



Skiptvet kommune

Boligsosial handlingsplan

2019-2022

Skiptvet kommune
24.05.2018

Innhold

| | |
|---|----|
| 0. Innledning..... | 3 |
| Hva er boligsosialt arbeid | 3 |
| Sentralt regelverk | 3 |
| 1. Historikk og bakgrunn | 6 |
| Aktører i boligsosialt arbeid. | 6 |
| Staten | 6 |
| Kommunen | 6 |
| Kommunens tildelingsrett | 7 |
| Private aktører..... | 7 |
| Utbygging til boligsosiale formål | 7 |
| 2. Utviklingstrekk..... | 7 |
| Utviklingstrekk ved boligsituasjonen i Skiptvet..... | 7 |
| En økende eldre befolkning og mennesker med demens sykdom | 8 |
| Personer med nedsatt funksjonsevne..... | 9 |
| Psykatri og rus | 9 |
| Utviklingstrekk av boligmassen i Skiptvet kommune..... | 10 |
| Antatt fremtidige behov for boenheter | 12 |
| 3. Situasjonsanalyse | 12 |
| NAV..... | 12 |
| Akuttbolig | 13 |
| Virksomhet Pleie og omsorg i Skiptvet kommune. | 13 |
| Sykehjem | 13 |
| Bosituasjon eldre og mennesker med demens sykdom..... | 13 |
| Privat eide boliger (borettslag)..... | 13 |
| Bosituasjon til yngre med nedsatt funksjonsevne | 14 |
| Bosituasjon til mennesker med psykisk lidelse og eller rusavhengighet | 14 |
| Kommunens boligtilbud pr 2018..... | 14 |
| 4. Mål og strategier for boligsosialt arbeid | 15 |
| Hovedmål | 15 |
| Delmål..... | 15 |
| 5. Handlingsplan | 15 |
| 6. Organisering | 17 |

| | |
|---|----|
| 7. Evaluering..... | 17 |
| Vedlegg 1: Retningslinjer for tildeling av Startlån..... | 18 |
| Vedlegg 2: Kriterier for tildeling av ulike boliger..... | 21 |
| Kriterier for tildeling av trygdebolig..... | 21 |
| Kriterier for tildeling av serviceleilighet med nær tilknytning til tjenestetilbud..... | 21 |
| Kriterier for tildeling av langtidsopphold i institusjonen..... | 21 |

0. Innledning

Boligsosial handlingsplan beskriver Skiptvet kommunes utfordrings- og målbilde på det boligsosiale området. Handlingsplanen er en temaplan som skal knyttes til Skiptvet kommuneplans samfunnsdel. Den gir en oversikt over kommunens disponible boligmasse, og synliggjør behovet for boligkonsepter for vanskeligstilte i planperioden 2019-2022, men også de neste tiårene. Det er i tillegg redegjort for boligsosiale tiltak og virkemidler som skal styrke kommunens innsats. Tiltak som krever økte budsjettammer vurderes i forbindelse med kommende årsbudsjett og økonomiplan.

Skiptvet kommune er en kommune som ønsker vekst. Det er derfor viktig for kommunen å ha kontakt med utbyggere som kan bistå kommunen i å fremskaffe en variert boligmasse som er tilpasset det til enhver tid gjeldende boligbehovet i kommunen.

Denne temaplanen er disponert ved i innledningen beskrive hva boligsosialt arbeid er og hvilket sentralt lovverk som regulerer dette arbeidet:

- I kapittel 1 gis det en kort innføring i historikk og bakgrunn for dette tema med de ulike aktørenes rolle og samhandling for å sikre utførelse av vedtatt politikk.
- I kapittel 2 blir det gjennomgått utviklingstrekk knyttet til befolkningsutvikling og boligutvikling sett opp imot de gruppene som man anser har størst behov for tilrettelegging på boligmarkedet.
- Videre i kapittel 3 gjøres en situasjonsanalyse for å vise hvor kommunen er pr i dag i boligsituasjonen for enkelte grupper.
- Gjennomgangen i disse kapitlene legger da føringer for de mål og strategier kommunen ønsker å ha for det framtidige boligsosiale arbeidet med delmål som følger naturlig av dette, i kapittel 4.
- I kapittel 5 er det laget en handlingsplan for å synliggjøre tiltakene som skal iverksettes.
- Kapittel 6 vil drøfte om tiltakene vil gi noen form for organisatoriske konsekvenser kommunes virksomheter.
- Kapittel 7 sier noe kort om evaluering og rulling av planen.

Hva er boligsosialt arbeid

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

Folkehelseloven legger opp til en systematisk arbeidsform som innebærer oversikt over folkehelsesituasjonen, planforankring av mål, samt tiltak og evaluering av kommunens folkehelsearbeid på lang og kort sikt. Gode boforhold er vesentlig faktor for utvikling av god helse for kommunenes innbygger. Skiptvet kommune har en egen folkehelseplan. Boligsosial handlingsplan og kommunens folkehelseplan bør sees i sammenheng.

Sentralt regelverk

Kommunens ansvar for å skaffe boliger og tjenester til vanskeligstilte og bostedsløse er regulert i følgende lover og føringer i utredninger og stortingsmeldinger:

Lov om sosiale tjenester i arbeids- og velferdsforvaltningen

§ 15 pålegger kommunen å medvirke til å skaffe boliger til vanskeligstilte personer som ikke selv kan ivareta sine interesser på boligmarkedet.

§ 27 i samme lov fastsetter at kommunen er forpliktet til å finne midlertidig botilbud for dem som ikke klarer det selv.

Lov om kommunale helse- og omsorgstjenester

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

§ 3-7 sier at kommunen skal medvirke til å skaffe boliger til personer som ikke selv kan ivareta sine interesser på boligmarkedet, herunder boliger med særlig tilpasning og med hjelpe- og vernetiltak for dem som trenger det på grunn av alder, funksjonshemning eller av andre årsaker.

§ 3-2, 6a sier at kommunen skal tilby helsetjenester i hjemmet, herunder det som er nødvendig for å kunne bli boende, eller klare å beholde boligen og 6c sier at kommunen skal tilby plass i institusjon, herunder sykehjem.

§ 3-3 sier at kommunen ved ytelse av helse- og omsorgstjenester skal fremme helse og søke å forebygge blant annet sosiale problemer. Dette skal blant annet skje ved opplysning, råd og veiledning.

