



Meldal kommune



Boligsosial handlingsplan

2016 - 2020

*Vedtatt
27.10.2016
Sak 055/16*

Innhold

Innledning.....	3
1. Befolkningsutvikling.....	5
1.1 Befolkningsutvikling 2000 - 2015	5
1.2 Befolkningsframskriving 2015- 2035	5
2. Utbygging og arealutnyttelse	6
3. Kommunale boliger	8
3.1 Organisering av boligoppgavene	10
3.2 Felles Boligkontor	10
3.3 Mandat og arbeidsrutiner for Boligkontoret.....	11
3.4 Tildeling av boliger.....	12
4. Økonomiske virkemidler.....	14
4.1 Startlån	14
4.2 Tilskudd.....	15
4.3 Bostøtte	15
4.4 Søknad – behandling	15
5. Status kommunens boligmasse pr. mai 2016.....	16
5.1 Videre prosess/tiltak	16
6. Mål – Strategier – Tiltak	17
Vedlegg	
1. Kommunale gjennomgangsboliger	
2. Omsorgsboliger med klausulering	
3. Omsorgsboliger uten klausulering	

Innledning

Mål og visjon

Boligsituasjonen for de aller fleste i Norge er god. Noen grupper har mindre gode boforhold og problem med å skaffe egen bolig. Særlig gjelder dette de som har behov for sosial- og/eller helsefaglig oppfølging fra kommunen. Befolkningsframskriving og registrering av dagens boligmasse er viktig for å avdekke framtidige behov i en boligsosial plan.

Rollefordeling i norsk boligpolitikk

Staten

- Setter sentrale mål for og trekker opp hovedlinjer i boligpolitikken
- Fastsetter lover og rammebetingelser
- Tilbyr gunstige finansierings- og støtteordninger gjennom Husbanken
- Stimulerer til forskning og informasjon

Kommunene

- Legge til rette for lokale løsninger
- Legge til rette for bygging av nye boliger og utvikling og fornyelse av boliger og boligområder
- Har et lovpålagt ansvar for å medvirke til å skaffe boliger til personer som selv ikke kan ivareta sine interesser på boligmarkedet

Målet med en boligsosial plan

- Økt kunnskap om boligbehovet i kommunen
- Økt kunnskap om statlige virkemidler
- Mer samkjørt boligpolitikk mellom sektorene
- Bedre utnyttelse av kommunens boligmasse
- Mer målrettet og effektiv bruk av virkemidlene
- Større effektivitet ved å samordne ressursene

Viktig for at planen skal være et verktøy

- Politisk og administrativ forankring
- Tverrsektorielt samarbeid
- Brukermedvirkning
- Integrering av tiltak i øvrig planverk og definere planen som en del av kommuneplan

Meldal kommune sin visjon er: «Sammen skaper vi trivsel og aktive lokalsamfunn».

Kommunen har gjennom prosessen med utarbeidelse av samfunnsdelen i kommuneplan, ved mobilisering og involvering av alle innbyggere, kommet fram til følgende satsingsområder:

- Arbeidsplasser og næringsliv
- Folkehelse og livskvalitet
- Trygge oppvekstmiljø
- Nærmiljø og stedsutvikling

Satsingsområdene danner utgangspunkt for planens overordna mål og strategier, og er særlig tatt hensyn til under fokusområdene «samfunn» og «kommunale tjenester». Kommuneplanens samfunnsdel er et strategisk styringsdokument, der satsingsområdene og overordna mål skal være styrende for øvrige planer.

For Boligkontoret sitt arbeid, vil målet under «Samfunn» være førende for boligsosialt arbeid: Det skal oppleves attraktivt og trygt å bo å leve i Meldal.

Med Boligsosial handlingsplan for Meldal kommune, har vi et godt styringsredskap. Planen skal føre til handling. Kommunen har fremdeles en relativt stor boligmasse. Gjennom handlingsplan vil vi ha fokus på riktig bruk, avklaring om egnethet og kapasitet i forhold til dagens og framtidens behov. Målsetting for alt boligarbeid er; Meldal skal være en god bokommune for alle som ønsker å bo her, uansett livssituasjon.

