

# Boligsosial handlingsplan Alvdal kommune



12.02.2020

## Innhold

<b>Forord</b> .....	1
<b>Innledning og bakgrunn</b> .....	2
<b>Boligsosial strategi</b> .....	2
<b>Overordnede tiltak i planperioden 2018-23</b> .....	3
<b>Kommunens boligportefølje</b> .....	5
<b>Strategi for rehabilitering, utfasing og etablering av kommunale boliger</b> .....	5
<b>Helhetlig organisering av kommunens boligoppgaver</b> .....	6

## Forord

En god og velfundert boligpolitikk er svært viktig og grunnleggende faktor for et velfungerende lokalsamfunn. At alle innbyggere har mulighet til å disponere egen bolig i et godt bomiljø, er selve grunnlaget for god livskvalitet og folkehelse.

Alvdal kommune har etablert et volum på kommunalt disponerte boliger som i stor grad samsvarer med behovet når man sammenligner seg med tilsvarende kommune. Imidlertid er strukturen på boligmassen ikke optimal sett i forhold til eksisterende og kommende behov ved at man har for stort innslag av eldre eneboliger som er ikke i samsvar med kravet om universal utforming og flere kommunale boliger har behov for renovering. Det anbefales derfor i større grad å satse på sentrumsnære boliger og leiligheter av ulike størrelser.

Alvdal opplever, i likhet med andre kommuner, at for mange innbyggere kan bli varige leietakere i kommunalt disponerte boliger. Dette bør unngås da det hindrer beboernes muligheter til å skaffe seg en boligkarriere i det ordinære marked og at det reduserer mulighetene for å kunne hjelpe andre innbyggere med behov for kommunalt disponert bolig.

Tildeling av kommunalt disponerte boliger skjer i boligutvalget. For å sikre en individuell og likeverdig behandling av ulike søknader, møter følgende personer (boligutvalget) ved behandling av søknader om kommunal disponert bolig:

- Enhetsleder for hjemmebasert omsorg
- Representant fra enhet helse
- Enhetsleder for tjenesten for funksjonshemmede
- Enhetsleder for Kommunalteknikk
- Representant fra Nav
- Enhetsleder Flyktningetjenesten
- Boligkoordinator

De økonomiske konsekvenser henger sammen med anbefalt ambisjonsnivå for antall boliger samt standard og omfang på de tjenester i hjemmet som kommunen gjør vedtak om. Planen anbefaler at boliger i prinsippet blir selvfinansierende hvor alle kostnader knyttet til boligene finansieres via husleien og at behov for subsidiering av den enkelte leietaker skjer gjennom de virkemidler som NAV og Husbanken har til disposisjon.

## Innledning og bakgrunn

Boligsosial handlingsplan er en temaplan og må inngå som del av kommunens overordnede planverk. Hensikten med Boligsosial handlingsplan er å skaffe økt kunnskap om det samlede boligbehovet til vanskeligstilte i kommunen, samordne ressurser, gi en oversikt over statlige virkemidler, bedre utnyttelsen av den kommunale boligmassen og komme med forslag til konkrete tiltak som kan realiseres i planperioden.

