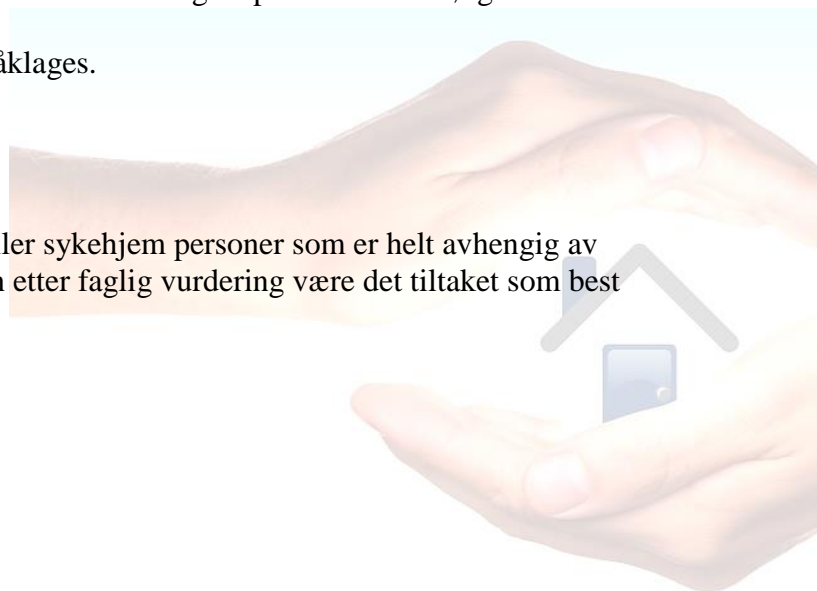
#### Lover og retningslinjer:

Denne tjenesten er lovpålagt.

[Forvaltningsloven](#)

[Helse og omsorgstjenesteloven](#)

[Pasient- og brukerrettighetsloven.](#)



## Vedlegg 2 Rutiner ved boligformidling

### Melderutiner

Helse- og omsorgstjenesten i form av søknad om bolig ut fra helserelatert behov  
NAV, henvendelse fra bostedsløse, akutt behov for bolig  
Flyktningetjenesten, bosetting av flyktninger  
Teknisk avdeling, henvendelser om boligsøkere som ikke oppfyller kriteriene. Lite aktuelt

### Saksgang

Alle kommunale boenheter forvaltes gjennom inntaksteamet i Overhalla kommune for å sikre best mulig behovsprøvd tildeling av bolig.  
Tildeling skjer i hht *Tildelingskriterier for kommunal bolig*.

### Medlemmer i inntaksteamet

Saksbehandler Helse  
Tilsynslege sykeheimen  
Enhetsleder Helse og familie  
Enhetsleder Sykeheimen  
Enhetsleder Hjemmetjenesten  
Fagleder fysio- og ergoterapi  
Psykiatrisk sykepleier

Henvendelser om bolig som ikke har helserelatert årsak, fremmes til inntaksteamet via den instans som har mottatt behov/søknad.

Saksbehandler i helse og omsorg kontaktes, og det avtales om meldende instans skal delta på møtet, eller saksbehandler legger fram saken.

### Tildeling/Avslag

Søkere som kommer innenfor helse- og omsorgslovgivningen får vedtak i form av innvilgelse eller avslag.

Søknad om bolig for bostedsløse/flyktninger/andre behandles ikke i helse- og omsorgstjenestens journalsystem. Det fattes ikke vedtak, da det ikke er tildeling på grunnlag av helserelatert årsak.

Leiekontrakt ved helserelatert tildeling skjer via saksbehandler, Helse- og omsorg.

Leiekontrakt for annen tildeling skjer via teknisk avdeling.

Inntaksteamet skal ivareta alle grupper som oppfyller kriteriene for bolig.

Ledige boenheter i kommunen meldes inntaksteamet ved saksbehandler slik at en til enhver tid har oversikt over ledighet.

Ved mangel på boliger for bostedsløse, flyktninger, eventuelt andre, må meldende instans jobbe mot det private marked.