Samhandlingsreformen

Fra 01.01.12, ble sosialtjenesteloven og kommunehelsetjenesteloven erstattet med nye lover. Innholdet i Lov om sosiale tjenester er nå delt. Det vesentlige er lagt til Lov om sosiale tjenester i NAV, og det som omhandler Rustjenesten er lagt til Helse- og omsorgstjenesteloven. Kommunehelsetjenesteloven er erstattet med Helse- og omsorgstjenesteloven og Folkehelseoven. Dette for å ivareta utfordringene i Samhandlingsreformen som ble innført gradvis fra 01.01.2012 til 2016.

Samhandlingsreformen handler om folkehelse og forebygging. Sykdom og behandlingsbehov skal forebygges gjennom økt fokus på å ivareta egen helse.

Også når det gjelder endring i boligbehov, må utgangspunktet være at det er hver enkelts ansvar å skaffe seg egnet bolig. Det er viktig å avklare forventninger og behov innbyggerne har før det søkes om bolig. Det må jobbes med holdninger, gjennom informasjon og kommunikasjon med innbyggerne. Økonomiske støtteordninger og ergonomiske tiltak er virkemidler som tas i bruk for å tilrettelegge egen bolig.

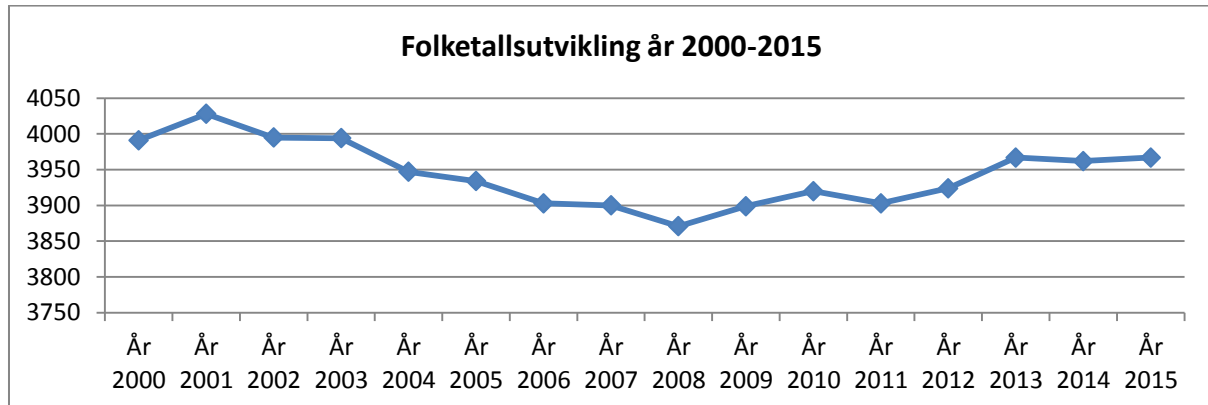
Planen erstatter "Boligsosial handlingsplan for Meldal kommune 2013 - 2016"

1. Befolkningsutvikling

1.1 Befolkningsutvikling 2000 - 2015

Folketallet i Meldal var i en periode synkende, men er nå på vei oppover.