§ 4-1 stiller krav til forsvarlighet i kommunens tjenesteyting. Den sier at de helse- og omsorgstjenester som tilbys eller ytes etter loven skal være forsvarlige, og at kommunen skal tilrettelegge tjenestene slik at den enkelte pasient eller bruker gis et helhetlig, koordinert og verdig helse- og omsorgstjenestetilbud.

Lov om pasient- og brukerrettigheter

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

Lov om folkehelsearbeid

§ 4 sier bl.a. om kommunens ansvar for folkehelsen at den skal fremme befolkningens helse, trivsel, gode sosiale og miljømessige forhold, bidra til utjevning av sosiale helseforskjeller og bidra til å beskytte befolkningen mot faktorer som kan ha negativ innvirkning på helsen. Folkehelse skal fremmes innen de oppgaver og med de virkemidler kommunen er tillagt, herunder ved lokal utvikling og planlegging, forvaltning og tjenesteyting.

§ 5 pålegger kommunen å ha nødvendig oversikt over helsetilstanden i befolkningen og de positive og negative faktorer som kan virke inn på denne. Kommunen skal særlig være oppmerksom på trekk ved utviklingen som kan skape eller opprettholde sosiale eller helsemessige problemer eller sosiale helseforskjeller.

Kommunens arbeid med planlegging, bygging og forvaltning av kommunale boliger er regulert i:

Plan og bygningsloven

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

behov og oppgaver og angi hvordan oppgavene skal løses. Loven har et klart boligsosialt insitament, og gir kommunene mulighet til aktivt å, gjennom planprosessen, styre bl.a. størrelser på bolig, antall boliger, infrastruktur o.l.

Lov om husleieavtaler (husleieloven)

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

Lov om rettshøve mellom grannar (grannelova)

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

NOU 2011: 15 Rom for alle - En sosial boligpolitikk for framtiden

Meldingen tar for seg anbefalinger om tiltak for å bedre situasjonen for vanskeligstilte på boligmarkedet og oppsummerer hovedkonklusjonene slik:

- Bolig gir mer velstand
- Flere skal eie bolig
- Et mer velfungerende leiemarked
- Boligsosialt løft i kommunene.

Meld. St. 17 (2012-2013) Byggje – bu – leve Beskriver følgende mål for bolig- og bygningspolitikken framover:

- Boliger for alle i gode bomiljøer
- Trygg etablering i egen og leid bolig
- Boforhold som fremmer velferd og deltakelse
- Godt utformet, sikre, energieffektive og sunne bygg
- Bedre og mer effektive byggeprosesser

Meld. St. 29 (2012-2013) Morgendagens omsorg

Beskrives som en mulighetsmelding og har tre hovedsiktemål:

- Få kunnskap om, lete fram, mobilisere og ta i bruk samfunnets samlede omsorgsressurser på nye måter.
- Utvikle nye omsorgsformer gjennom ny teknologi, ny kunnskap, nye faglige metoder og endringer av organisatoriske og fysiske rammer.
- Støtte og styrke kommunenes forsknings-, innovasjons- og utviklingsarbeid på omsorgsfeltet.

Målene synliggjøres i tre definerte satsningsområder i kommunesektoren: Universell utforming, velferdsteknologi samt mestring og hverdagsrehabilitering.

Meld. St. 45 (2012-2013) Frihet og likeverd – om mennesker med utviklingshemming

Evaluerer ansvarsreformen og skisserer overordna mål for regjeringens politikk for personer med utviklingshemming som: Likestilling og likeverd, selvbestemmelse, og deltakelse og integrering.

Økonomisk støtte til å betjene bostøttemidler er tiltak som mange vanskeligstilte har behov for. Tildeling av statlig bostøtte er en rettighetsbasert ordning og et virkemiddel alle kommuner er pålagt å benytte, jf. § 10 i husbankloven. Enkelte kommuner har også etablert egne bostøtteordninger. I tillegg går en del av utbetalt sosialhjelp til boligformål.

Oppfølging i bolig er for mange en forutsetning for å kunne mestre bo- og livssituasjonen. Nivået på oppfølgingstjenestene varierer ut ifra den enkeltes behov, alt fra omfattende tjenester som følge av rus og psykisk helse, til mindre tjenester som økonomisk rådgivning bostøtteordninger. Andre eksempler på tjenester er veiledning, opplæring og bistand til å utføre praktiske gjøremål i boligen, til å overholde økonomiske forpliktelser og til å nyttiggjøre seg andre tiltak og tjenester. Det kan også dreie seg om nødvendig helsehjelp, følge til tannlege, hjelp til arbeid eller aktivitet, eller hjelp til å gjenopprette kontakt med familie.

Kommunens tildelingsrett

Det er rådmannen som har myndighet til å tildele leiligheter etter behovsprøving i fagmiljøene. Dette gjøres etter anbefaling fra fagmiljøene. Uavhengig av hvem som har eieransvar for boliger med tildelingsrett, så har Skiptvet kommune en saksbehandling i forkant av tildelingen.

Sentraladministrasjonen får melding fra huseier når en leilighet blir ledig, og går ut til aktuelle avdelinger med forespørsel om behov for bolig. Deretter tas det en avgjørelse ut fra hvor behovet er størst. Det opereres ikke med «venteliste», men det gjøres en faglig vurdering i hvert enkelt tilfelle. Deretter forespørres rådmannens om godkjenning av tildelingen. Sentraladministrasjonen gir så nødvendig informasjon til boligeier slik at kontrakt kan skrives. Det er Sentraladministrasjonen som er mellomledd mellom huseier og leietaker. Det er av og til også behov for noe kommunikasjon til og fra huseier og leietaker hvor Skiptvet kommune er et mellomledd.

Private aktører

Private aktører ivaretar prosjektering og oppføring av boliger, samt forvaltning, vedlikehold og utbedring av deler av boligmassen. Viktige private aktører er utbyggere, boligforvaltere og kredittinstitusjoner. Også frivillige organisasjoner og interesse- og brukerorganisasjoner utgjør et viktig supplement til det offentlige på det boligpolitiske området - både som tjenesteytere og som aktive pådrivere.

