



ORKLAND
KOMMUNE



Boligsosial handlingsplan

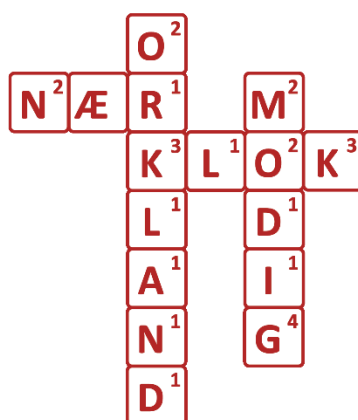
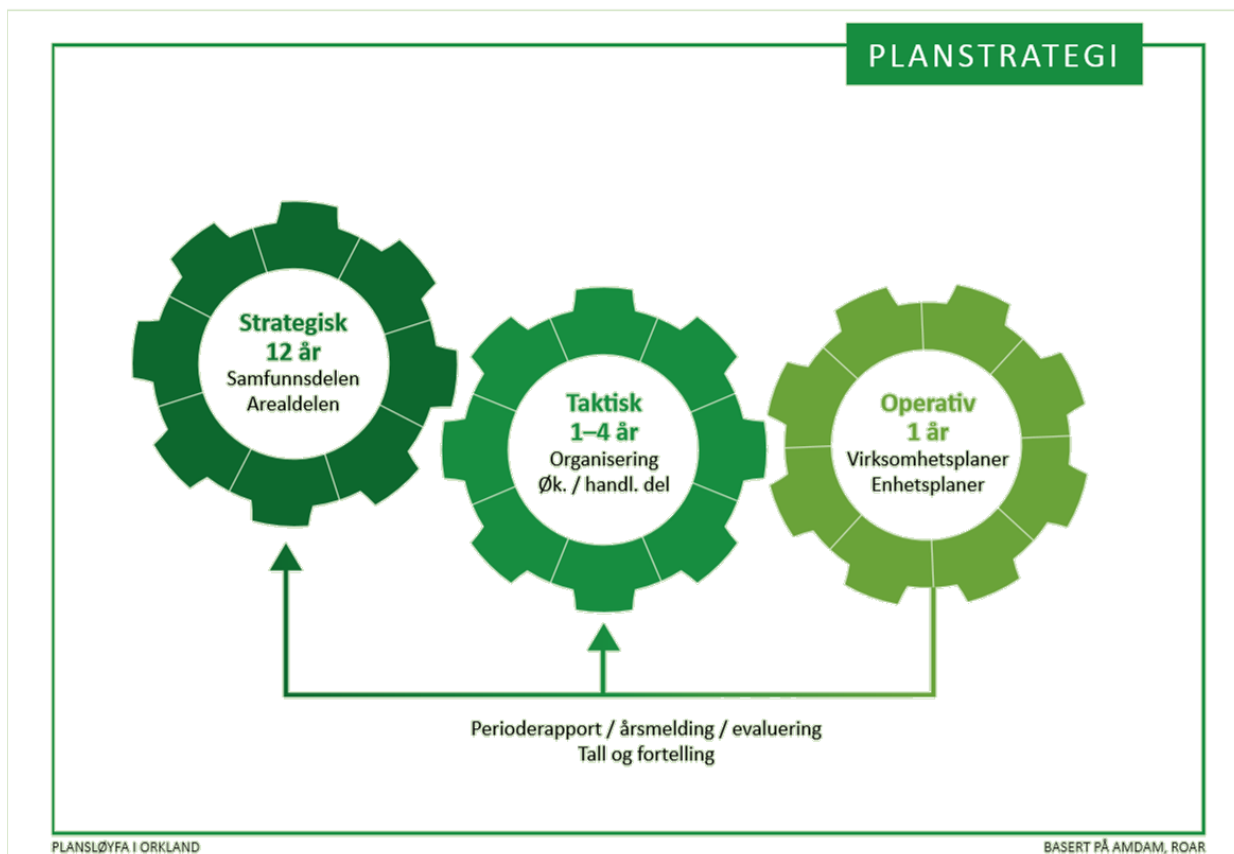
Godkjent av kommunestyret i Orkland, 27.04.22

Innholdsfortegnelse

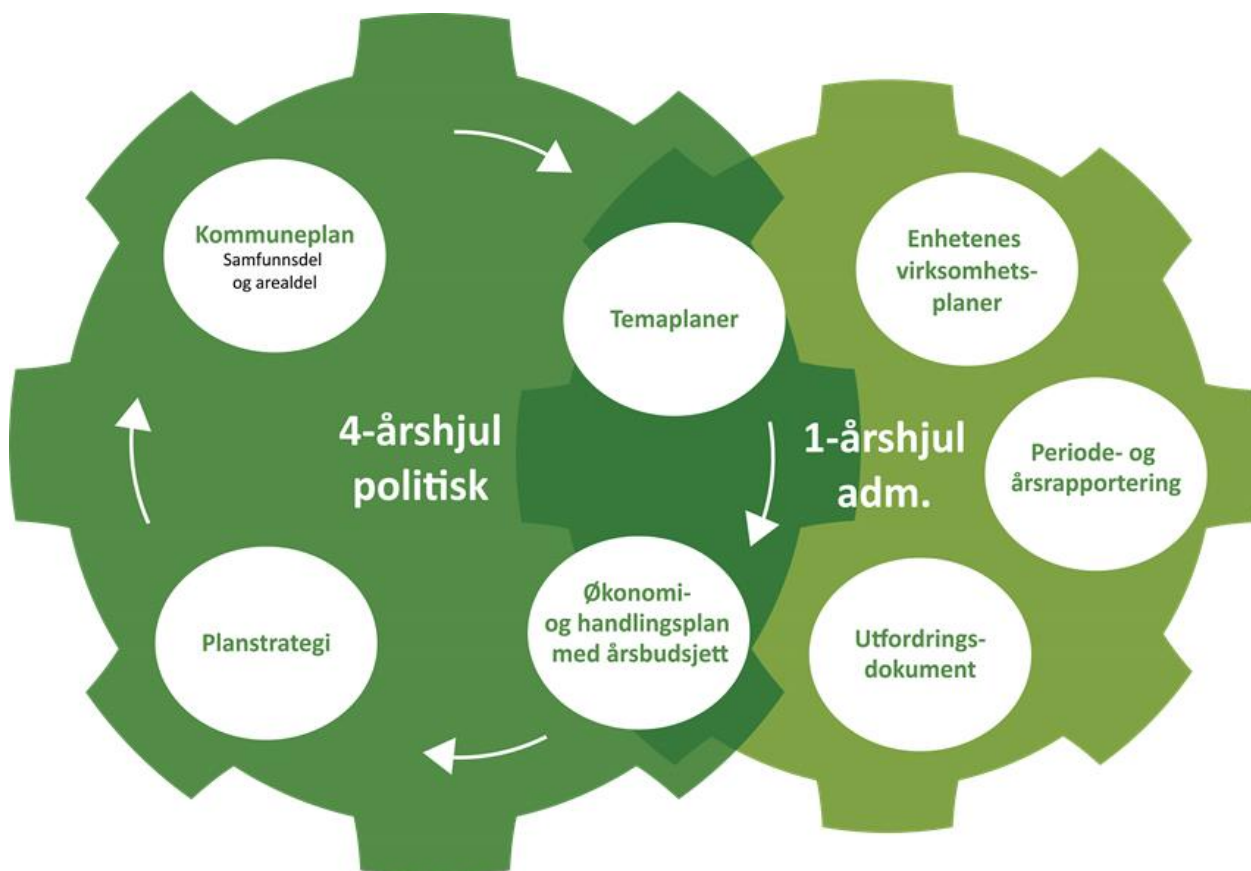
1. Innledning	3
2. Sammendrag	6
3. Bakgrunn	6
3.1. Hva er boligsosialt arbeid?	6
3.2. Hvem er vanskeligstilte på boligmarkedet?	6
3.3. Boligen og bomiljøets betydning for velferd.....	6
4. Formålet med planen.....	7
4.1. Forankring av temaplanen	8
5. Sentrale og lokale føringer med relevans for det boligsosiale arbeidet.....	8
5.1. FNs bærekraftsmål - fra globalt til lokalt.....	8
5.2. Føringer til FNs bærekraftsmål.....	9
5.3. Nasjonal strategi for den sosiale boligpolitikken	9
5.4. Lokale føringer.....	10
5.5. Lovverk og føringer fra sentrale myndigheter	11
5.6. Ansvar- og rolledeling i boligpolitikken	12
6. Utfordringsbilde	14
6.1. Befolkningsutvikling	14
6.2. Sosiodemografiske forhold	15
6.3. Flyttemønstre	16
6.4. Gjengs leie	16
6.5. Bruk av startlån	16
6.6. Kommunens boligmasse - status.....	17
7. Bosettingsplan for flykninger	20
8. Tiltak og økonomiske konsekvenser	21
8.1. Oversikt tiltak	22
9. Forventede resultater	23
9.1. Økonomiske fordeler.....	23
9.2. Sosiale fordeler.....	23
9.3. Klima- og miljøfordeler.....	23