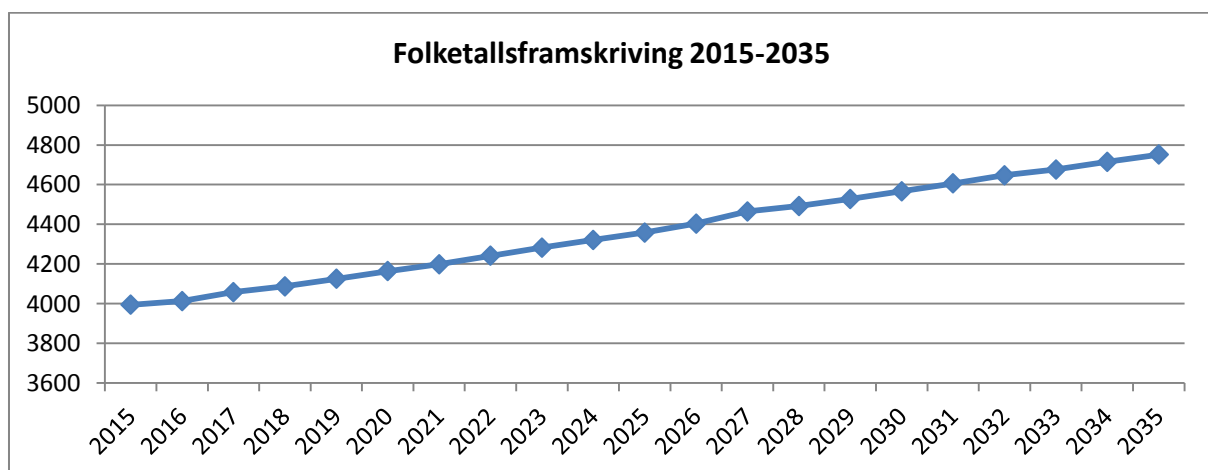
Tall fra Statistisk Sentralbyrå (SSB) viser at folketallet pr 01.01.2003 var 3994. Det var en jevn nedgang i årene 2003 – 2008. Folketallet pr 01.01. 2008 var 3871. For årene 2008- 2015, har det vært en økning, slik at folketallet pr 01.01.2015 var 3924.



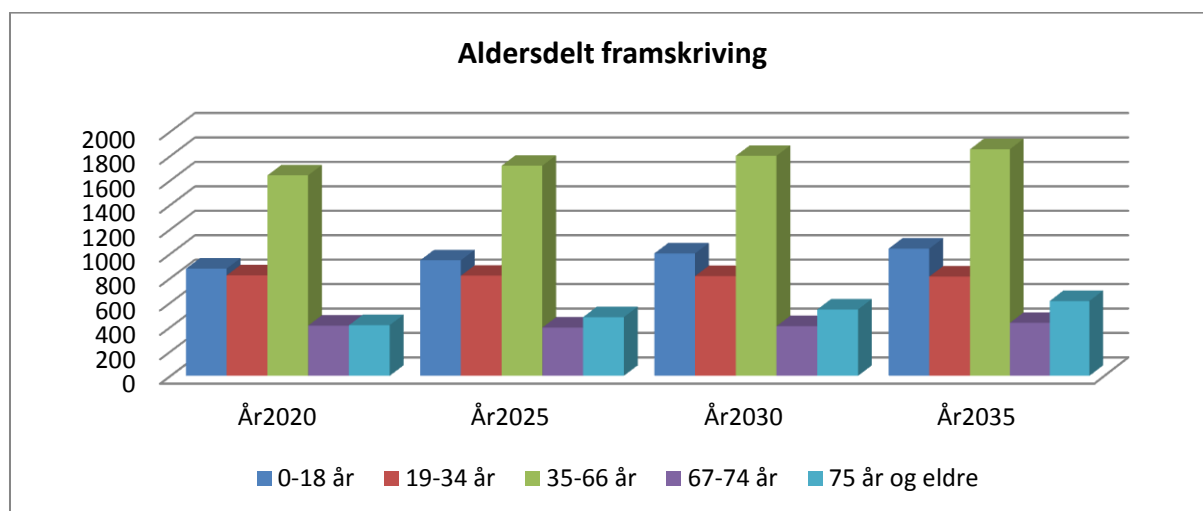
1.2 Befolkningsframskriving 2015- 2035

Befolkningsframskriving gjort av SSB viser en jevn økning i befolkningen i Meldal de neste 20 åra.

Grafen under viser den forventede befolkningsutviklingen i Meldal, basert på "midlere alternativ" pr 30.11.2012.



Grafen under viser de samme trendene delt på aldersgruppene barn/hjemmeboende unge (0-18 år), unge i etablering/tidlig familiefase (19-34 år), etablert familiefase (35-66 år) samt voksne (67-74 år) og godt voksne (75 år og eldre).