Utbygging til boligsosiale formål

| | |
|--------------------------|-------------|
| Trygdeboliger ved Sollia | Ferdig 1986 |
| Brekkevoll borettslag | Ferdig 2001 |
| Eika borettslag | Ferdig 2001 |
| Brekkeveien 17 | Ferdig 2000 |
| Krokusveien | Ferdig 2000 |

På side 12 og 13 er det videre beskrivelse av boligene hvilken eierform, grupper de er rettet mot, formål og krav til beboerne samt hvor kommunen har tildelingsrett.

2. Utviklingstrekk

Utviklingstrekk ved boligsituasjonen i Skiptvet

Skiptvet har en økning i sin andel av den eldre befolkning. Dette vil trolig øke etterspørselen etter tjenester til denne gruppen. Kommunen har i hovedsak en boligmasse bestående av eneboliger. Trenden hos den eldre befolkningen, på landsbasis, er at det ønskes å bytte bolig fra eneboligen til leiligheter. Dette vil trolig føre til et visst press på dagens leilighetsmarked i kommunen, samtidig som det vil kunne åpne for nybygg av leiligheter.

Eksisterende boliger i Skiptvet har en økende omsetningshastighet. Skiptvet har betydelige prosjekter under utvikling når det gjelder boliger, både eneboliger og mer blokk-lignede boliger.



Utviklingen i befolkningsveksten er fremskrevet av SSB og er basert på det moderate utviklingsvekstalternativet til SSB.

En økende eldre befolkning og mennesker med demens sykdom

Med utvikling av en eldre befolkning de neste tiårene vil behovet for heldøgns helse- og omsorgstjenester være økende. Samtidig må det antas at med en generell befolkningsvekst vil det også være flere personer med varig nedsatt funksjonsevne med somatiske sykdommer og etter ulykker. Fra 2020 vil befolkningen over 80 år ha et økt behov for heldøgns omsorg på sykehjem. Fram mot 2030 vil økningen anses som svært utfordrende. Skiptvet kommune vil ha et stort behov for nye moderne omsorgsboliger for å sikre mindre press på sykehjems plasser og tilpasninger som gjør at flere grupper kan bo hjemme lenger. Dagens omsorgsboligtilbud på Sollia området har ikke den standarden som vil kreves i nær framtid og vil være lite egnet for rehabilitering for å nå kravene for moderne tilrettelagte boliger.

Virksomheten Pleie og omsorg (PLO) har i sin omsorgsplan beskrevet tatt i bruk Omsorgstrappen som bygger på LEON prinsippet. PLO var tidlig ute med å ta dette prinsippet i bruk. LEON står for Lavest Effektive Omsorgsnivå og er et prinsipp om at alt forebyggende og helsefremmende arbeid bør foregå i nær tilknytning til hjemmemiljøet som mulig. Tiltak som påvirker muligheten for å bo hjemme lengst mulig er for eksempel å ta i bruk trygghetskapende tjenester og teknologi. Denne teknologien er vanskelig å ta i bruk i eksisterende boligmasse på grunn av tekniske og økonomiske forhold. Det blir viktig at slike velferdstekniske løsninger tas i bruk ved nye boligprosjekter der kommunen er aktør.

Skiptvet kommune satser på digitalisering av trygghetsalarmer for hjemmeboende og utskifting til digitalt pasientvarslingsanlegg i institusjonen. Det er en nødvendig forutsetning for videreutvikling av velferdsteknologi. Dette vil bidra til at mer hjelp kan tilbys i hjemmet. Samtidig er må det påpekes at selv et optimistisk anslag av hva velferdsteknologi vil den ikke kunne kompensere for økningen av hjelpebehovet til framtidig brukergruppe, sett i opp mot økning av eldre i befolkningen.

Enkelte har behov for bolig med ulik grad av tilrettelegging og bemanning, mens andre trenger en mer lettvinnt bolig med livsløpsstandard. For sistnevnte gruppe kan det for noen være økonomi som er årsak til at en ikke klarer å skaffe seg tilfredsstillende bolig på egen hånd; spesielt minstepensjonister uten egenkapital og/eller formue. En ny brukergruppe er bemidlede eldre som selv ønsker å flytte inn i tilrettelagt leilighet for å forlenge tiden som eldre utenfor institusjonene vil komme de neste årene.

Omsorgsplasser og boliger må i fremtiden være universelt utformet og tilrettelagt for mennesker med demens og kognitiv svikt. Slik utforming og tilrettelegging skal skje i tråd med Demensplan 2015 og med formålet for ansvarsreformen for mennesker med nedsatt funksjonsevne.

Personer med nedsatt funksjonsevne

Foreldre med barn som har nedsatt funksjonsevne ønsker, i større grad enn tidligere, at barna kommer inn på boligmarkedet som eiere. Flere kommuner har god erfaring med tilpassende selveierboliger i borettslag. Vedlikehold og driftsutgifter kan reduseres eller overføres familie som har et eierforhold og egeninteresse for å ivareta og øke standarden. Kommunen vil være positiv til slike initiativ og benytte de virkemidlene som kommunen kan tilrettelegge.

Unge mennesker som kommunen vet vil ha behov for bolig de neste årene er:

- 4 ca. i 2018-2019
- 5 til, fram mot 2025

Dette kan øke, da også barn i flere fosterhjem i kommunen har ulike diagnoser som blant annet autismespekterdiagnose, lettere psykisk utviklingshemming og lignende som vil trenge enkle hybler/leiligheter sentralt (nærhet til kollektivtransport, butikk osv.).

Psykiatri og rus

Personer med psykiske lidelser og rusproblemer har et ulike behov for oppfølging i boligen. Oppfølgingstjenester i bolig spenner over et bredt spekter av helse-, omsorgs- og velferdstjenester som råd og veiledning, praktisk bistand til dagliglivets gjøremål, ivaretagelse av boligen, deltakelse i arbeid og fritidsaktiviteter eller økonomistyring. Tjenesten vurderer den enkeltes behov, og legger til rette for at brukeren tar aktivt del i prosessen med å skape trivsel og opprettholde sin egen bo- og livssituasjon.