1. Innledning

For å få et enkelt og godt kommunalt plansystem må det være sammenheng mellom kommunens ulike planer. Temaplaner er plassert mellom strategisk og taktisk nivå, det vil si mellom samfunnsdelen og økonomi- og handlingsplanen. Temaplanene belyser og gir kunnskap om utvalgte fag- og temaområder. Temaplanene inneholder en handlingsdel med prioriterte tiltak. Dersom gjennomføring av tiltak har økonomiske konsekvenser, vil disse tiltakene behandles som innspill i budsjettarbeidet.



Samfunnsdelen legges til grunn for alt arbeid og videre utvikling av kommunen. Den er styrende for prioriteringer i økonomi- og handlingsplan og øvrige planer. Økonomi- og handlingsplan med årsbudsjett utgjør kommuneplanens handlingsdel.



Figuren viser hvordan Orkland kommune skal ha et sammenhengende plan- og styringssystem inndelt i 4-årshjul og 1-årshjul. De strategiske plandokumentene og prosessene er plassert i det fireårige løpet. Det innebærer at den langsiktige delen av kommuneplanen (samfunnsdelen) bør oppdateres minst en gang i fireårsperioden. Dette er spesielt viktig i oppstarten av kommunen - et førstegenerasjons planverk. De to års hjulene virker sammen, og er gjensidig avhengige av hverandre. Økonomi- og handlingsplanen blir selve «navet» i systemet, der strategier og temaplaner følges opp av tiltak og handling som prioriteres i årsbudsjettet. Alle temaplaner publiseres på et eget «planområde» på hjemmesida, og mer informasjon om kommunens planer og plansystem finnes her: <https://www.orkland.kommune.no/planer>

Kommuneplanens arealdel bestemmer hvordan vi vil bruke og utvikle de ulike områdene i kommunen: Hvor kan det bygges nye boliger, hvor tett skal det være lov å bygge i de ulike områdene og hvilke områder bør utvikles først? Hvor skal det være plass til ulike typer handels- og næringsvirksomhet, og hvor skal det være grøntområder?

Arbeidet med arealdelen har startet. Figuren under viser de viktigste fasene og tidslinje for prosessen. De angitte tidsperiodene kan bli justert i løpet av planprosessen.

Tidslinje for prosessen:



Boligsosial handlingsplan omhandler i første rekke utfordringer, mål og tiltak direkte rettet mot husstander som er vanskeligstilte på boligmarkedet. Boligbygging og kommunal boligplanlegging legger viktige rammer for det boligsosiale arbeidet. Generell boligplanlegging er likevel ikke et tema i denne handlingsplanen.

2. Sammendrag

Orkland skal kunne gi et trygt og verdig botilbud til de som ulike årsaker er vanskeligstilte i boligmarkedet. Behovet for en hensiktsmessig bolig gjelder for alle, også de som trenger såkalte robuste boliger. Orkland skal arbeide for at flere skal kunne bo i egen bolig og bruke startlån for å stimulere til eie fremfor leie.

Ifølge Nasjonal strategi for den sosiale boligpolitikken (2021-2024) skal bostedsløse, barn og unge, og personer med nedsatt funksjonsevne prioriteres. Overordnet mål i norsk boligpolitikk er at alle skal kunne disponere en god bolig i et godt bomiljø. Kommunene oppfordres til å lage lokale handlingsplaner. Dette for at kommunene bedre kan ivareta sine behov og sitt lovpålagte ansvar overfor vanskeligstilte på boligmarkedet. Som vanskeligstilte menes først og fremst husstander som står uten egen bolig, som har bolig der leieforholdet står i fare for å opphøre, eller som har en lite egnet bolig.

3. Bakgrunn

3.1. Hva er boligsosialt arbeid?

Boligsosialt arbeid handler både om å skaffe boliger til vanskeligstilte på boligmarkedet og å styrke den enkeltes mulighet til å mestre boforholdet. Arbeidet kan deles inn i operative og strategiske oppgaver. De operative oppgavene handler om å gi råd og veiledning, skaffe egnede boliger, tildele økonomisk støtte, iverksette bo- og nærmiljøtiltak, og å gi oppfølging og tjenester i hjemmet. De strategiske oppgavene handler 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 operative oppgavene skal løses.

3.2. Hvem er vanskeligstilte på boligmarkedet?

Vanskeligstilte på boligmarkedet er personer og familier som ikke har mulighet til å skaffe seg og/eller opprettholde et tilfredsstillende boforhold på egen hånd. Disse befinner seg i en eller flere av følgende situasjoner:

- er uten egen bolig
- står i fare for å miste boligen sin
- bor i uegnet bolig eller bomiljø

Dette kan være økonomisk vanskeligstilte, flyktninger, psykisk utviklingshemmede, personer med nedsatt funksjonsevne, eldre, rusmisbrukere, personer med psykiske lidelser, sosialt vanskeligstilte og unge i etableringsfasen.

3.3. Boligen og bomiljøets betydning for velferd

Bolig har blitt fremstilt som den fjerde velferdspilar, i tillegg til helse, inntektssikring og utdanning. En egnet bolig i et godt bomiljø kan ha stor betydning for muligheten til god helse, arbeid og utdanning. For utsatte grupper, som barn i lavinntektsfamilier, vil bolig og bomiljø ha betydning for levekår og muligheter for en positiv utvikling. Regjeringens strategi mot barnefattigdom poengterer også viktigheten av boligsosial innsats mot barnefamilier for å sikre gode

oppvekstvilkår for barn og unge. Tilgang til en bolig i et trygt bomiljø kan i tillegg gi et godt utgangspunkt for mennesker i sårbare overganger, eksempelvis unge som flytter fra foreldrehjem, fosterhjem eller institusjon, eller ved løslatelse fra fengsel.

4. Formålet med planen

Formålet med boligsosial handlingsplan er å ha et grunnlag for kommunens boligsosiale arbeid og å gi retning om boligpolitikken i Orkland kommune. Gjennom konkrete tiltak kan kommunen legge til rette for et helhetlig boligsosialt arbeid og god utnyttelse av virkemidler og ressurser. Planen har et helhetlig perspektiv på boligsosialt arbeid, men har hovedfokus på kommunale boliger uten fast bemanning, samt økonomiske virkemidler.

Planen tar utgangspunkt i nasjonale og lokale føringer, og må sees i sammenheng med andre aktuelle temaplaner i kommunen.

Kommunens målsettinger, strategier og prioriteringer er basert på FNs bærekraftsmål. Det vil si at vi skal utvikle oss på en bærekraftig måte, både sosialt, økonomisk og miljømessig. Når det gjelder boligsosialt arbeid handler det om å finne en balanse mellom det å ha verdige boliger til de som strever med å bo, og å sikre et trygt bomiljø for alle innbyggere i Orkland. Boligenes standard skal imøtekomme offentlige krav og lokale behov. Kommunen har som målsetting å skape et aldersvennlig samfunn der eldre og andre med nedsatt funksjonsevne kan ferdes trygt i hverdagen. Tilstrekkelig antall egnede og tilgjengelige boliger til denne gruppen vil redusere utgifter til helse- og omsorgstjenester i kommunen og utsette sykehjemsopphold. Et siste delmål er å ta hele kommunen i bruk og videreutvikle levende tettsteder.