2. Utbygging og arealutnyttelse

Å skaffe seg egen bolig, må først og fremst være hver enkelt sitt ansvar. Ved endring av behov, bør dette ansvaret fremdeles være opp til hver enkelt. Ved økt alder, er tendensen at flere ønsker endringer i sin boligsituasjon.

Det er stor sannsynlighet for at flere ville ha kjøpt seg inn i borettslag med lettstelte leiligheter og vaktmestertjenester hvis tilbudet hadde vært tilstede. Det bør vurderes om kommunen skal være en aktiv medspiller i slike prosjekt, i samarbeid med private aktører.

Boligbygging i Meldal kommune

Tilgang på tomter pr. jan 2016:

Sted	Kommunale tomter	Private tomter	Totalt
Løkken	24	86	110
Å	10	9	19
Storås	3	31	34
Grefstad	9	18	27
Bjørnli	0	3	3
Drogsetmoen	4	0	4
Totalt	50	147	197

(Fra hjemmeside Meldal kommune)

Som tabellen viser, er det god tilgang på tomter i kommunen. Når det likevel ikke er noen stor omsetning, kan det skyldes at tomtene ikke er attraktive nok. Dette bekreftes også av reguleringsplanene, som viser at vi har mange "resttomter" (de antatt dårligste i feltet) og en god del tomter som har tung adkomst. Mange av tomtene vil også ha relativt store kostnader forbundet med grunnarbeider (bratt terreng etc).

Tomtepriser

Etter at selvkostprinsipp ble vedtatt av kommunestyret, varierer prisene på nye tilrettelagte tomter mye. For kommunale tomter (eks gebyrer og avgifter):

Meldal sentrum: kr 309 pr m²

Å: kr 63 pr m² + utbyggingskostnad kr 133.000 pr stk

Løkken: kr 132 pr m² (gjelder 2 stk Villaveien)

For tomter tilrettelagt før ca 2010 kan det regnes en tomtepris på kr 32,50 pr m².

Generelt vises det til hjemmesida for Meldal kommune, under fane for «Flytt til Meldal», som viser ca priser for kommunale tomter, samt kart som viser ledige tomter.

Nye eneboliger i Meldal kommune

Det har vært en liten økning i bygging av nye eneboliger.

Dersom vi antar et bruttoareal på 150 m² og videre en kostnad på kr.3.5 mill., gir dette en m² – pris på ca. kr.23 300,-, eks tomtekostnader. Dette må imidlertid tas med forbehold ut ifra dagens prisnivå i byggemarkedet.

Brukte eneboliger i Meldal kommune:

Omsetning av brukte boliger har vi kun noen tall fra Finn.no å bygge på. Siste 12 måneder (året 2015) viser dette:

Å: 4 stk

Meldal: 5 stk

Løkken: 35 stk

Storås: 5 stk

Prisene på brukte boliger varierer sterkt.

Dersom vi legger til grunn statistikk fra Finn.no for Meldal kommune under ett:

Kr/m² (NB: Primærrom) ca.kr.10.433,-

For sammenligningens skyld, tilsvarende tall fra Orkdal kommune:

Kr/m² (NB: Primærrom) ca.kr.21.939,- og Rennebu kommune kr 10.081.

3. Kommunale boliger

Kommunen har et stort antall boliger. Mange omsorgsboliger ble bygget i forbindelse med ansvarsreformen, der psykisk utviklingshemmede flyttet fra Margrethehaugen til egne leiligheter. Dette skjedde fra 1990 til 1995. Så kom eldresatsinga, der kommunene fikk tilskudd og gunstige lånevilkår for å bygge omsorgsboliger. Siste omsorgsbolig i denne storstilte satsinga er Løvbytunet, som ble ferdigstilt i 2004.

Kommunen må tilpasse og utvikle bygningsmassen til antatt behov for åra framover. I dette er Boligsosial handlingsplan viktig.

I Boligkontoret, som er opprettet etter foreslått tiltak i Boligsosial handlingsplan, har medlemmene innenfor hver sin enhet, kompetanse på behov for tilpasset bolig samt boligenes tilstand.

Boligkontoret har ikke vedtaksmyndighet på hva som skal gjøres med bygningsmassen, men er rådgivende med bakgrunn i sin kunnskap om status og framtidige behov.