Befolkningsframskriving i Skiptvet (SSB)

Befolkningsframskriving per 1.1 - standard er SSB - MMMM alternativet

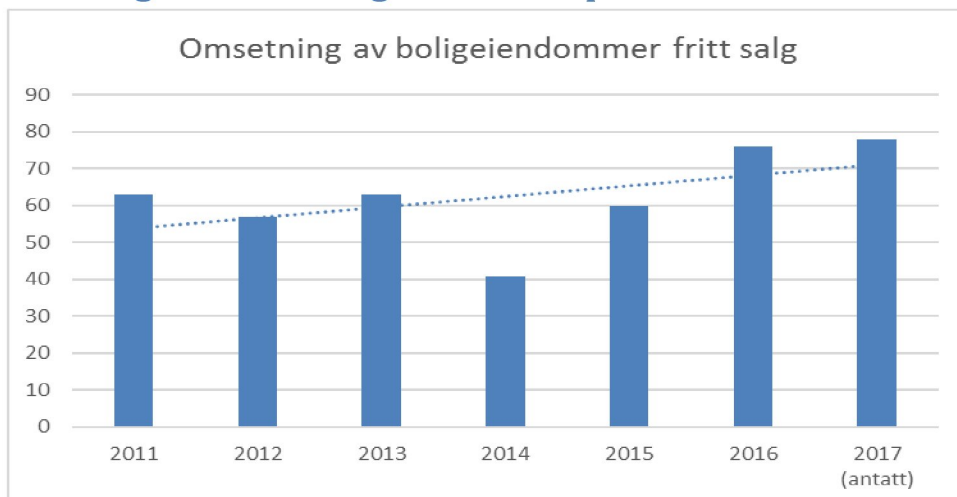
| | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 |
|----------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 0-1 år | 77 | 80 | 80 | 83 | 84 | 84 | 87 | 88 | 91 | 92 | 93 |
| 2-5 år | 180 | 177 | 183 | 181 | 176 | 180 | 182 | 187 | 189 | 192 | 197 |
| 6-15 år | 527 | 532 | 523 | 532 | 546 | 545 | 543 | 535 | 546 | 545 | 543 |
| 16-18 år | 169 | 161 | 171 | 157 | 156 | 148 | 162 | 175 | 167 | 166 | 162 |
| 19-20 år | 90 | 96 | 95 | 98 | 96 | 98 | 95 | 85 | 91 | 100 | 109 |
| 21-22 år | 83 | 83 | 89 | 95 | 93 | 98 | 96 | 96 | 93 | 86 | 92 |
| 23-29 år | 286 | 292 | 293 | 303 | 315 | 324 | 321 | 334 | 335 | 345 | 341 |
| 30-34 år | 232 | 222 | 225 | 230 | 224 | 232 | 248 | 245 | 255 | 257 | 263 |
| 35-49 år | 788 | 796 | 806 | 796 | 803 | 801 | 789 | 788 | 777 | 772 | 779 |
| 50-66 år | 813 | 821 | 836 | 834 | 845 | 856 | 865 | 878 | 895 | 919 | 933 |
| 67-79 år | 389 | 402 | 421 | 446 | 460 | 477 | 502 | 515 | 517 | 512 | 506 |
| 80-89 år | 116 | 115 | 104 | 105 | 110 | 113 | 111 | 128 | 141 | 157 | 179 |
| 90 år og eldre | 33 | 34 | 36 | 35 | 34 | 30 | 33 | 30 | 26 | 27 | 27 |
| Sum innbyggere | 3 783 | 3 811 | 3 862 | 3 895 | 3 942 | 3 986 | 4 034 | 4 084 | 4 123 | 4 170 | 4 224 |

Tabellen viser i hovedsak at Skiptvet kommune vil ha en betydelig økning andel eldre frem mot år 2027 og at det fødes få barn.

Skiptvet kommune har de samme demografiske utfordringene og utvikling som landet og Europa for øvrig. Færre barn fødes og det er flere som blir eldre, grunnet de store barnekullene etter 2. verdenskrig. Kommunen vil, som beskrevet over, ha et større behov for tilrettelagte boliger for eldre. Det vil si boliger som man kan bli «gammel i» hvor tilpasninger kan skje etter hvert som helsen gir utfordringer.

Innbyggertallet vil øke med noen hundre fra 2018 og fram til 2027, og med press på områder nær de store byene i regionen vil antallet kunne øke mer ved at flere ønsker å flytte ut av pressområdene. Dette vil også gi økt antall personer i de gruppene som denne planen omhandler, og gjør dette arbeidet med tilrettelegging og systematikk bare mer viktig.

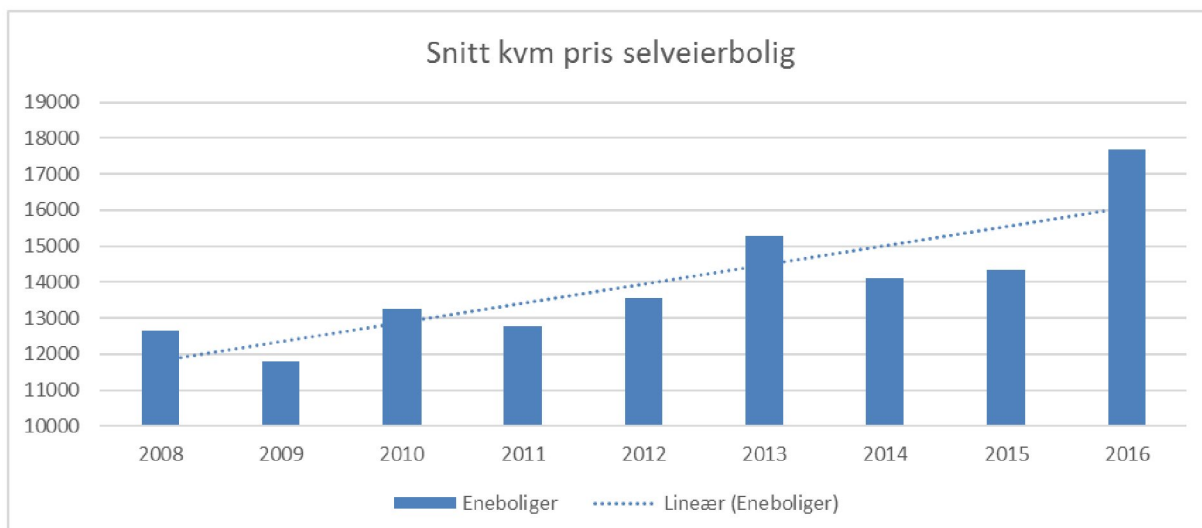
Utviklingstrekk av boligmassen i Skiptvet kommune