En av kommunens oppgaver er å ta mot flykninger i henhold til kommunestyrets vedtak. For inneværende år har kommunestyret gjort vedtak på mottak av 24 flykninger, samt gitt kommunedirektøren fullmakt til å godkjenne inntil seks personer utover dette. Kommunen har ansvar for å tilby egnet bolig ved ankomst og å bistå i etableringen.

Hovedtema for løsning for vanskeligstilte er større omløp på kommunale boliger. Man ønsker at kommunale leietakere skal bli veiledet over til private boliger, enten ved leie eller ved å eie. Virkemidlene husbanken har til rådighet er med på å stimulere vanskeligstilte småbarnsfamilier til å gå fra leie til å eie bolig. Dette vil føre til et mer stabilt bomiljø, bedre oppvekstvilkår og øker selvfølelsen og motivasjon for å bli mer selvhjulpne. Det bør søkes om ytterligere startlånsmidler for å stimulere til eie framfor leie, satsing på flere småhus til innbyggere med nedsatt boevne og videre satsing på boveiledning i kommunale boliger, slik at flere mestrer det å bo og samtidig beholde boligen.

Gruppen flykninger omfatter både enslige, par og store og små familier. det er derfor vanskelig å si noe om hvor mange og hva slags boliger som trengs. For tiden er det særlig Kongo, Sør-Sudan, Eritrea og Syria flyktingene kommer fra. Store familier er ikke uvanlige.

4.1. Forankring av temaplanen

Arbeidet med planen har vært organisert med en arbeidsgruppe og en styringsgruppe.

Arbeidsgruppa har bestått av ansatte ved tildelingskontor/boligkontor, tekniske tjenester og flyktningsjenesten.

Kommunedirektørens ledergruppe har vært styringsgruppe for temaplanarbeidet. Temaplanen godkjennes av styringsgruppen og fremmes deretter som politisk sak til politisk utvalg for behandling og vedtak.

Planen har i utgangspunktet et tidsperspektiv fra 2022 til 2025. Boligsosialt arbeid er et omfattende fagområde. For å komme skikkelig i gang med omdisponering og endret sammensetning av den kommunale boligmassen er det sannsynlig at lengre tidsperspektiv blir nødvendig.

5. Sentrale og lokale føringer med relevans for det boligsosiale arbeidet

5.1. FNs bærekraftsmål - fra globalt til lokalt

RAMMER OG SAMMENHENG

Denne figuren viser sammenhengen illustrert med fire tannhjul, fra ytterst til innerst:

Tannhjul 1- FNs bærekraftsmål

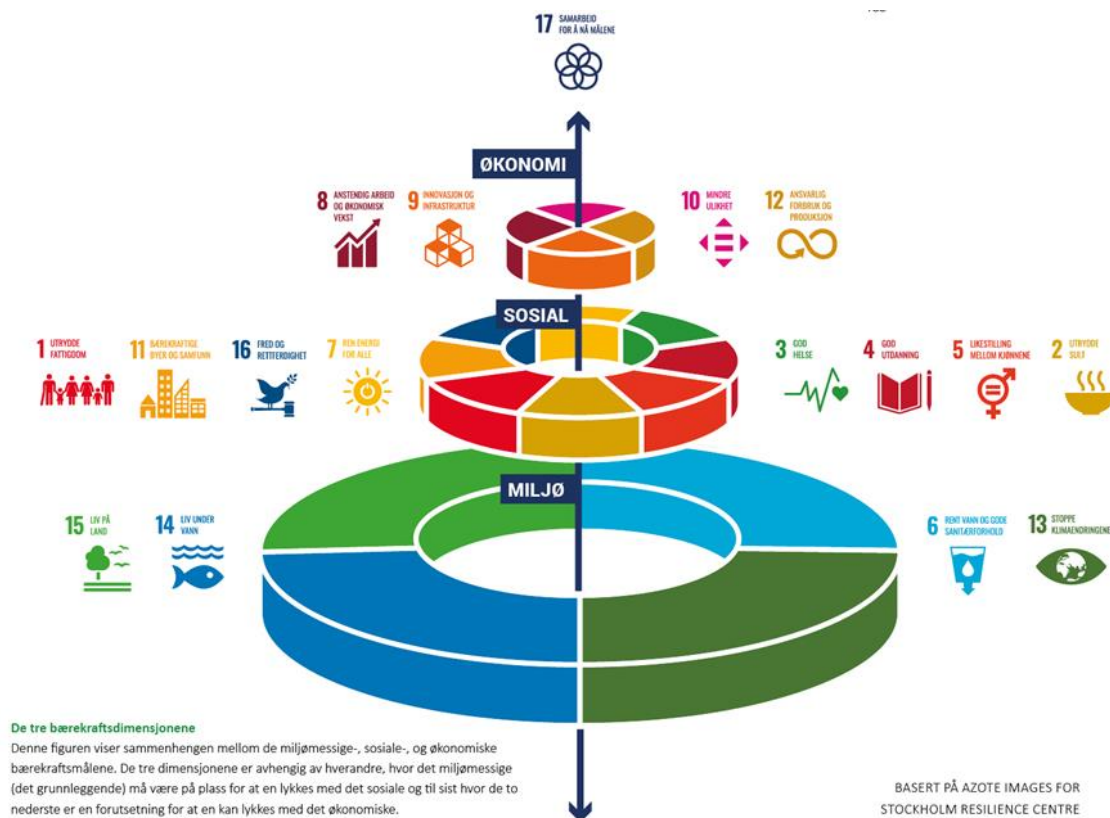
Tannhjul 2- Målgrupper og interessenter

Tannhjul 3- Våre verdier

Tannhjul 4- Vår visjon

Den gjensidige avhengigheten, samspillet og samhandlingen mellom tannhjulene er avgjørende for at vi når målsettingene for planperioden 2020-2032.





5.2. Føring til FNs bærekraftsmål

Hovedmål ikon	Hovedmål tekst	Delmål	Lokal måloppnåelse/mulighet via temaplanen
	God helse	Forebygge slik at innbyggere kan bo lengre i egen bolig	Tilpass og bygge egnede boliger
	Bærekraftige byer og samfunn	Planlegge egnede boområder for ulike grupper	Planlegge boområder for ulike grupper og klare å veie hensynet til de ulike gruppene
	Innovasjon og infrastruktur	Satse på trygge nærmiljø ved nybygging	Bygge boliger for vanskeligstilte der infrastrukturen allerede er på plass

5.3. Nasjonal strategi for den sosiale boligpolitikken

Den nasjonale strategien for den sosiale boligpolitikken (2021-2024) samler og målretter den offentlige innsatsen overfor vanskeligstilte på boligmarkedet. De fleste i Norge bor godt. Eierlinjen står sterkt, og så mange som åtte av ti eier sin egen bolig. Samtidig er om lag 179 000 personer vanskeligstilte på boligmarkedet. 78 000 av disse er barn og unge under 20 år. Strategien bygger videre på de erfaringene, tiltakene og samarbeidsstrukturene som ble utviklet under Bolig for velferd (2014-2020). Flere skal kunne eie sin egen bolig, og leie skal være et trygt alternativ. Strategien varsler følgende prioriterte innsatsområder: Ingen skal være bostedsløse, barn og unge skal ha gode boforhold og personer med nedsatt funksjonsevne skal på lik linje med andre kunne velge hvor og hvordan de bor.