## Boligsosial strategi

1. Alvdal kommunes hovedstrategi er å bistå vanskeligstilte og omsorgstrengende til å anskaffe og beholde egen bolig.
2. Alvdal kommune legger til grunn en fordeling av kommunalt disponerte boliger med utgangspunkt i den enkelte søkers individuelle livssituasjon og hjelpebehov.
3. Kommunalt disponerte boliger bør, som hovedregel, lokaliseres med god tilgang til kollektivtrafikk, handels- og servicetilbud og mulighet for bredbåndtilknytting.
4. For å sikre likeverdighet i behandling av søknader har Alvdal kommune en rutinebeskrivelse for boligformidling, søknader behandles i Boligutvalget.
5. For å redusere behovet for kommunalt disponerte gjennomgangsboliger foreslås det å øke den årlige tilskuddsrammen for startlån. Behov for eventuelle endringer av tilskuddsrammen behandles årlig av kommunestyret og baseres på erfaringer knyttet til behov og risiko.
6. Tidsbestemte leieavtaler på inntil tre år, jf. Husleieloven § 9-2, bør være normen når det gjelder utleie av kommunale boliger. Tidsubestemte leieavtaler kan inngås for leietakere i omsorgsboliger.
7. Alvdal kommunes boliger bør forvaltes til selvkost. Det innebærer at alle utgifter knyttet til anskaffelse, drift og verdibevarende vedlikehold av boligene skal samsvare med leieinntektene. Når det gjelder fastsetting av husleien for den enkelte bolig, anbefales å benytte «gjengs leie».
8. For å opprettholde kommunens ambisjonsnivå når det gjelder antall kommunalt disponerte boliger, anbefales det å satse på mindre, universelt tilpassede, boliger, dog tilpasset ulike familiestørrelser.
9. For å unngå at familier havner i «fattigdomsfellen» ved at de over lengre tid betaler husleie i kommunalt disponerte boliger, tilbys familier som ikke oppfyller kravene til betjeningsevne og egenkapital for å få lån nå, men er i målgruppen for leie av kommunal bolig mulighet for å inngå avtale om leie til eie/eie for leie for på sikt å bli eier av egen bolig.
10. Alvdal kommune skal ha tilstrekkelig antall robuste boliger for beboere med lav boevne. Disse boligene bør etableres slik at det legges til rette for bruk av kollektivt transporttilbud og tjenester 24/7/365.
11. Alvdal kommune bør utrede behovet for å etablere et antall bemannede omsorgsboliger / bofellesskap for unge / voksne funksjonshemmede.
12. Alvdal kommune bør utrede behovet for å etablere et antall boliger i forskjellige størrelser og med ulik beliggenhet for eldre med tanke på behov og funksjonsnivå.
13. Alvdal kommune bør avhende et antall uhenksommessige boliger. Inntekter fra salg av disse disponeres til anskaffelse av nye boliger i leilighets-hus.
14. Det utarbeides en samlet plan for restrukturering av den kommunalt eide boligmasse som omhandler slike tema:
  - Sanering av boliger som erstattes av nye enheter
  - Anskaffelse av nye boenheter
  - Salg i markedet

- Etablering av boliger på kommunale tomter, med optimal regulering, i samarbeid med private utbyggere / borettslag
15. Alvdal kommune bør samarbeide med utbyggere med tanke på å legge føringer for framtidig boligbygging tilpasset ulike familietyper, brukernes funksjonsnivå og økonomi.
14. Tilrettelegge for et velfungerende boligmarked:
- Legge føringer for at framtidig boligbygging må gi et bedre tilbud av boliger som er tilpasset ulike familietyper, brukernes funksjonsnivå og økonomi.
15. Øke antall miljøvennlige og universelt utformede boliger og boområder.
- Alvdal kommune vil, ved behandling av reguleringsplaner, sikre at et antall av boligene har fullverdig livsløpsstandard.
  - Det stilles særlige krav til universell utforming av og livsløpsstandard for boområder rundt Alvdal sentrum.

## Overordnede tiltak i planperioden 2018-23

Kriterier og prosedyrer for tildeling av kommunalt disponerte gjennomgangsboliger og omsorgsboliger fastsettes i rutinebeskrivelse.

- Alvdal kommune øker rammen for startlån til 5mill. kr for 2020. Behov for ytterligere økninger vurderes årlig og meldes inn fra NAV i samarbeid med boligutvalget.
- Alvdal kommune iverksetter tildeling av et antall boliger basert på prinsippet «leie til eie». Anskaffelser og vurdering av aktuelle kandidater skjer i nær dialog mellom NAV, enhet Kommunalteknikk og Flyktningetjenesten.
- Det gjennomføres en restrukturering av kommunal boligmasse i samarbeid mellom enhetene Kommunalteknikk, NAV, Flyktningetjenesten, Helse og omsorg
- Det etableres robuste boliger med tilhørende tjenester for beboere med lav boevne.
- Alvdal kommune vil legge til rette for at et økt antall unge uføre kan etablere seg i egen eid bolig i det ordinære boligmarkedet.
- Det utredes behov for etablering og drift av bemannede omsorgsboliger/bofellesskap for unge/voksne funksjonshemmede/og eldre.
- Bruke utbyggingsavtaler med tilvisningsleiligheter.
- Systematisk bruk av Husbankens virkemidler

Handlingsdel 2020-2023 (Rulleres hvert år)		
Handlingspunkter	Ansvarlige	Når
Utarbeide interne samhandlingsrutiner for å optimalisere den kommunale boligforvaltninga.	Boligutvalget.	2020.
Årlig gjennomgang /revidering av rutinebeskrivelser, kriterier og prosedyrer for tildeling av kommunalt disponerte boliger.	Boligutvalget.	Første kvartal årlig.
Relevant informasjon på hjemmesiden om regler, søknadsprosessen for tildeling av kommunal bolig.	Boligkoordinator.	Løpende.
Informasjon på hjemmesiden om regler, virkemidler og søknadsprosessen for lån i Husbanken	Boligkoordinator.	Løpende.