I Kommunestyret sitt vedtak den 15.05.14, sak 026/14, vedtas hvilke boliger som skal rives, selges og ombygges/rehabiliteres.

«Rådmannen gis myndighet til å iverksette rivnings- og salgstiltakene, samt å omdefinere bruken av omsorgsboliger etter hvert som klausulering opphører og behovene endrer seg. Ombyggings- og restaureringsprosjekter innarbeides i økonomiplanen og legges fram for kommunestyret til godkjenning

Oversikt på hva som er gjennomført og planer framover for hver enkelt bolig står i vedlegg 1, 2 og 3.

Kommunale boliger pr. 01.05.2016

Navn	Sted	Ant	Merknad	Klausulering	Kategori
Løvbyttunet	Løkken Verk	20	Personalbase 1 stk	tom 15.10.23	O
Sørheim	Løkken Verk	6			G
Løfshuslia	Løkken Verk	4			O
Laushuslia	Løkken Verk	5			O
Løkkli 1 og 2	Løkken Verk	7		tom 15.01.17	O
Langenglia	Løkken Verk	4			O
Grefstadtunet 1	Meldal	4	Personalbase 1 stk	tom 25.02.16	O
Grefstadtunet 2	Meldal	4	Avlastning 1 stk	tom 25.02.16	O
Ansver	Meldal	5			O
Solhagen AD	Meldal	12	Fellesareal	tom 01.04.30	O
Solhagen (PU)	Meldal	5	Personalbase		O
Grøta II	Meldal	1			O
Grøta I	Meldal	1		tom 01.07.20	O
Grøta trygdeboliger	Meldal	4			O
Heimtun	Meldal	18		tom 31.05.19	O
Furumo	Storås	3	5C – 5E		O
Furumo	Storås	2	5F og 5G	tom 18.05.19	O
Skulmoen	Storås	2			O
Storås II	Storås	2			O
Stensmoen	Jerpstad	4			O
Jordheim	Løkken Verk	6			G
Grefstad lærerbolig	Meldal	4			G
Krattet	Meldal	1			G
Gammelveien	Meldal	1			G
Totalt		125			

Oppsummert kategori:

Omsorgsboliger: 107 boenheter

Gjennomgangsboliger: 18 boenheter

3.1 Organisering av boligoppgavene

Landbruk og Tekniske tjenester står i dag for drift av alle kommunale boliger.

Vi opererer med to kategorier boliger:

- Kommunale omsorgsboliger
- Kommunale gjennomgangsboliger

Knapt halvparten av omsorgsboligene er klausulert med følgende:

”Det forutsettes at omsorgsboligene tildeles personer som på grunn av alder, funksjonshemming eller sykdom har behov for en slik bolig med lett tilgjengelig heldøgns pleie – og omsorgstilbud”
Denne klausuleringen gjelder i 20 år.

Det er foretatt en gjennomgang av alle boligene i 2015, og vurdert klausulering og behov for evt. rehabilitering. Bilde og kort beskrivelse av tilstand i vedlegg 1, 2 og 3.

I ny Helse- og omsorgstjenestelov står det i kap.3 ”Kommunens ansvar”

§3-7 ”Boliger til vanskeligstilte”: 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.

Kommunens vedtak om bosetting av flykninger gir «boliger med særlig tilpasning», et spesielt innhold. Flykningene har «rett og plikt» til å gjennomføre et introduksjonsprogram på 2 år, med opplæring og undervisning i norsk og samfunnsfag. Meldal kommune kjøper denne tjenesten av Orkdal kommune. Det innebærer at Meldal kommune må skaffe flykningene bolig i akseptabel avstand fra bussholdeplass.

Kommunen har ansvar for å skaffe innbyggere et midlertidig botilbud hvis en akutsituasjon skulle oppstå.(Lov om sosiale tjenester i NAV §27). Innbyggerne har også her et selvstendig ansvar for å skaffe seg bolig. Men noen ganger vil det være nødvendig med bistand fra kommunen. Et midlertidig botilbud kan være en kommunal leilighet, pensjonat eller annen overnatting for å dekke et akutt behov.