Strategien har fire hovedmål med tilhørende tiltak:




Mål 1: Flere skal kunne eie egen bolig	Mål 2: Leie skal være et trygt alternativ	Mål 3: Sosial bærekraft i boligpolitikken	Mål 4: Tydelige roller, nødvendig kunnskap og kompetanse
<p>Regjeringens tiltak:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Prioriterer startlån som verktøy for å hjelpe flere fra leie til eie • Prioriterer startlån til barnefamilier • Hjelper flere med utviklingshemming fra leie til eie • Etablerer et erfaringsnettverk med private utbyggere om kjøpsmodeller, leie-til-eie-modeller og samarbeidsmodeller med kommuner. • Måltretter boligsparing for ungdom (BSU) til personer som ikke eier egen bolig 	<p>Regjeringens tiltak:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Utvider Husleietvistutvalgets virkeområde til hele landet • Vurderer lengre minstetid på husleiekontrakter • Styrker bostatten for barnefamilier og andre med lave inntekter og høye boutgifter • Setter ned en ekspertgruppe som skal foreslå en bedre og enklere bostatte • Fremmer godt bomiljø gjennom brukermedvirkning • Styrker bolig- og tjenestetilbudet til personer med rusproblemer og psykiske lidelser (ROP) • Utarbeider hyppigere oversikter over bostedsløshet • Utvikler digitale løsninger for å søke, tildele og forvalte kommunale boliger • Gir flere lån fra Husbanken til private utbyggere av utleieboliger • Vurderer å gi kommunene handlingsrom til å oppløse dagens kommunale boligstiftelser • Skaffer mer kunnskap for å forstå leiemarkedet bedre 	<p>Regjeringens tiltak:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vurderer om kommunene trenger større handlingsrom og flere verktøy for å ta boligsosiale hensyn i planleggingen • Bidrar til flere egnede boliger for eldre • Tilbyr finansiering av boliger i distriktene 	<p>Regjeringens tiltak:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Foreslår en ny boligsosial lov som klargjør kommunenes ansvar • Styrker statsforvalterens samordningsrolle og boligsosiale fagmiljø • Utvikler en kompetanseplan til nytte for alle kommuner • Utvikler flere digitale løsninger • Satser på langsiktig forskning om bolig og velferd • Skaffer mer kunnskap om situasjonen for utviklingshemmede • Oppretter et nasjonalt brukerråd for den sosiale boligpolitikken

5.4. Lokale føringer

Kommuneplanens samfunnsdel

Orkland kommune vedtok 28. oktober 2020 kommunens samfunnsplan 2020-2032, der hovedmålene, delmålene og strategiene er koblet til FNs bærekraftsmål og verdiene MODIG, KLOK og NÆR.

Boligsosial handlingsplan bidrar til å nå følgende mål i kommuneplanens samfunnsdel:

Hovedmål	Delmål
	Orkland møter framtidens utfordringer på en offensiv måte.
Modig	
	Orkland skal være et inkluderende samfunn for mennesker i alle livsfaser, med ulike forutsetninger og funksjonsevner, der den enkelte opplever tilhørighet, mestring, trivsel, og tar medansvar.
Klok	
	Orkland skal ha en aktiv og bærekraftig by- og stedsutvikling.
Nær	

Andre temaplaner/ lokale føringer med betydning for boligsosial handlingsplan

- «Leve hele livet»
- Aldersvennlige lokalsamfunn

5.5. Lovverk og føringer fra sentrale myndigheter

Helse- og omsorgstjenesteloven

§ 3-7: 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, funksjonshemming eller av andre årsaker.

§ 3-1: Kommunen skal sørge for at personer som oppholder seg i kommunen, tilbys nødvendige helse- og omsorgstjenester. Kommunens ansvar omfatter alle pasient- og brukergrupper, herunder personer med somatisk eller psykisk sykdom, skade eller lidelse, rusmiddelproblem, sosiale problemer eller nedsatt funksjonsevne.

Sosialtjenesteloven

§ 15: Kommunen i arbeids- og velferdsforvaltningen skal medvirke til å skaffe boliger til vanskeligstilte personer som ikke selv kan ivareta sine interesser på boligmarkedet.

§ 27: Kommunen er forpliktet til å finne midlertidig botilbud for dem som ikke klarer det selv.

Pasient- og brukerrettighetsloven

§ 2-1a: Pasient og bruker har rett til nødvendige helse- og omsorgstjenester fra kommunen.

§ 3-1: Pasient eller bruker har rett til å medvirke ved gjennomføring av helse- og omsorgstjenester.

Lov om introduksjonsordning og norskopplæring for nyankomne innvandrere (introduksjonsloven)

Loven gjelder flyktninger som ankom før 1. januar 2021.

Lov om integrering gjennom opplæring, utdanning og arbeid (integreringsloven)

Loven gjelder flyktninger som ankom etter 1. januar 2021.

Lovbestemmelsene gir ingen rett til bolig, men kommunen skal medvirke til å skaffe bolig. En husstand har derimot rett til midlertidig bolig, og nødvendige helse- og omsorgstjenester.

Andre lover og forskrifter med relevans for det boligsosiale arbeidet i kommunene:

- Barnevernloven § 4-4
- Folkehelseloven
- Husleieloven
- Plan- og bygningsloven
- Straffegjennomføringsloven § 4-1
- Byggteknisk forskrift (TEK17)

Love og forskrifter om Husbanken og Husbankens økonomiske virkemidler:

- Husbankloven
- Bustøttelova
- Forskrift om grunnlån fra Husbanken
- Forskrift om tilskudd til utleieboliger fra Husbanken
- Forskrift om investeringstilskudd til omsorgsboliger og sykehjemsplasser fra Husbanken
- Forskrift om startlån fra Husbanken
- Forskrift om tilskudd til etablering og tilpasning av bolig, med mer

Statens viktigste virkemiddel for tilrettelegging for et velfungerende boligmarked er lover og regler, kunnskap og kommunikasjon. De økonomiske virkemidlene, som startlån, boligtilskudd og bostøtte, skal først og fremst rettes mot tiltak for å korrigere markedet, og på den måten sikre boliger til vanskeligstilte, og til å øke antall miljøvennlige og universelt utformede boliger.

5.6. Ansvar- og rolledeling i boligpolitikken

Staten setter juridiske rammer, gir økonomiske virkemidler og nasjonale føringer for boligpolitikken. Det er flere nasjonale organ som har roller innen boligpolitikk. Kommunal- og moderniseringsdepartementet har det overordnede ansvaret for den statlige boligpolitikken, herunder bl.a. boligsosialt arbeid og plan- og bygningsloven. Husbanken er statens viktigste organ innen boligsosialt arbeid. Et av formålene er å styrke kommunenes forutsetninger for å hjelpe vanskeligstilte på boligmarkedet. Helse- og omsorgsdepartementet og Arbeids- og sosialdepartementet, med underliggende direktorat er andre sentrale statlige aktører innen boligsosialt arbeid.

Kommunen har hovedansvar for å gjennomføre boligpolitikken iht. lover, forskrifter og nasjonale føringer. Kommunene skal bidra til et godt fungerende lokalt boligmarked og gode bomiljø generelt, bl.a. gjennom planlegging og tilrettelegging av boligområder. De viktigste boligsosiale oppgavene for kommunen er å bidra til at vanskeligstilte kan få og beholde eid eller leid bolig, gi nødvendige tjenester i bolig, bidra til å skape gode bomiljø, samt å skaffe midlertidig botilbud. Boligsosialt arbeid er et komplekst fagområde som krever samarbeid mellom flere virksomheter. I Orkland kommune er det mange virksomheter som har viktige roller i det boligsosiale arbeidet, både innen saksbehandling og tjenesteyting. Her er noen av de mest sentrale:

Tildelingskontoret, herunder boligkontoret har ansvar for saksbehandling av:

- Kommunal bolig for vanskeligstilte, samt omsorgsboliger.
- Startlån, tilskudd til etablering og tilskudd til tilpasning av bolig.
- Bolig i bofellesskap.
- Tjenester i bolig.

Nav:

- Bistand til midlertid bolig/ krisebolig.
- Saksbehandling av supplerende sosialhjelp til boutgifter.
- Gjeldsrådgivning og økonomisk veiledning.
- Saksbehandling av kommunal bostøtte og bostøtte fra Husbanken.

Psykisk helse- og rusarbeid:

- Har ansvar for botilbud i Litjgårdsveien for personer med psykiske lidelser og rusutfordringer.
- Gir miljøtjenester til rusavhengige i bolig uten fast bemanning.

Flyktningtjenesten:

- Bosetter nyankomne flyktninger etter avtale med Integrerings- og mangfoldsdirektoratet.
- Ansvar for introduksjonsprogrammet, og oppfølging i to år etter bosetting.