Iverksette nødvendige kompetansehevende tiltak knyttet til organisering og administrasjon av boligsosialt arbeid. Herunder bruk av Husbankens ordninger.	Boligutvalget og NAV	2020.
Lage en fremtidig behovsoversikt og handlingsplan for bygging av nye omsorgsboliger. Både bemannede og ubemannede. Tas hensyn til i arealplan og reguleringsplan.	Boligutvalget og enhet Plan, byggesak og geodata.	2020-2023
Lage en handlingsplan på å restrukturere og tilpasse boliger/bygningsmasse som kommunen allerede har.	Enhet Kommunalteknikk i samråd med Boligutvalget.	2020-2021

Lokale tiltak – Handlingsdel 2020 – 2023 (Rulleres hvert år)			
Handlingspunkt	Brukere	Aktører	Tidsfrist
Utvikle boliger på Steia og i Kvennbekkdalen (tomt Steigen skole)	Brukere med lav boevne.	Alvdal kommune Private aktører (prosjektering, bygg FDV) Husbanken	Realisering av de første boenhetene innen 2022.
Utvikle boliger/bofellesskap i nærområde til Solsida /dagsenter	Brukere med et større bistandsbehov, der det forutsettes bruk av Husbankens virkemidler	Alvdal kommune Private aktører (bygg og evt FDV) Husbanken	2023
Planlegge oppdrag for rehabilitering av Lennsmannsvingen 21 og 23	Flyktninger	Enhet Kommunalteknikk, private utbyggere	2020
Rehabilitering av omsorgsbolig i Øver Brenna 27	Eldre og andre brukere i målgruppen	Kommunalteknikk	2020
Redusere bruken av framleie ved en større andel av direkte utleie.	Flyktninger og andre innbyggere i fremleide boliger	Boligkoordinator, Flyktningetjenesten Utleiere	2020-21
Kjøpe bolig til aktuelle familier. Husbanken, leie til eie.	Flyktningefamilier	Enhet Kommunalteknikk, NAV, og Flyktningetjenesten	Løpende i 2020-23 Minste målet i 2020 er et hus til 1 familie
Legge ned 4 plasser på Solsida og etablere tilsvarende antall boenheter med bemanning på Solsida.	Eldre	Enhet Kommunalteknikk, enhet Hjemmebasert omsorg og enhet Institusjon/Solsida.	2021

## Kommunens boligportefølje

Alvdal har pr i dag 69 kommunalt disponerte boliger. Kommunen eier 61 boliger og har disposisjonsrett på 6 fremleieboliger, hvorav ett er bofellesskap med plass til 3 personer og det ene leieforholdet omfatter 3 mindre hybler. 2 av framleiekontraktene er sagt opp av oss og avvikles i nær framtid.

Dagens struktur på boligporteføljen er ikke optimal. Kommunen eier flere eneboliger spredt rundt i sentrum av kommunen. Flere boliger som ikke er egnet til formålet da de forutsetter stor innsats fra kommunens side knyttet til vedlikehold både inne og ute. Boligene er også bygd i en tid da det ikke var de samme krav til universell utforming.

Planen foreslår derfor at kommunens eneboliger – over tid – avhendes til markedsverdi og at de erstattes ved kjøp av leiligheter og hus i de nye boligprosjektene som planlegges i sentrumsnære områder. Boligene bør ha en slik beliggenhet at de er i gangavstand til kollektive transportmidler samt handels- og servicetilbud.

Omsorgsboliger, i kommunal eller privat regi, bør etableres i nærhet til basen for hjemmebaserte tjenester og Solsida.

Planen foreslår å samle alle boligkategoriene i fellesbetegnelsen «utleieboliger for vanskeligstilte». Det anbefales, for å unngå stigmatisering av ulike brukergrupper og for å få en mer hensiktsmessig utnyttelse av boligmassen, at man bruker betegnelsene utleiebolig for boliger som er til utleie for ulike grupper. Videre omsorgsbolig for boliger hvor det forutsettes innsats av heldøgns helse- og sosialtjenester.