Tabellen viser at det er en økning trend i omsettinger av boliger i kommunen, selv om det enkelte år har vært en nedgang

| Skiptvet | 2008 | 2017 | Endring |
|------------------------------------|-------------------------------|------------|------------|
| Tettbygd strøk | Boliger (beboede og ubebodde) | | |
| Enebolig | 389 | 427 | 38 |
| Tomannsbolig | 126 | 143 | 17 |
| Rekkehus, kjedehus og andre småhus | 97 | 100 | 3 |
| Boligblokk | 12 | 55 | 43 |
| Bygning for bofellesskap | 26 | 30 | 4 |
| Andre bygningstyper | 37 | 37 | 0 |
| Sum | 687 | 792 | 105 |

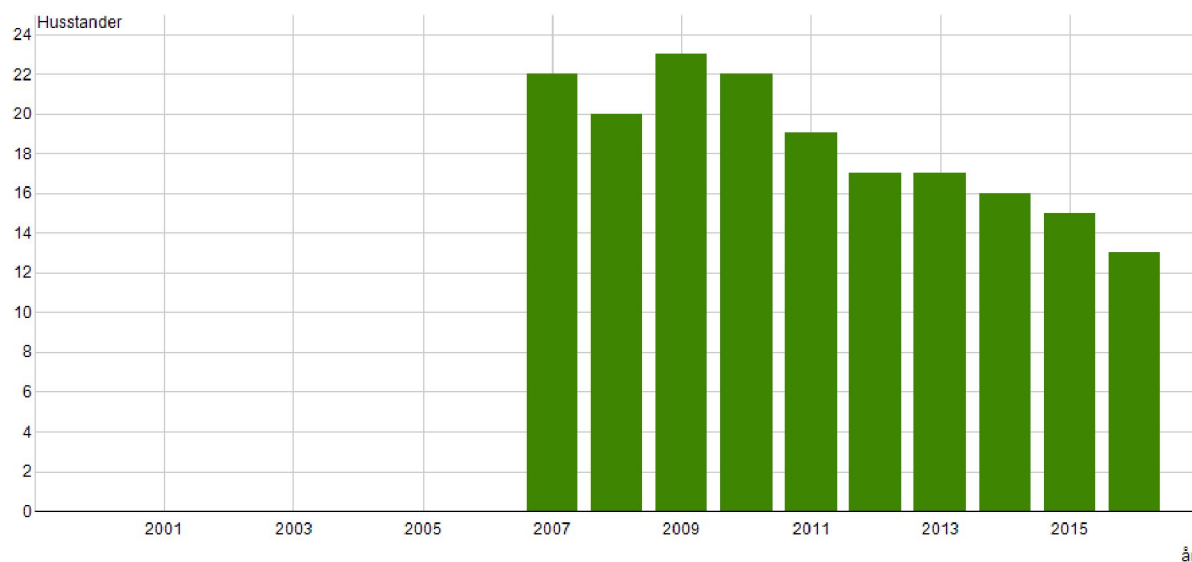
Tabellen viser at det i hovedsak er eneboliger i Skiptvet kommune. Den viser også endringen fra 2008 til 2017. Videre så er det en betydelig vekst av boligtypen boligblokk i perioden.



Snitt pris pr kvm viser en økende tendens i kommunen, selv om det er variasjoner innenfor de enkelte år.

Antall husstander som har fått tilkjent statlig bostøtte pr. 1000 innbyggere

N1. Konsern - Bolig - nøkkeltall (K) etter region, statistikkvariabel og år



Kilde: Statistisk sentralbyrå

Tabellen viser at færre innbyggere i Skiptvet mottar statlig bostøtte nå enn tidligere år. Dette skyldes i hovedsak regelendringer og er i tråd med nasjonal utvikling.

Antatt fremtidige behov for boenheter

| | | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 |
|---|---|-------------|-------|-------|-------|-------|
| Pleie og omsorg | Sykehjem | 40/40 | 40/40 | 40/40 | 45/45 | 45/45 |
| | Trygdeboliger på Sollia området | 21/21 | 21/19 | 21/19 | 21/19 | 21/28 |
| | Serviceboliger | 10/10 | 10/10 | 10/12 | 10/20 | 10/20 |
| Rus/Psykiatri | Varierende behov, men trolig behov for 2 omsorgsboliger i sentrum | | | | | |
| Personer med nedsatt funksjonshemming | 4 boenheter omsorgsboliger i sentrum i 2018 | 5 i sentrum | | | | |
| Boliger for unge (enslig) uten tjenester | 3 til 4 boliger bør vurderes etabler sentrumsnært | | | | | |
| Boliger for unge familier uten tjenester | 4 til 5 boliger bør vurderes etablert sentrumsnært | | | | | |
| Bolig for personer med behov for botrening | 1 (bør eventuelt vurderes sammen med andre kommuner) | | | | | |

I planperioden vil det være behov for at 8 av trygdeboligene på Sollia fases ut. Det vil si 8 av de boligene kommunen eier. Disse boligene nærmer seg 40 år og til tross for godt vedlikehold i disse årene er det nå ikke økonomisk lønnsomt å renovere disse. Dagens krav til boligene er ikke tilfredsstillende. Dette er det mest prekære, men de øvrige boligene må også om ikke lenge vurderes utfaset.

Både analysen i dette kapittelet samt oversikt over behovet av boliger i planperioden og framover viser at det må utvikles nye enheter, både nybygg og omgjøring av eksisterende tilbud. De forskjellige gruppene som en boligsosial handlingsplan dekker har ulike behov for tilpasninger og tilrettelegging. Dette gjør at vi som kommune må sikre at disse tilpasningene gjøres og at de krav og retningslinjer som settes er fulgt.

3. Situasjonsanalyse

NAV

Utover nødvendig inntektssikring (økonomisk sosialhjelp og statlige ytelser) råd og veiledning, gjøres følgende av boligsosialt arbeid av NAV kontoret i kommunen:

Det gis en generell orientering om boligmarkedet i kommunen og regionen, og NAV Skiptvet holder seg løpende orientert om boligutviklingen i kommunen. Kontoret har kontakt med tekniske tjenester og øvrig kommuneadministrasjon for å være orientert om planarbeid mm. Videre så eier kommunen noen objekter selv som er til utleie, disse benyttes aktivt av NAV. NAV leder sitter med i teamet som tildeler Startlån fra Husbanken og eventuelle andre ordninger fra Husbanken. Videre så følger NAV Skiptvet utviklingen både på leie- og eiermarkedet i kommunen og regionen.