Husbanken

Husbankens visjon er at alle skal kunne bo trygt og godt. Husbanken er statens sentrale organ for gjennomføring av politikken. Husbanken har en rekke finansielle virkemidler for å sikre husstander som har etableringsproblemer, og som trenger hel eller delvis finansiering fra kommunen, samt bruk av virkemidlene ved satsing på leie til eie av egen bolig. Husbanken er forutsatt å kunne styrke sin rolle som veileder og tilrettelegger overfor kommunene. Helsedirektoratet samarbeider med Husbanken om å forebygge og bekjempe bostedsløshet.

Mål for Husbankens kommunestrategi:

- **Flere skal kunne eie bolig:** Det å eie gir økonomisk trygghet og større forutsetninger for stabile og trygge boforhold.
- **Leie skal kunne være et trygt alternativ:** For de som ikke kan eller vil kjøpe sin egen bolig, skal leie være et godt og trygt alternativ.
- **Sosial bærekraft i boligpolitikken:** Samfunnstrender som urbanisering, større ulikheter i befolkningen og flere eldre gjør det viktigere å planlegge for boliger til alle i årene framover. Sosial bærekraft skal være et premiss for boligbygging og områdeutvikling på lik linje med miljømessig og økonomisk bærekraft.
- **Tydelig roller, og nødvendig kunnskap og kompetanse:** Husbanken har en viktig rolle som faglig støttespiller for kommunene. Dette innebærer blant annet å være en pådriver for nye forsøk og fremme digitale løsninger.

Kommunen er pålagt å medvirke til administrasjon av Husbankens bostøtte. I tillegg kan kommunen videre tildele midler fra Husbanken til startlån, tilskudd til etablering og tilskudd til tilpasning. Husbanken kan bidra med finansiering av kommunale boliger gjennom grunnlån og tilskudd.

Finanstilsynet har satt strenge krav til bankene om utlån, samt ilagt nye regler for egenkapital hvor kun ti prosent av privatbankens totalportefølje kan benyttes til samfinansiering med startlån. Dette medfører økt etterspørsel etter startlån som eneste finansiering. Husbanken har gjort en dreining i målgrupper for startlån. Dette gjør at unge etablerere ikke lenger er i målgruppen for startlån. De blir oppfordret til å spare opp nødvendig egenkapital. Startlån er forbeholdt varig vanskeligstilte på boligmarkedet. I 2020 har Orkland kommune fått bevilget 40 millioner kroner for videretildeling.

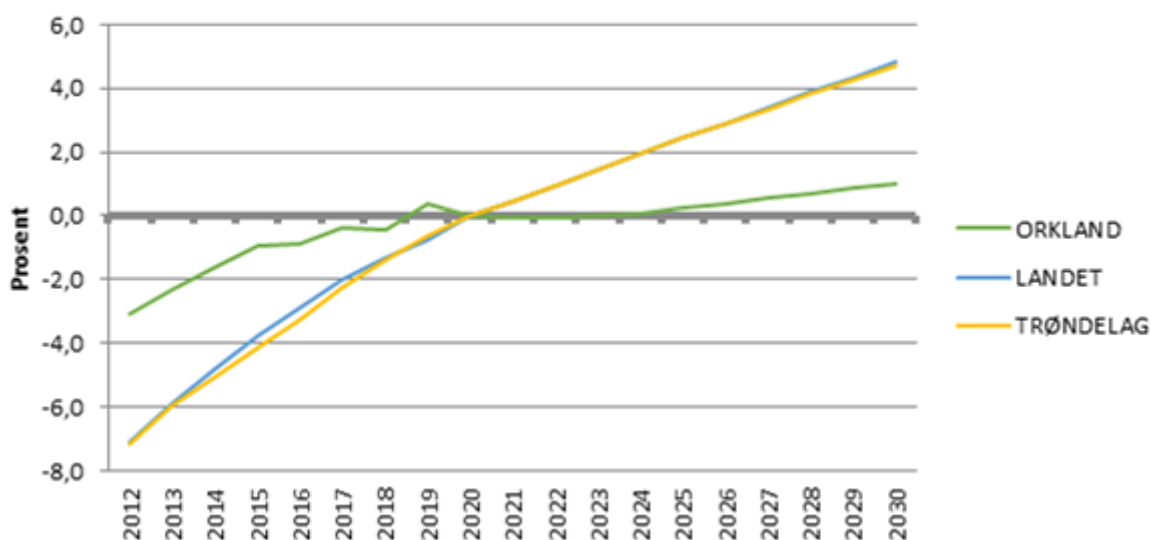
Husbankens virkemidler, flere av disse kan kombineres:

- Tilskudd til utbedring/tilpasning til egen bolig
- Tilskudd til etablering
- Tilskudd til utredning og prosjektering
- Startlån
- Grunnlån
- Tilskudd til utleieboliger
- Bostøtte
- Kompetansetilskudd

6. Utfordringsbilde

6.1. Befolkningsutvikling

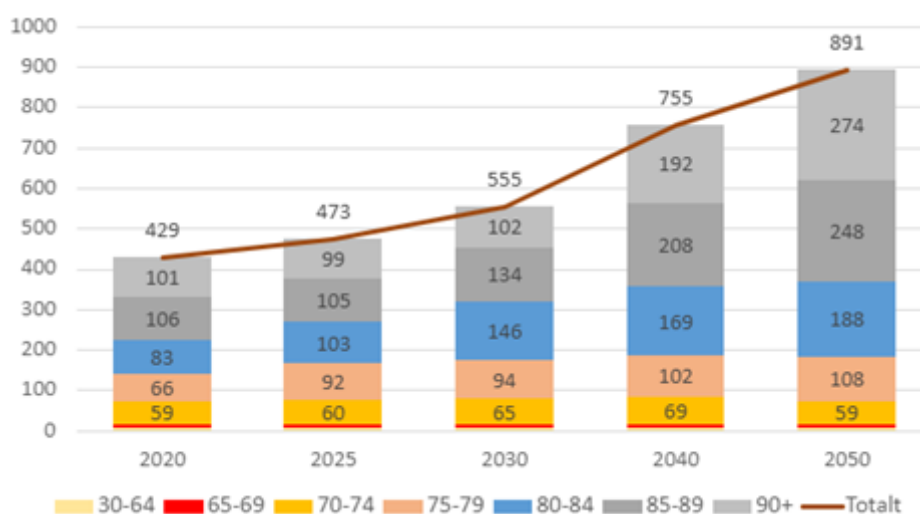
Utfordringsbildet i den demografiske utviklingen i Orkland viser at innbyggertallet ikke øker like mye som i landet ellers. Samtidig blir befolkningen i Orkland eldre. Både antallet og andelen av innbyggere over 80 år dobles fram mot 2040, mens den totale befolkningen øker med bare 2,5 prosent i samme periode. Gruppen 80 år og over, er de som har mest behov for tjenester og omsorgsleiligheter. Kommunen må ha egnede boområder til eldre der tjenestetilbudet finnes. Den demografiske utviklingen innebærer at kommunen får lavere andel av midler fra statsbudsjettet. Kommunen utfordres derfor med tanke på hvordan boligplanleggingen skal utformes i fremtiden.



Figuren viser befolkningsutvikling i prosent

Kognitiv svikt og demens fører til økte krav til egnede botilbud. Med en befolkning som lever lenger, vil antallet som rammes øke. Hvis prognosene stemmer kan økningen av antall personer med demens mer enn dobles fra 2015 til 2050. Stadig flere unge og fysisk spreke rammes også av demens. For å imøtekomme denne utfordringen er det behov for å skape et mer demensvennlig samfunn. Orkland inngikk avtale med Nasjonalforeningen for folkehelsen om å bli et mer demensvennlig samfunn, og har forpliktet seg til å sette inn ressurser til helsefremmende og forebyggende arbeid. Utfordringen er å sette planene i verk og skaffe seg kunnskap om demens,

samt god oppfølging av personer med kognitiv svikt. Ofte er sykdomsbildet for personer med demens slik at det er behov for flere bokollektiv eller tilrettelagte plasser i omsorgsbolig med heldøgns bemanning nær tjenestetilbudet. Det utfordrer oss som kommune både når det gjelder ressurser og kompetanse.