## Strategi for rehabilitering, utfasing og etablering av kommunale boliger

For å oppnå en mer hensiktsmessig boligportefølje er det nødvendig å øke fokuset på boligutvikling. Kommunen må være bevisst på hvilken rolle den skal ha i det lokale boligmarkedet. Kommunen skal være en informant, pådriver og tilrettelegger, men også en sentral aktør i konkrete byggeprosjekter.

Kommunen skal ha god oversikt over tilstand av kommunal boligmasse, og kritisk vurdere om det er hensiktsmessig å rehabilitere, rive og bygge nytt på samme tomt, eller selge. Kommunale boliger som vurderes til å ikke være tilpasset de ulike målgruppene nåværende og framtidige boligbehov skal avhendes.

Aktiv bruk av tilskudd til kommunale utleieboliger, prosjekter som dekker behov for prioriterte grupper kan finansieres både med lån og tilskudd.

Kommunen skal fremskaffe boliger i samarbeid med privat utbygger, samt aktivt benytte mulighetene innenfor Husbankens virkemidler og stille kriterier som sikrer utbygging av boliger til ulike grupper boligsøkende med ulike boligbehov. Alvdal kommune skal sikre tilgang til egnede boliger med definerte størrelser, standard og beliggenhet som sikrer inkluderende bomiljø. Det kan gis tilskudd til bygging av nye boliger eller til utbedringer som reelt øker kvaliteten. Universell utforming og energi/miljø er faktorer som det legges vekt på.

Kjøp av eiendom for å kunne gjennomføre strategiske grep.

## Helhetlig organisering av kommunens boligoppgaver

### **Målgrupper:**

- Økonomisk vanskeligstilte
- Ungdom
- Familier med lav betalingsevne
- Flyktninger
- Eldre med hjelpebehov
- Rusmisbrukere
- Innbyggere med nedsatt funksjonsevne (medfødte og ervervede funksjonsnedsettelse)
- Personer med psykiske lidelser
- Personer med behov for ettervern/oppfølging

### **Ansvarsområder for NAV:**

- Gi råd og veiledning om hvordan en bør gå frem på boligmarkedet.
- Saksbehandle kommunal selvskyldnergaranti og lån til depositumsinnskudd.
- Saksbehandling og vedtak knyttet til kommunens ansvar for å finne midlertidig botilbud for innbyggere som ikke klarer det selv.
- Rapportere til boligkoordinator om behov for boliger for vanskeligstilte på boligmarkedet.
- Registrere bostøttesøknader i Husbankens digitale system.
- Saksbehandle søknader om startlån og boligtilskudd.

### **Ansvarsområder for Servicesenteret:**

- Informasjon om kommunens tilbud av kommunalt disponerte boliger på hjemmesiden.
- Hjelp til å fylle ut søknadsskjema om kommunale tjenester.
- Formidle kontakt til kommunens saksbehandlere.

### **Ansvarsområder for Kommunalteknikk:**

- Forvaltning, restrukturering og anskaffelse av boliger i samsvar med kommunens behov.
- Etter innspill fra og dialog med Koordinerende enhet, rapportere om status og behov for kommunalt disponerte boliger, samt fremme boligrelaterte saker til politisk behandling og budsjettbehandling.
- Kontaktpunkt og kontraktspart med utbyggere/eiere.
- Kontraktspart med leietakere.

### **Ansvarsområder boligkoordinator**

- Boligkoordinator utøver kommunenes myndighet på tildeling av alle boliger som kommunen leier ut i henhold til husleieloven, inkludert omsorgsboliger med og uten bemanning og innleide boliger for framleie.
- Boligkoordinator leder boligutvalget, innkaller til møter etter behov og fungerer som sekretær for utvalget.
- Oppdatere informasjon om tjenesten på hjemmesiden.
- Boligkoordinator utnevnes av rådmannen.

### **Ansvarsområder for Boligutvalget:**

- Oppfølging av og informasjon til leietakere i kommunalt disponerte boliger om muligheter for etablering i det ordinære boligmarked før leiekontrakten løper ut.
- Saksbehandling av søknader om kommunalt disponerte boliger.
- Saksbehandling og tildeling av tjenester knyttet til nødvendig veiledning, praktisk bistand og oppfølging av beboere i kommunalt disponerte boliger.
- Bestillingsoppdrag til servicesenteret om informasjon på hjemmesiden til publikum