### Rutiner ved utflytting

Ved utflytting skal boligen kontrolleres av **vaktmester** sammen med leieboer/pårørende (se vedlegg med ansvarlig vaktmester for hver bolig)

Følgende områder skal kontrolleres ved utflytting:

- Husnøkler
- Lese av strøm
- Sjekke renhold
- Sjekke tilstand bolig og behov for vedlikehold
- Bestemme dato for ny innflytting



## Vedlegg 3 Tildelingskriterier for kommunale boliger

### Virkeområde

Tildelingskriteriene skal legges til grunn for søknadsbehandling og tildeling av kommunale boliger utleid av Overhalla kommune.

### Lovgrunnlag

Lov om sosiale tjenester, §§ 3 og 4

Lov om husleieavtaler (husleieloven),

§ 11-1. *Boliger for personer med spesielle boligbehov av varig karakter*

Lov om behandlingsmåten i forvaltningssaker (forvaltningsloven).

### 3. Formålet med kommunale utleieboliger og målgruppe

Kommunale boliger som kommunen leier ut skal hjelpe boligsøkere med spesielle behov og vanskeligstilte på boligmarkedet. Leieforholdet er som hovedregel midlertidig botilbud med tidsbegrenset kontrakt.

### 4. Tildelingsutvalg

#### 4.1 Trygdeboliger og omsorgsboliger med og uten heldøgnsomsorg

Tildeling i henhold til tildelingskriterier foretas av kommunens inntaksutvalg, ved behov forsterket med representant fra NAV og/eller barnevernstjenesten.

#### 4.2 Boliger disponert i henhold til Lov om sosiale tjenester, §§ 3 og 4 og Lov om husleieavtaler

##### § 11-1, inkludert overgangsboliger

Tildeling foretas av NAV og/eller barnevernstjenesten

#### 4.3 Kommunale boliger som ikke benyttes i henhold til Lov om sosiale tjenester og Lov om husleie

Boliger som på grunn av manglende etterspørsel eller egnethet, ikke nyttes i henhold til ovenstående regelverk kan leies ut til andre formål.

### 5. Krav til søker

Ved søknad om leie av bolig skal kommunens søknadsskjema benyttes, vedlagt nødvendig dokumentasjon.

Særskilte forhold av betydning for behandling av søknaden må dokumenteres.

Søkere som har egen bolig eller har overdratt bolig eller annen formue som gave/gavesalg/forskudd på arv siste to år, får som hovedregel avslag på søknaden om kommunal utleiebolig.

Mangelfulle søknader returneres.

Søker må være over 18 år.

Søker må være folkeregistrert i Overhalla kommune. Gjelder ikke flyktninger som mottas av Overhalla kommune.

Søkere til trygde- og omsorgsbolig må motta ytelser fra folketrygden.

### 6. Forhold som tillegges vekt

#### 6.1 Nåværende boforhold

Det vektlegges at søker er uten fast bopel, er oppsagt fra nåværende boforhold, står i reell fare for å miste bolig, bor i ikke-godkjent bolig eller uegnet bolig,

Det er avgjørende at søker er uten mulighet for å skaffe seg alternativ bolig selv.

#### 6.2 Sosiale og/eller helsemessige forhold

Sosiale og helsemessige forhold som har betydning for søkers bosituasjon tillegges vekt. Slike forhold dokumenteres ved legeerklæring og/eller offentlig ansatt kontaktperson oppgis.

Dersom søker er under 18 år, skal innvilgelse skje i samarbeid med verge og tjenesteapparat.

### 6.3 Trygdebolig eller omsorgsbolig med og uten heldøgnsomsorg

Trygde- og omsorgsboliger skal sees på som en integrert del av de tilbud som utgjør en samlet omsorgstjeneste. Boligene skal brukes aktivt sammen med andre hjelpetiltak slik at forutsetningen om tiltak på lavest mulig effektive omsorgsnivå ivaretas.