6.2. Sosiodemografiske forhold

FHI utarbeider årlige folkehelseprofiler for kommuner, bydeler og fylker. Folkehelseprofilen for Orkland kommune for 2021 viser følgende funn:

- I aldersgruppen 45 år og eldre er andelen som bor alene ikke signifikant forskjellig fra landsnivået, men andelen i denne aldersgruppen som leier bolig er signifikant lavere enn landet som helhet.
- Andelen som bor i husholdninger med vedvarende lav inntekt, er lavere enn i landet som helhet. Vedvarende lav husholdningsinntekt vil si at den gjennomsnittlige inntekten i en treårsperiode er under 60 prosent av median husholdningsinntekt i Norge.
- Andelen som gjennomfører videregående opplæring er lavere enn landsnivået.
- Forskjellen i forventet levealder mellom de som har grunnskole og de som i tillegg har videregående eller høyere utdanning er mindre enn i landet som helhet. Forskjellen i forventet levealder mellom utdanningsgruppene er en indikator på sosiale helseforskjeller i kommunen.

Statistikk fra Nav viser at 16 300 personer under 30 år mottok uføretrygd ved utgangen av mars i år. Dette er mer enn dobbelt så mange som for ti år siden. Den sterkeste veksten finner man i antallet som blir uføretrygdet når de er 18 år. Utfordringen for Orkland er at andelen unge uføreligger høyere enn både fylkes- og landsnitt. Her må det altså være andre årsaksforhold. Det å motta uføretrygd i ung alder fører til mange år utenfor yrkeslivet. Dette kan predikere utenforskap og evnen til å mestre eget liv.

6.3. Flyttemønster

Trøndelag generelt har et bosettingsmønster preget av store områder med spredt bebyggelse. Samtidig er det en sterk befolkningsskonsentrasjon i Trondheimsområdet. Hvis man ser på Trøndelag uten Trondheim så bor 58,4 prosent av befolkningen i et tettsted. Orkanger/ Fannrem er fylkets fjerde største tettsted målt i antall bosatte. Fra 2010 til 2021 har Orkland hatt en befolkningsøkning på 387 personer, noe som utgjør 2,2 prosent. I mange år har tendensen vært at nettoflyttingen har vært negativ i distriktene og mer positiv i sentrale deler av kommunen. Dette er også tilfellet i Orkland. Også når det gjelder etterspørselen etter kommunale boliger er dette situasjonen. De fleste ønsker å bo sentralt.

6.4. Gjengs leie

I Orkland kommune er det vedtatt at det skal være gjengs leie. Gjengs leie betyr at leien skal gjenspeile den til enhver tid gjeldende markedspris. Samtidig er høy husleie utfordrende for enkelte grupper. Det fører til at enkelte leietakere vil oppleve å få en mindre egnet bolig tildelt med tanke på størrelse og beliggenhet.

Med gjengs leie menes den husleien som betales for lignende boliger på lignende leievilkår i samme område. Den tilsvarer en gjennomsnittsleie eller et gjennomsnitt av leieprisen i alle løpende leieforhold av tilsvarende boenheter. Gjengs leie er ikke det samme som markedsleie. Markedsleie er den leie som vanligvis oppnås ved ny utleie av lignende leiebolig til lignende vilkår. Det avgjørende er hva potensielle leietakere uten spesiell tilknytning til boligen er villig til å betale.

Det kan være en oppfatning av at alle beboere i kommunale boliger er økonomisk vanskeligstilte. Dette er ikke nødvendigvis tilfelle. De siste tre årene er det ingen som har fått tildelt bolig med vanskelig økonomisk situasjon som eneste begrunnelse. Et anslag viser at om lag 1/3 av de som får innvilget kommunal bolig har status som økonomisk vanskeligstilte.

Ved bruk av gjengs leie vil støtte til økonomisk vanskeligstilte være behovsprøvd. Økonomisk støtte vil skje ved bruk av bostøtte og innbyggernes rett til økonomisk sosialhjelp, jf. sosialtjenesteloven. Dersom man ikke velger gjengs leie, men velger å subsidiere alle kommunale boliger, vil dette være et mindre treffsikkert tiltak. Det vil også bidra til at mange blir boende i kommunale boliger da dette blir et rimeligere alternativ på kort sikt.

6.5. Bruk av startlån

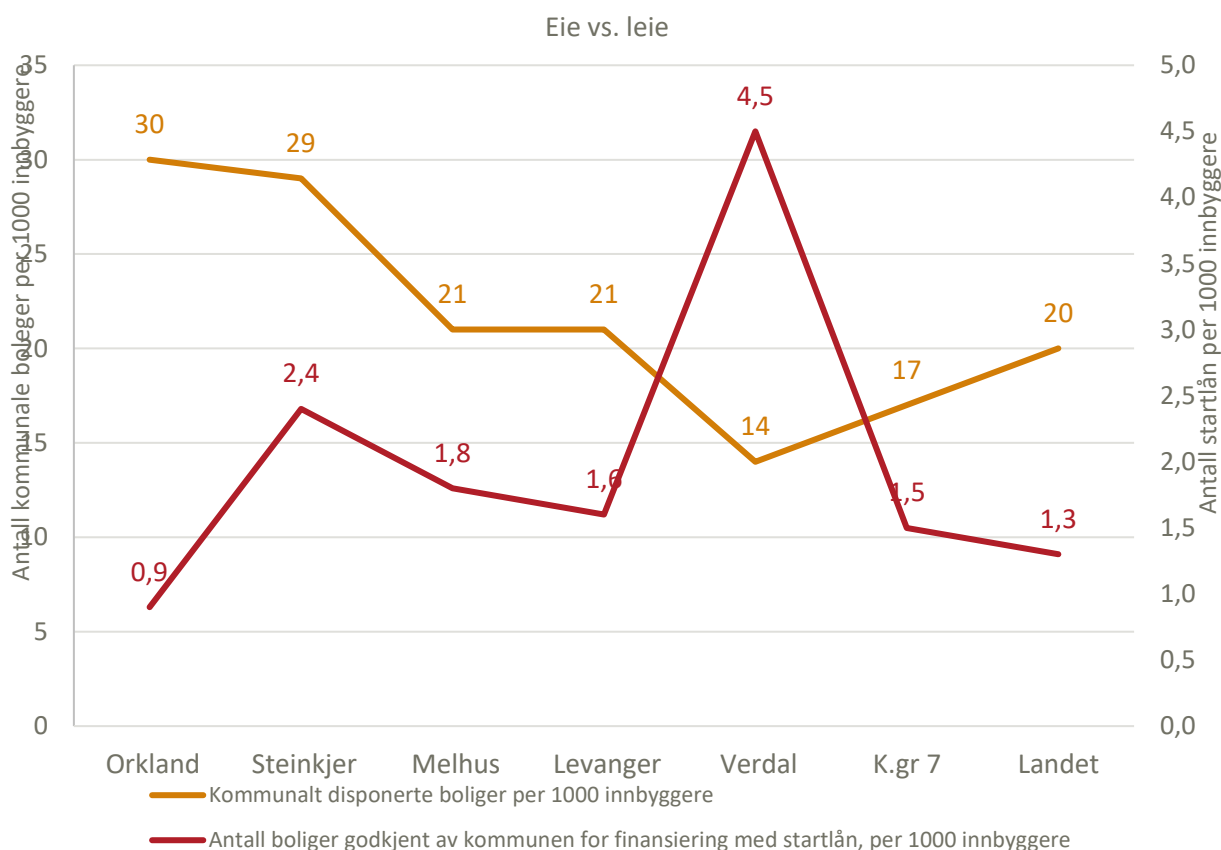
Husbanken gir startlån til kommuner for videre utlån til enkeltpersoner. Startlån er for personer som skal kjøpe, utbedre eller tilpasse bolig, bygge ny bolig eller refinansiere dyre lån.

For personer som har lav inntekt og mangler egenkapital er startlån normalt eneste mulighet til å finansiere et boligkjøp. Disse kan få startlån eller tilskudd. Alle søknader skal behandles individuelt. Tilsagn om startlån forutsetter at søkeren ikke har god nok økonomi til å få tilstrekkelig lånebeløp i vanlig bank. Søkeren vil ha langvarige problemer med å finansiere en egnet bolig og har utnyttet muligheten sin til å spare innenfor husstandens økonomiske forutsetninger og samtidig klart å dekke utgifter til livsopphold. Barnefamilier skal prioriteres.