3.2 Felles Boligkontor

Tidligere var prosedyren for tildeling av kommunale boliger todelt. Et eget inntaksteam i Sektor Pleie- og omsorg saksbehandlet søknader og tildelte omsorgsboliger. Sektor Utvikling og Drift saksbehandlet og tildelte kommunale gjennomgangsboliger.

Etter en omfattende revidering av Boligsosial handlingsplan i 2013, og etter en anbefaling fra den daværende arbeidsgruppen, ble Boligkontoret etablert. Boligkontoret hadde sitt første møte i august 2013.

Boligkontoret består av 5 faste medlemmer. De faste medlemmene pr. 01.05.16 representerer Hjemmetjenesten, Helsetunet/Hjelpetjenesten, NAV, Flyktingekoordinator og Landbruk og tekniske tjenester. I tillegg kan andre fagpersoner innkalles ved behov for utfyllende opplysninger i forhold til søknader.

Boligkontoret møtes en gang/mnd. Det kan i tillegg kalles inn til møter der det haster med å komme fram til en løsning.

3.3 Mandat og arbeidsrutiner for Boligkontoret

- Boligkontoret skal bestå av en tverrsektoriell faggruppe med representanter fra Hjelpetjenesten, NAV, Landbruk og tekniske tjenester, Hjemmetjenesten og Helsetunet.
- Boligkontoret gis fullmakt til å tildele boliger etter Helse- og omsorgstjenesteloven, kap.3, §3-7 og Lov om sosiale tjenester i NAV, §27.
- Boliger tildeles etter vedtatte kriterier.
- Søknader sendes til en felles mottaksadresse: «Meldal kommune, Boligkontoret, Kvamsveien 2, 7336 Meldal» Servicekontoret fordeler søknadene til aktuelle saksbehandlere.
- Etter endt møte i Boligkontoret, skrives vedtak for tildeling av omsorgsbolig av Hjemmetjenesten. Vedtak for tildeling av gjennomgangsbolig, skrives av Landbruk og tekniske tjenester.
- Ved endring av brukergruppe og/eller omdisponering av boliger, kan Boligkontoret være rådgivere og forslagsstillere. Boligkontoret vil til enhver tid ha oversikt over ledige boliger og behov for endring ved evt. stor søknad fra andre brukergrupper.
- Søknader om lån og tilskudd behandles i NAV. Boligkontoret kan være diskusjonspartner i spesielle saker.
- Boligkontoret rapporterer årlig til rådmannens ledergruppe med tanke på aktivitet og status i det boligsosiale arbeidet. Denne rapporteringen danner grunnlag for årlig vurdering av planen, samt videre arbeid med nye tiltak i plan/budsjettsammenheng.

Retningslinjene kan justeres ved behov og endring.

Rådmannens ledergruppe utpeker medlemmer i Boligkontoret.

Leder for Boligkontoret utnevnes av ledergruppa.

Det skrives referat fra hvert møte i Boligkontoret. Referat oversendes rådmannens ledergruppe dersom det har vært saker av prinsipiell art, eller organisatoriske spørsmål er reist.

Ledergruppa er ansvarlig for å igangsette rullering/evaluering av den vedtatte Boligsosiale handlingsplanen. Dette starter normalt i februar, på bakgrunn av rapportering fra Boligkontoret.

De enkelte tjenestene/sektorene som er representert i Boligkontoret, har ansvar for å fremme tiltak av boligsosial karakter i ordinære budsjettprosesser. Tilsvarende vil tjenester/sektorer få oppgaver av boligsosial karakter gjennom budsjettprosesser og ordinær delegering.

3.4 Tildeling av boliger

Det er tatt i bruk et felles søknadsskjema, og alle søknader sendes til en felles adresse: servicekontoret i Rådhuset.

I forbindelse med gjennomgang/revidering av Boligsosial handlingsplan, ble nye retningslinjer vedtatt.

Retningslinjene skal være retningsgivende og brukes som utgangspunkt for det individuelt rettede tilbudet som skal ytes.