Boligene skal tildeles de som har størst behov for slik boform uansett hvor i kommunen vedkommende bor

De viktigste brukergruppene:

Tjenestemottaker med fysisk funksjonshemming

Tjenestemottaker med psykisk lidelse

Tjenestemottaker med utviklingshemming

#### 6.3.1 Trygde- og omsorgsboliger med heldøgnsomsorg

*HDO = omsorgsbolig med heldøgnsomsorg*

*HDU = omsorgsbolig for utviklingshemmede med heldøgnstilbud*

HDO/HDU tildeles på grunnlag av hvor omfattende bistandsbehov søker har, og skal være et alternativ til institusjonsplass. Boligene skal prioriteres personer med særskilt behov for spesialtilpasset bolig og/eller nærhet til tjenesteapparat for å utsette, hindre eller erstatte institusjonsplass. Primært tildeles HDO/HDU når søker trenger omfattende bistand gjennom hele døgnet eller på annen måte er sterkt avhengig av nærhet til tjenesteapparatet.

Når trygde- og omsorgsboliger med eller uten heldøgnsomsorg er utleid til ektepar der den av ektefellene som har omsorgsbehov i henhold til kriteriene faller fra, skal kommunen skaffe annen egnet bolig for gjenlevende ektefelle.

### 6.4 Overgangsboliger

Overgangsboliger skal være et kortvarig tilbud til den som av ulike årsaker kommer i akutt bolignød.

Botid tre til seks måneder.

### 6.5 Ung-bo

2-3 roms leiligheter spesielt rettet mot yngre boligsøkere. Kan tildeles søkere i aldersgruppen 18 til 25 år som for øvrig oppfyller krav i henhold til gjeldende kriterier.

Botid ett til tre år

### 6.6 Oppfølging i bolig

Søker som vurderes å ha spesielle behov for oppfølging i forhold til å fungere i boligen, tildeles bolig forutsatt at søker går inn i forpliktende samarbeid med tjenesteapparatet.

## 7. Innvilgelse av søknad

Innvilgelse av søknad om leie av kommunal bolig skjer ut ifra faglig og skjønnsmessig vurdering og på grunnlag av gjeldende kriterier.

Vedtak om innvilgelse eller avslag på søknad meddeles skriftlig med begrunnelse og med henvisning til gjeldende retningslinjer.

## 8. Søknad om bytte av bolig.

Søknad om bytte av kommunal bolig innvilges som hovedregel ikke.

Søknad om bytte kan unntaksvis innvilges ved når:

boligen er uegnet av helsemessige forhold

det har vært forandring i husstandens størrelse

det er andre tungtveiende sosiale forhold som tilsier bytte av bolig

Alle forhold skal dokumenteres.

### 9. Tildeling av bolig

Tildeling skjer på grunnlag av søkers behov.

Det gis normalt kun ett tilbud om kommunal bolig.

Dersom søker takker nei til tildelt bolig, anses søkers behov for bolig som opphørt og søker blir strøket fra søkerlisten. Søker skal meddeles denne praksis i tildelingsbrevet.

Oppstår det nytt behov, må det søkes på nytt.

### 10. Fornyelse av leiekontrakt

Søknad om fornyelse av leiekontrakt vurderes etter gjeldende retningslinjer, og må framsettes for kommunen innen to måneder før kontraktens utløp.

### 11. Råd og veiledning

Søker til kommunal bolig skal få tilbud om råd og veiledning om alternative løsninger for sitt boligbehov.

Teknisk avdeling gir informasjon og veiledning i forhold til husbankens og kommunens støtteordninger.

### 12. Økonomiske forhold knyttet til utleie av kommunal bolig

#### 12.1 Mislighold og tidligere mislighold

Dersom husleie blir misligholdt vil eventuell bostøtte utbetales til Overhalla kommune, jfr. Husbanklovens § 11.

Beløpet skal gå til dekning av forfalt husleie og evt. gebyrer.

Eventuelt overskytende bostøtte skal utbetales bostøttemottaker dersom ikke annet er avtalt.