Kommunen kan gi startlån alene, eller sammen med tilskudd til boligetablering eller boligtilpasning. Bruk av tilskudd gjør det mulig å finne gode løsninger for flere husstander med store utfordringer eller særskilte behov.

Ifølge Husbankens statistikk ligger Orkland på femte sistede plass i Trøndelag når det gjelder bruk av startlån per 1 000 innbygger. Dette kan ha ulike årsaker. Rammen for startlån økes fra 40 til 70 millioner kroner i budsjettet for 2022- 2025. Startlån har større potensial enn lån i ordinær bank når det gjelder både nedbetalingstid, lengde på avdragsfrihet og mulighet for fastrente. Orkland har heller ikke erfaring med bruk av fastrente. Flere kan eie dersom kommunen bruker hele handlingsrommet.

6.6. Kommunens boligmasse - status



Orkland kommune har gjennomført en gjennomgang av boligmassen etter kommunesammenslåingen for å få et helhetlig bilde av situasjonen både med tanke på omfang og tilstand. Til tross for at det er prioritert mange nybygg de siste årene, er det fortsatt et stort vedlikeholdsbehov på kommunens boligmasse. Både omsorgsboliger og ordinære kommunale boliger er omfattet av gjennomgangen. Orkland kommune har p.t. nærmere 500 boenheter, og det er ved gjennomgangen tatt utgangspunkt i de store trekkene. Gjennomgangen danner utgangspunkt for tiltak og prioriteringer i økonomi- og handlingsplan, hvor de prioriterte tiltakene vil være mer nøyaktig beskrevet med økonomiske konsekvenser. Hovedtrekket av gjennomgangen viste relativt høy ledighet, kombinert med et stort vedlikeholdsbehov på en del av boligmassen.

Under gjennomgangen ble i hovedsak tre faktorer hensyntatt:

- Teknisk standard. Tar utgangspunkt i vedlikeholdsbehov og brannsikkerhet.
- Boligsosiale behov. Det er høyt fokus på tverrfaglig samarbeid når det gjelder bolig. Det innebærer at boligsosiale forhold også er av betydning når vedlikeholdsbehov vurderes. Vedlikeholdsplan for bolig og boligsosial handlingsplan skal «snakke sammen» og kunne ses i sammenheng med hverandre.
- Økonomi. En del boliger ligger i områder med nærmest ikke-eksisterende utleiegrunnlag. Her er det tatt en vurdering på om det er økonomisk forsvarlig å fortsette med utleie.

Resultatet av gjennomgangen benyttes som grunnlag for å gjøre gode prioriteringer. Boligene ble kategorisert i en trafikklysordning:

Grønn: Ingen store vedlikeholdsbehov de neste fem årene.

Oransje: Boligen har moderat til stort vedlikeholdsbehov, og det kreves bevilgninger for å gå gjennomført utbedringer. Under oransje er også prosjekter for å gjøre boligene bedre tilpasset boligsosiale behov medtatt.

Rødt: Boligene anbefales solgt eller revet.

Ved avvikling og salg av boligene under rød kategori vil det være mulig å bruke disse midlene til investeringsprosjekter for å realisere noe av behovet knyttet til nye boliger eller ombygging av eksisterende.

Til tross for at det anbefales avvikling av en del toromsleiligheter, er det behov for flere boliger av denne typen i framtiden. Det er derfor nødvendig med en utredning om nybygg av toromsboliger. Beboere gir tilbakemeldinger om at de ofte bruker tjenester som befinner seg i sentrumsnære strøk (psykisk helse, voksenopplæring, apotek m.m). Derfor bør disse boligene enten ligge praktisk til, eller ha god bussforbindelse til disse tjenestene. Man kan her vurdere å bygge boliger selv, eller å inngå et nytt tredjepartssamarbeid med tildelingsrett.

Det er behov for boliger for eldre nært sentrum og sykehjem. De vil ha en gevinst i form av kortere responstid for hjemmesykepleien. Det å kjenne seg trygg i egen bolig med hjelpeapparatet i nærheten gjør at eldre blir boende lengre hjemme, blir mer selvhjulpen og dermed reduseres behovet for sykehjems plass. Mange eldre knytter uformelle og sosiale kontakter seg imellom og dermed er boområdet med på å redusere ensomhet og utrygghet.

For eldre og andre med funksjonshemming er en del av boligmassen ikke tilrettelagt for hjelpemidler som sykehusseng, rullestol og sengeheis. Dette gjelder blant annet boliger som Elvestien og Litjgårdsveien.

For personer med demens er situasjonen slik at kommunen mangler hensiktsmessige bofellesskap. Erfaring viser at bokollektiv fungerer svært godt for denne gruppen og er med på å redusere behovet for sykehjems plasser.

Orkland mangler flere robuste småhus for leietakere med utagerende adferd, fordelt i mindre enheter rundt om i kommunen. Det er lite skjerming mellom rusmisbrukere og barnefamilier, samt eldre i noen av dagens boområder. Dette gjelder også for bosetting nær barnehager og skoler.

Utagerende og truende adferd i boområder hvor tunge rusmisbrukere bor, gjør at kommunen mottar flere klager, særlig fra barnefamilier og eldre. Samtidig må kommunen kunne gi et verdig og ikke stigmatiserende tilbud til såkalte tunge brukere. Kommunen opplever at den enkeltes sosiale behov og kommunens hensyn til hensiktsmessig eiendomsdrift ikke samsvarer. De sosiale hensyn ved tildeling av bolig stemmer ikke alltid overens med hensynene til vedlikeholdsplan, hærverk og skadeverk på boliger. De som har utført skadeverket som har ført til store kostnader for kommunen, har fortsatt et boligbehov. Det er sterkt søkelys på tverrfaglig samarbeid når det gjelder bolig. Det innebærer at boligsosiale forhold må spille en rolle når vedlikeholdsbehov vurderes. Vedlikeholdsplan for bolig og boligsosial handlingsplan skal «snakke sammen» og kunne ses i sammenheng med hverandre. Tverrfaglig samarbeid utfordrer oss ved at vi på den boligsosiale siden ser på sakene på en annen måte enn de som har med den økonomiske siden å gjøre.

Spredt utbygging utfordrer oss med tanke på at det er for dårlig kollektivtilbud til å kunne benytte hele storkommunen i dag. En gruppe som spesielt utfordres av dette er flykninger som ikke har førerkort eller annen mulighet for egen transport.

Kommunen mangler boliger som er tilpasset store familier og rullestolbrukere.

Utfordringsdokumentet viser til at kommunen ønsker å ta i bruk hverdagsrehabilitering i hele kommunen. Hverdagsrehabilitering er knyttet til mestring av dagliglivets aktiviteter i brukerens hjem eller nærmiljø. Dette anses som et viktig verktøy for å bidra til at den enkelte innbygger får mulighet til å bo lengst mulig i egen bolig.

Orkland kommune er i startfasen av å ta i bruk velferdsteknologiske virkemidler. Dette vil bidra til bedre tjenester for personer med nedsatt funksjonsevne, men også for eldre som bor hjemme og kan bo lengre i eget hjem og for pasienter i sykehjem.

Unge med særlige utfordringer med å bo i egen bolig mangler i dag et egnet botilbud der de også kan få oppfølging, boveiledning og hverdagsmestring. Kommunen har tilbud for de som har dårligere funksjonsnivå og psykiske lidelser, blant annet i Litjgårdsveien. Gruppen vi ikke fanger opp i dag har ikke nødvendigvis psykiske lidelser, men er dårlig fungerende og utrygge i overgangen til egen bolig etter eksempelvis å ha bodd i fosterhjem. Vi har tidligere mottatt enslige mindreårige flykninger. Dette er en sårbar gruppe som trenger hjelp til å mestre hverdagslivet.

Kommunen har erfart at nedsatt boevne har ført til store vedlikeholdskostnader. Det er derfor ansatt boveileder for å imøtekomme dette behovet bedre. Boveileder er en spesielt viktig ressurs når det gjelder bosetting av flykninger.