Et lite kontor i en liten kommune har en helt egen kontakt med sine innbyggere. NAV har et nettverk av innbyggere som leier ut boliger, disse benytter NAV kontoret seg av. Kontoret er aktiv deltaker ved tildeling av leiligheter med kommunal tildelingsrett.

Akuttbolig

NAV kontoret har oversikt over aktuelle steder som kan tilby akuttboliger. Dette tildeles etter enkeltvedtak fattet av NAV lokalt.

Virkosmhet Pleie og omsorg i Skiptvet kommune.

Sykehjem

I Skiptvet kommune er det ett sykehjem, Sollia, med 40 institusjonsplasser. Disse plassene er fordelt på med fem langtidsavdelinger og en rehabiliteringsavdeling hvorav sju plasser er korttid/avlastning/rehabiliterings plasser og palliativplasser.

Antallet trygdeboliger er 21 enheter inkludert fire enheter som eies av Helselaget. De fire enhetene disponeres av kommunen etter samme inntakskriterier som de øvrige. Medlemskap i Helselaget skal vektlegges om to står likt ved behovsvurderingen av plass. Disse ligger på Sollia området, og mottar behovsprøvd hjelp fra hjemmebaserte tjeneste. Kommunens eldste trygdeboliger (2x4) er i en så dårlig forfatning at de bør fases ut (som også beskrevet i kapittel 2).

Bosituasjon eldre og mennesker med demens sykdom

Regjeringens hovedstrategi for å møte morgendagens utfordringer er å benytte den demografiske relativt stabile perioden vi er inne i nå til en utvikling av tjenestetilbudet og planlegge for den raske veksten som er forventet i omsorgsbehovet fra 2020 og fremover.

Kommunen har spredt boligbebyggelse og de fleste har god standard på sine boliger. Noen bor i lite tilrettelagte hus med lav standard. Det er av og til en utfordring i forhold til tilgjengelighet og responstid med avstand til sentrum. De siste årene har det blitt bygd flere leiligheter i sentrum som har bidratt til at hjemmetjenesten benytter mesteparten av sin tid i direkte pasientarbeid og mindre tid til transport. Trenden er at stadig flere eldre vil til sentrum. Den siste tiden har det vært et økende behov for nye leiligheter og livsløpsstandard boliger tilgjengelig. Dette gjør at Skiptvet bør satse på å bygge omsorgsboliger for flere brukergrupper i sentrum.

Privat eide boliger (borettslag)

Omsorgsboliger på Brekkevoll borettslag utgjør åtte boliger hvor alle er selveier, men man må fylle kriterier for omsorgsboliger for å få kjøpt. Beboerne får behovsprøvd hjelp fra hjemmebaserte tjenester.

Omsorgsboliger på Eika borettslag utgjør ti boliger, også selveierboliger, og hvor man må fylle kriterier for omsorgsboliger for å få kjøpt. Behovsprøvd hjelp fra hjemmebaserte tjenester gis.

Ungdomsboliger på Eika borettslag utgjør åtte boliger. Kommunen eier to av disse og leier ut. Det er Eikveien 21 og 35.

I Brekkeveien 17 og Krokusveien 5 er det 24 boliger som i dag eies av Accept Eiendom, men der kommunen har tildelingsrett. Disse brukes i stor grad for grupper uten særlig behov.

Bosituasjon til yngre med nedsatt funksjonsevne

Det er en utfordring å ha et godt nok botilbud for unge med nedsatt funksjonsevne. Et differensiert tilbud av omsorgsboliger vil være et alternativ. Det er behov for boliger i sentrum og boliger nært hjelpeapparatet (Sollia området). Pr. mars 2018 er det 9 enheter i Vestgårdveien, to er for tiden ikke bebodd.

Bosituasjon til mennesker med psykisk lidelse og eller rusavhengighet

Personer med rusmiddelproblemer og/eller psykiske helseproblemer er overrepresentert blant de bostedsløse og vanskeligstilte på boligmarkedet. Kommunen skal sørge for at alle innbyggerne har gode og trygge boforhold.

Bolig er avgjørende for helse, selvstendighet og deltagelse. Det bør derfor legges til rette for fleksible og varige botilbud i gode bomiljøer, som er tilpasset den enkeltes behov. Det omfatter tilbud om et bredt spekter av botiltak, fra egen eid eller leid bolig i ordinære boligmasse til bemannede og samlokaliserte boliger eller bofellesskap.

For personer med rusmiddelproblemer eller alvorlige psykiske lidelser er bolig ofte en forutsetning for å kunne iverksette og lykkes med behandling og oppfølgingstjenester. Videre kan bolig forebygge risiko for tilbakefall og redusere behovet for opphold i institusjon.

Kommunens boligtilbud pr 2018

| Boliger | Plasser | Eier |
|--|---------|--|
| Sollia sykehjem | 40 | Kommunen |
| Serviceboliger på Sollia | 10 | Kommunen |
| Trygdeboliger | 21 | Kommunen (17) Helselaget (4) |
| Bofellesskap (psykisk utviklingshemming) | 9 | Kommunen |
| Brekkevoll borettslag (omsorgsboliger) | 8 | Privat, kommunen har tildelingsrett fram til 2021 |
| Eika borettslag (inkl. 2 ungdomsboliger) | 10 | Privat (6) Kommunen (2) Kommunen har tildelingsrett fram til 2021 på de 6 enehtene den ikke eier. |
| Krokusveien | 12 | Privat (utleie), kommunen har tildelingsrett til midt i planperioden. |
| Brekkeveien | 12 | Privat (utleie) kommunen har tildelingsrett fram til midt i planperioden |

4. Mål og strategier for boligsosialt arbeid

På bakgrunn av det redegjørelsen i kapitlene over har Skiptvet kommune følgende mål for bolig sosialt arbeid.

Hovedmål

Skiptvet legger til rette for at innbyggeren har egnede boliger i alle livets faser.