Dersom søker overfor kommunen har misligholdt boliglansforpliktelser eller husleie i nåværende eller tidligere leieforhold, forutsettes som hovedregel inngåelse av nedbetalingsavtale/oppgjør før vedkommende tildeles kommunal bolig.

#### 12.2 Betalingsordning

Husleie betales etterskuddsvis etter regning fra Overhalla kommune

### 13. Avslag og klageadgang

Avslag på søknad om leie av kommunal bolig, avslag på fornyelse av leiekontrakt i kommunal bolig og avslag på søknad om bytte av kommunal bolig skal være skriftlig.

Avslaget skal være begrunnet og med opplysning om klageadgang, klagefrist, samt adressat for klage.

Avslag kan påklages til fylkesmannen, jfr. Lov om sosiale tjenester§47.

## Vedlegg 4 Statlige tilskudds- og låneordninger

### Grunnlån

Grunnlånet skal bidra til å fremme viktige bokvaliteter som miljøeffektivitet og universell utforming.

Husbanken kan gi grunnlån til finansiering av utleieboliger. Lånet kan brukes til kjøp og nybygging og oppgradering av eksisterende utleieboliger.

Tilskudd til kommunalt disponerte utleieboliger kan gis i kombinasjon med grunnlån.

### Startlån

Startlån er behovsprøvd lån for de med langvarige bolig- og finansieringsproblemer. Kommunen tildeler startlån med lånemidler fra husbanken.

### Bostøtte

Bostøtte er en statlig økonomisk ordning som administreres av Husbanken og NAV. Formålet med ordningen er å bidra til å redusere boligutgiftene for husstander med lav inntekt. Bostøtte er behovsprøvd, og det stilles bestemte krav til både inntekter og boligutgifter.

### Boligtilskudd til etablering og tilpasning

Boligtilskudd blir gitt til etablering i ny eller brukt bolig, og kan gis sammen med startlån eller annen lån. Tilskudd går til samme målgruppe som for startlån, men behovsprøvingen er mye strengere. Husbanken prioriterer de kommuner som har de største boligsosiale utfordringene.

### Tilskudd til utleieboliger

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

Prioriterte boligtiltak:

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

Kommuner med store boligsosiale utfordringer med nettotilvekst av utleieboliger prioriteres. Maksimalt tilskudd kan være inntil 40 % av godkjente prosjektkostnader.

### Investeringsstilskudd til omsorgsboliger og sykeheimsplasser

Husbankens investeringsstilskudd skal stimulere kommunene til å fornye og øke tilbudet av plasser i sykehjem og omsorgsboliger for personer med behov for heldøgns helse- og sosialtjenester. Tilskuddet er fra 2017 endret slik at det gradvis fram til 2021 gis kommuner med netto tilvekst av boliger.

- Økt kapasitet av sykehjem og omsorgsboliger både til korttidsplasser og langtidsopphold
- installering og prosjektering av heis, sprinkelanlegg, samt ulike tiltak knyttet til velferdsteknologi i eksisterende bygningsmasse
- døgnomsorgsplasser til personer med behov for øyeblikkelig hjelp
- Ombygging og utbedring av gamle og uegnede bygninger
- Fellesarealer nødvendig for å oppnå heldøgns tjeneste i eksisterende omsorgsboliger

Tilskuddsutmåling

- Omsorgsboliger: 45 % av godkjente anleggskostnader på omsorgsbolig
- Sykehjem: 55 % av godkjente anleggskostnader på sykehjemsplass
- Fellesareal: Inntil 55 % av godkjente anleggskostnader

### Prosjekteringstilskudd

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

### Andre tilskudd via husbanken:

- Tilskudd til boligsosialt arbeid
- Tilskudd til barnefattigdom
- Tilskudd til økonomisk rådgiving
- Tilskudd til utsatte unge
- Tilskudd til aktivisering og arbeidstrening

### Helsedirektoratets tilskudd

- Kommunalt rusarbeid
- Psykisk helsearbeid
- Utprøving av samhandlingsmodeller m.fl.