7. Bosettingsplan for flykninger

Orkland kommune har hatt som tradisjon å bosette det antall flykninger Integrerings- og mangfoldsdirektoratet (IMDi) har bedt om. Dette tallet har variert sterkt fra år til år, med en foreløpig bunn i covid-året 2020. I 2022 har kommunestyret vedtatt å ta mot 24 flykninger, samt gitt kommunedirektøren fullmakt til å godkjenne inntil seks personer utover dette.

Gruppen flykninger omfatter både enslige, par, samt store og små familier. Det er ofte vanskelig å forutsi hvor mange og hvilke type boliger som trengs. For tiden kommer de fleste av våre flykninger fra Kongo, Sør-Sudan, Eritrea og Syria. Det er erfaringsvis ofte store familier.

Ofte kommer flykningene fra boforhold som er svært forskjellig fra det de møter her. Det gjelder både i forhold til renholdsrutiner og daglig bruk. En del er ikke vant til elektrisitet, men er mer kjent med gass og trekull som energikilder i forbindelse med matlaging. De er vant med små boforhold, ofte uten innlagt vann. Dette gjelder særlig folk som kommer fra flyktingeleirene. I slike tilfeller er det ofte et stort behov for boveiledning for å unngå forringelse av bolig.

Bosettingssituasjonen er fortsatt preget av at vi inntil 1. januar 2020 var fire kommuner, med god geografisk spredning av flyktingebefolkningen. Vi ser imidlertid tydelige tendenser til økt tilflytting til Orkanger-Fannremsområdet. Nærhet til voksenopplæringstilbud, manglende kollektivtransport og jobbmuligheter er bidragsyttere til denne tendensen.

Bosetting av flykninger styres i stor grad av hvor i kommunen det er ledige boliger på ankomsttidspunktet. Fra et integreringssynspunkt bør man i større grad styre hvor den enkelte bosettes ut fra kartleggingsinformasjon, slik at man kan spille på mangfoldet i befolkning, tjenestetilbud og næringsliv i kommunen.

IMDi har opprettet en ordning hvor kommunene kan registrere ledige boliger, slik at direktoratet kan tilpasse sitt bosettingsforberedende arbeid. Dette gir kommunene en liten mulighet til å styre hvilke flykninger de bes om å bosette, i alle fall hva angår familiestørrelse. Orkland har så langt ikke brukt denne muligheten.

Kommunens samhandling med bosatte flykninger styres for tiden av to ulike sett lover og forskrifter. Litt forenklet kan man si at flykninger som ankom før 1. januar 2021 skal behandles etter lov om introduksjonsordning og norskopplæring for nyankomne innvandrere (introduksjonsloven), mens flykninger som ankommer etter 1. januar 2021 skal behandles etter lov om integrering gjennom opplæring, utdanning og arbeid (integreringsloven). I løpet av planperioden vil altså introduksjonsloven fases ut og integreringsloven bli førende. Integreringsloven legger større vekt på opplæring og utdanning enn introduksjonsloven, og tillegger fylket og de videregående skolene en mer aktiv rolle, noe som kan ha betydning for boligspørsmål.

Utfordringsdokumentene 2020 og 2021 beskriver et kraftig fall i mottak av flykninger, og i statlige overføringer de siste fem årene. Kommunens virksomhet må tilpasses de økonomiske realitetene. Dette tydeliggjør behovet for å få til en best mulig samhandling mellom kommunale tjenester om når integreringsenheten har blitt mindre.

8. Tiltak og økonomiske konsekvenser

Generelle tiltak

For å nå våre mål ved hjelp av Orkland kommunes verdier, modig, klok og nær, må vi være modige nok til å erkjenne dagens utfordringer ved å vise tillit, snakke om det som er vanskelig og gjøre nødvendige valg. Vi må være klok nok til å vurdere tverrfaglige og helhetlige løsninger på dagens utfordringsbilde ved å kombinere ny kunnskap, det vi selv har erfart og lærer av andre. Vi må være nær nok til å møte brukeren og gi det lille ekstra når vi møtes. Den som berøres skal høres.

Av konkrete tiltak er økning av startlånsmidler. Dette vil medføre at flere kan eie istedenfor å leie, noe som igjen vil føre til større gjennomgang på kommunal boligmasse.

Bygging av små spredte robuste boliger skjermet fra boområder med sårbare grupper er et konkret tiltak for trygge boområder. Erfaringsmessig er det å plassere flere enn to slike boenheter samlokalisert ikke hensiktsmessig, da dette oppleves stigmatiserende for beboerne i disse boligene.

Vi må planlegge gode tilrettelagte bomiljø i hele kommunen. Dette gjelder særlig for sårbare grupper som eldre og barnefamilier. Disse har behov for stabile leve- og oppvekstvilkår. Samtidig må man skjerme skoler og barnehageområder for utagerende og truende leietakere.

Boligmøter og restansemøter er tiltak for godt samarbeid tverrfaglig. Styrke informasjon og veiledning om både det private leiemarkedet og ulike ordninger for vanskeligstilte som ønsker seg inn på boligmarkedet. Det er viktig å legge vekt på at kommunens leiekontrakter er tidsavgrenset. Dette er med på å legge et løp der leietakere som er i målgruppen får hjelp til en prosess med å eie sin egen bolig. Beboere som fortsatt har et behov for tilrettelagt bolig vil få forlenget sin kontrakt.

Tiltak spesifikt for flykningområdet

- Styrke informasjon og veiledning om både det private leiemarkedet og ulike ordninger for vanskeligstilte som ønsker seg inn på boligmarkedet. Legge vekt på at kommunens leiekontrakter er tidsavgrenset.
- I valg av bolig for flyktninger bør vi ta hensyn til hvor flyktningene kan skaffe seg jobb, og frivillighetens muligheter i ulike deler av kommunen. Dessuten bør bosettingssted vurderes ut fra den enkelte flyktnings individuelle fremtidsplaner og utdanningsbehov. Dette vil skje i tett samarbeid mellom flykningstjenesten og boligkontoret.
- I samarbeid med boligkontoret søke løsninger som gjør det mulig å rapportere ledige boliger inn til IMDi.

8.1. Oversikt tiltak

Tiltakene får effekt når de tas inn i budsjett handlingsplan.

Navn på tiltak	Beskrivelse av tiltak	Tidslinje	Økonomi
Fra leie til eie	Utarbeide liste over aktuelle boliger, herunder kartlegging av aktuelle kjøpere. Øke rammen for startlån og boligtilskudd.	Våren 2022	
Småhus til tunge brukere	Bygge flere robuste småhus	Utredning gjennomføres i 2022. Bygging 2023	Ved behov for finansiering fremmes sak for kommunestyret. Investering innarbeides budsjett 2023
Tilrettelagte botilbud/områder	Universell utforming av boliger/områder	Løpende	
Tverrfaglig samarbeid	Boligmøter og restanssemøter	Løpende	
Vurdere omfanget av kommunale boliger		2022	

9. Forventede resultater

9.1. Økonomiske fordeler

- Fra leie til eie av kommunal bolig vil føre til verdiskapning som igjen kan brukes til andre boliger og prosjekter, blant annet til robuste småhus. Mindre vedlikeholdsutgifter for kommunen.
- Robuste småhus vil gi lavere strømforbruk og færre vedlikeholdsutgifter.
- Tilrettelagte botilbud/områder fører til mere effektiv tjenesteyting da brukere bor mere samlet og en ikke trenger å kjøre så mye som man gjør i dag for å utføre tjenester.

9.2. Sosiale fordeler

- Bedre selvbilde og livskvalitet som følge av det å eie sin egen bolig.
- Gir mere tilrettelagte og attraktive boliger.
- Sosialt fellesskap gir mindre ensomhet og større trygghet.

9.3. Klima- og miljøfordeler

- Ansvarliggjøring av den enkelte i forhold til energibesparing når en eier selv.
- Lavere strømforbruk i robuste småhus samt mindre behov for vedlikehold.
- Strengere krav til klimautslipp ved nybygging.

SAMMEN BYGGER VI
#ORKLAND