Delmål

1. Skaffe egnede og nøkterne boliger til vanskeligstilte
2. Utvikle en mer variert boligstruktur
3. Etablere en hensiktsmessig organisering av boligsosiale oppgaver

5. Handlingsplan

| | | | |
|----------------------|---|------------|---------|
| Tiltak nr. 1 | Bygge 4 nye service leiligheter på Sollia | | |
| Tiltaks mål | Sikre at yngre (under 65 år) kan bo i nærheten av hjemmebaserte tjenester | | |
| Beskrivelse | Serviceboligene er svært populære, da de befinner seg under samme tak som hjemmebaserte tjenester og andre servicetiltak. I økonomiplan fra 2018-2021 er det foreslått å bygge om to serviceleiligheter til fellesområde og bygge til 4 nye serviceleiligheter, slik at gevinst blir to nye og endret bruksområde til syke yngre som mottar behovsprøvd hjelp fra hjemmebaserte tjenester. For øvrig anslås det framtidige behovet for serviceboliger å være økende, både på og utenfor Sollia området. | | |
| Tidsplan | Økonomiplan perioden 2018-2021 | Ansvar | Rådmann |
| Finansiering/kostnad | Innenfor virksomhetens rammer | Henvisning | |

| | | | |
|---------------------|---|--|--|
| Tiltak nr. 2 | Omsorgsboliger i nytt sentrumsbygg – 22 enheter | | |
| Tiltaks mål | Imøtekomme eldrebølgen og sikre god standard på omsorgsboliger tilrettelagt for hjemmebaserte tjenester. | | |
| Beskrivelse | En stadig eldre befolkning og økt behov for tilrettelagte tjenester. Flere av dagens omsorgsboliger må om kort tid skiftes ut eller gjennomføre rehabilitering av eksisterende boliger. Nye omsorgsboliger vil være mer lønnsomt og være tilrettelagt for de krav som stilles og imøtekomme den | | |

| | | | |
|--------------------------|---|------------|---------|
| | velferdsteknologien som fremtiden krever. Sett i kombinasjon med en døgnbemannet enhet ved disse leilighetene fra pleie- og omsorgstjenesten vil disse boligene sikre at flere bor hjemme lenger. | | |
| Tidsplan | 2019/2020 | Ansvar | Rådmann |
| Finansiering/ kostnad | Leie | Henvisning | |

| | | | |
|--------------------------|--|------------|---------|
| Tiltak nr. 3 | Etablere et boligsosialt team | | |
| Tiltaks mål | Opprette et tverrfaglig team som arbeider aktivt med boligsosiale utfordringer. | | |
| Beskrivelse | <p>Økt styrkning av kommunens boligsosiale arbeid, er en annen viktig faktor. Boligforvaltningen er i dag preget av at det er mange ulike enheter og etater som er involvert, og det er behov for en større grad av koordinering og samkjøring.</p> <p>Teamet består av minst en faste representant fra hver virksomhet i kommunen</p> <p>Teamet ledes av koordinator for boligsosialt arbeid.</p> <p>Teamet møtes etter behov, men minst en gang pr. kvartal.</p> | | |
| Tidsplan | Omgående | Ansvar | Rådmann |
| Finansiering/ kostnad | Innenfor virksomhetens rammer | Henvisning | |

| | | | |
|--------------------------|--|------------|-----------|
| Tiltak nr. 4 | Utfase 8 trygdeboliger ved Sollia for å bygge en enhet ny enhet. | | |
| Tiltaks mål | Ha et bredere tilbud til flere grupper innen for det boligsosiale området og i nærhet til tjenester. | | |
| Beskrivelse | <p>Åtte av trygdeboligene er i dårlig stand og det vil være lite økonomisk å rehabilitere. Ved at disse fases ut vil man kunne bygge en eller flere enheter for andre grupper med nærhet til tjenester.</p> <p>Et eksempel kan være: Et bofellesskap med 6 leiligheter med et fellesareal.</p> | | |
| Tidsplan | omgående | Ansvar | Rådmannen |
| Finansiering/ kostnad | Innenfor virksomhetens rammer | Henvisning | |

6. Organisering

Både hovedmål og delmål vil kreve en mer tydelig organisering enn det om er pr i dag innen for det boligsosiale området. Aktuelle tiltak i handlingsplanen viser hvordan kommunen skal sikre dette. Samhandling mellom virksomhetene og utnytte hverandres handlingsrom gjør det mulig å kunne gi et enda bedre tilbud av tjenester til grupper som trenger ekstra boligsosiale tiltak.

Videre er det vesentlig at man ser helhetlig på dette arbeidet og hvordan utbygging av nye omsorgsboliger kan være med på å utvikle tjenstester som kommer alle innbyggerne til gode i form av plassering av boliger og næringsutvikling. Det er viktig at ulike grupper i større grad integreres i felleskapet og ikke stigmatiseres til enheter fjernt fra befolkningen.

7. Evaluering

Den boligsosiale handlingsplanen vil rulleres etter vanlig prosedyre før planperiodens slutt. Status på tiltak og evaluering av disse vil naturlig følges opp som en del av rulling av planen.

Vedlegg 1: Retningslinjer for tildeling av Startlån



RETNINGSLINJER FOR TILDELING AV STARTLÅN I SKIPTVET KOMMUNE.

Vedtatt av Skiptvet kommunestyre 12.12.2017.

1. Formål.

Disse retningslinjene er laget med utgangspunkt i Husbankens regler for tildeling av startlån.

Startlån skal bidra til at varig økonomisk vanskeligstilte husstander med boligetableringsproblemer skal få mulighet til å etablere seg og bli boende i nøkterne, men gode boliger. Med dette menes boliger som dekker husstandens behov samtidig som den er rimelig i forhold til prisnivået i kommunen.

Med varig vanskeligstilt menes husstander som ikke har mulighet for sparing slik at de hverken nå eller senere har mulighet til å skaffe seg egen bolig ved privat finansiering.

2. Hvem kan få lån.

Startlån er behovsprøvd og kan omfatte:

- Barnefamilier
- Enslige forsørgere
- Funksjonshemmede
- Flyktninger
- Andre økonomisk vanskeligstilte

Kommunen prioriterer de mest vanskeligstilte ved tildeling av startlån innenfor gjeldende kommunale låneramme. Hensynet til barns velferd veier tyngst.

3. Vilkår.

- a) Søker må være folkeregistrert bosatt i godkjent bolig i Skiptvet. Det kan gjøres unntak fra regelen i spesielle tilfeller.
- b) Søker må være fylt 21 år.
- c) Søker må undersøke muligheten for lån i bank før det søkes om startlån, så fremt det ikke er opplagte grunner til at søker ikke får slikt lån. Skriftlig tilsagn eller avslag fra bank legges ved i søknaden.

- d) Det gis normalt ikke startlån til kjøp av bolig til husstander som eier bolig på søketidspunktet. Det kan gjøres unntak dersom det kan dokumenteres at ny bolig er nødvendig av helsemessige og sosiale grunner.
- e) Startlån gis bare en gang til samme person eller husstand.
- f) Startlån gis ikke til søkere med formue som kan omsettes og som ikke er absolutt nødvendig for livsoppholdet.
- g) Arbeidsinnvandrere, asylsøkere og flyktninger må ha fått permanent oppholdstillatelse i Norge for å få startlån.
- h) Søker må ha tilfredsstillende boevne og betjeningsevne. Utgangspunkt for betjeningsevne tas i SIFOs referansebudsjett for forbruksutgifter.
- i) Minst en av søkerne må ha fast månedlig inntekt i form av arbeidsinntekt (etter 6 mnd. prøvetid), uføretrygd eller alderspensjon. Arbeidsavklaringspenger eller andre tidsbegrensede ytelser fra NAV regnes ikke som fast inntekt.
- j) Inntekten som ligger til grunn for beregning av betjeningsevne regnes normalt ut fra inntekten til 1 – 2 voksne i husstanden. Det vil si de som har eierforhold til boligen. Hjemmeboende barns inntekt regnes ikke med.
- k) Venner eller andre familiemedlemmer enn ektefeller, samboere og registrerte partnere kan som hovedregel ikke søke sammen.
- l) Søkere som ønsker lån til boligkjøp og som har forbruksgjeld som ikke betjenes, må søke og få godkjent Gjeldsordning før de kan søke om startlån.
- m) Det kan i gitte tilfeller stilles vilkår om å ta i mot boligsosial oppfølging fra kommunen for at startlån skal kunne innvilges.

4. Hva gis det lån til.

a) Kjøp av bolig.

Startlån gis som topplån sammen med grunnfinansiering fra annen finansieringsinstitusjon eller som fullfinansiering til kjøp av bolig. Eventuell egenkapital sees som en del av finansieringsgrunnlaget og startlånet kan reduseres tilsvarende egenkapitalens størrelse. Det kan tas hensyn til eventuelle utbedringskostnader som er helt nødvendige for å få tilfredsstillende standard i boligen. Startlånet dekker bare finansieringen av boligen, ikke kjøp av innbo.

b) Utbedring av bolig.

Startlån kan gis til utbedring av bolig hvis dette er nødvendig for å kunne bli boende i boligen, for eksempel av helsemessige årsaker. Startlån kan eventuelt gis sammen med tilskudd til tilpasning.

c) Refinansiering.

Startlån kan brukes til refinansiering av dyre lån dersom det bidrar til at husstanden kan bli boende i boligen. Det skal her vurderes om det er spesielle hensyn til barn som må ivaretas eller helsemessige årsaker.

d) Forhåndsgodkjenning.

Kommunen kan gi en skriftlig godkjenning om at søker vil få startlån hvis søker finner en egnet bolig. Lånetilsagnet har en varighet på 6 måneder, men kan forlenges etter søknad.

5. Låneutmåling.

Ut i fra en vurdering av hva som kan regnes som nøktern og god standard på bolig i Skiptvet, anses dette per dags dato å ligge innenfor en total kostnadsramme på inntil kr.2.500 000,-. Kommunen forbeholder seg retten til å justere dette beløpet etter markedsendringer.

Toppfinansiering gis med 2-prioritetspant i bolig. Fullfinansiering gis med 1-prioritetspant i bolig.

Vedlegg 2: Kriterier for tildeling av ulike boliger

Kriterier for tildeling av trygdebolig

- Det må foreligge søknad. Henvendelsen kan være muntlig men skrives da ned av mottaker av meldingen og søker skriver under.
- Søker må være over 18 år.
- Søker må som hovedregel være hjemmeboende i kommunen
- Andre muligheter skal være vurdert som:
 - Tilpasning/ utbedring av eksisterende bolig
 - Kjøp/ leie på det private markedet.

Søknad behandles i PLO sitt inntaksteam etter en behovskartlegging. De til enhver tid gjeldende kriterier blir anvendt

Kriterier for tildeling av serviceleilighet med nær tilknytning til tjenestetilbud

- Det må foreligge søknad. Henvendelsen kan være muntlig men skrives da ned av mottaker av meldingen og søker skriver under.
- Søker må være over 18 år.
- Søker må som hovedregel være hjemmeboende i kommunen
- Søker må være villig til å ta imot det tjenestetilbud som anses nødvendig for at vedkommende skal mestre egen boposisjon på best mulig måte

Søknad behandles i PLO sitt inntaksteam etter en behovskartlegging. De til enhver tid gjeldende kriterier blir anvendt.

Tildeling av tjenestetilbud som hjemmesykepleie og praktisk bistand skjer etter individuell vurdering av behov og det fattes egne vedtak på nevnte tjenester jfr. Hhv Helse- og omsorgstjenesteloven og Pasient -og brukerrettighetsloven.

Kriterier for tildeling av langtidsopphold i institusjonen

- Søker må ha rett til nødvendig helse - og omsorgstjeneste fra kommunen, jfr. Helse- og omsorgstjenesteloven § 3-2
- Det må foreligge søknad. Henvendelsen kan være muntlig men skrives da ned av mottaker av meldingen.
- Søknad kan komme fra søkeren selv, pårørende, fastlege, sykehus eller annen faglig
- Der søker mangler samtykkekompetanse kan pårørende/verge skrive under på vegne av vedkommende.
- Som hovedregel må det foreligge vurdering fra hjemmesykepleien og/eller fra et korttids/vurderingsopphold ved Sollia Bo- og Servicesenter.
- Nødvendige legeopplysninger
- Alle andre aktuelle hjelpetiltak skal være vurdert og eventuelt prøvd, herunder:
 - Vurdering av boposisjon
 - Tilrettelegging i hjemmet herunder bruk av tekniske hjelpemidler
 - Aktivisering av pårørende/nettverk/frivillige

- Hjemmesykepleie/ hjemmehjelp
- Korttids- eller eventuelt avlastningstilbud
- Rehabilitering

Tjenesten er behovsprøvd. Leon prinsippet følges. Kartlegging av søkerens totale funksjonsnivå og IPLOS skår legges til grunn sammen med en faglig vurdering av søknaden i PLO sitt inntaksteam før tildeling.