Retningslinjer for tildeling av kommunal bolig

I følge Helse- og omsorgstjenesteloven, kapittel 3, kommunens ansvar, står det i §3-7: Boliger til vanskeligstilte. Kommunen skal medvirke til å skaffe boliger til personer som ikke selv kan ivareta sine interesser på boligmarkedet, herunder boliger med særskilt tilpasning og med hjelpe- og vernetiltak for dem som trenger det på grunn av alder, funksjonshemning eller andre årsaker. (Tidl. Lov om sosiale tjenester. Samme ordlyd)

Mål

Tilby tilrettelagt bolig der brukeren kan oppleve egenmestring og en trygg og meningsfylt hverdag

Målgruppe

Eldre, funksjonshemmede og vanskeligstilte som ikke lenger kan bo i egen bolig og som trenger tett oppfølging

Kriterier

Når eksisterende boforhold ikke ivaretar brukerens behov
Mennesker med store omsorgsbehov, fysisk og/eller psykisk.

Vedtak

Vedtak fattes av Boligkontoret, som består av repr. fra Hjemmetjenesten, Helsetunet, Hjelpetjenesten, LT, NAV og Flyktningekoordinator.

Husleie

Etter gjeldende regler og vedtak i kommunen, der priser vedtas av kommunestyret. Husleie betales den 20 hver mnd.

Retningslinjer for utleie av gjennomgangsboliger

Tildeling av bolig øremerket vanskeligstilte på boligmarkedet gjelder for personer med spesielle behov av midlertidig karakter. Leie av kommunal bolig for vanskeligstilte er et tidsbegrenset tilbud, og kontraktens varighet skal normalt ikke være lengre enn 3 år. Leietaker gjøres oppmerksom på gjenstående leietid av kommunal bolig pr.brev, ca. 3mnd før leiekontrakten utløper.

	Kriterium	Gj.gangsboliger
1	Må være fylt 18 år	X
2	Må ha lovlig opphold i Norge	X
3	Må ha fast adresse, eller ha vært bosatt i Meldal kommune siste 12 mnd ifølge folkeregisteret.	X
4	Er uten egen selvstendig bolig	X
5	På grunn av helsemessige eller sosiale årsaker har behov for endring av nåværende boforhold	X
6	Av helsemessige eller sosiale årsaker har behov for oppfølging i bolig	X
7	Av helsemessige eller sosiale årsaker har behov for spesielt tilrettelagt bolig	X
8	Bor i en bolig som er erklært helsefarlig	X

Kravet til botid gjelder ikke for flyktninger som skal bosettes første gang etter avtale mellom Staten og Meldal kommune.

Tjenestebehov: Søkers behov for bolig kan være knyttet til at søker har behov for tjenester fra NAV og/eller kommunen. Søkers behov kan være knyttet til helsemessige, sosiale eller omsorgsmessige forhold.

Inntekts- og formuesforhold: Søker må ikke ha inntekt, formue eller alternative muligheter som gjør søker i stand til selv å fremskaffe egnet bolig.

Uoppgjort gjeld mv: Dersom søker har uoppgjort gjeld eller misligholdte låneforpliktelser til Meldal kommune som følge av tidligere boforhold, vil dette kunne være grunnlag for å avslå søknad om leie av kommunal bolig på nytt. Det skal stilles vilkår om nedbetalingsavtale for skyldig husleie, misligholdte kommunale lån eller manglende skadeserstatning fra tidligere leieforhold før søknad behandles.

Retningslinjer for utleie av omsorgsboliger

Kommunens boliger til brukere av helse- og omsorgstjenester er:

- Boliger til personer med heldøgns pleie og omsorg
- Tilrettelagte boliger for brukere av helse- og omsorgstjenester

Den som på grunn av funksjonsnedsettelse og omsorgsbehov som ikke kan ivaretas i egen bolig, kan søke om kommunal tilrettelagt bolig.

	Kriterium	Oms.boliger
1	Må være fylt 18 år	X
2	Må ha lovlig opphold i Norge	X
3	Må ha fast adresse, eller ha vært bosatt i Meldal kommune siste 12 mnd ifølge folkeregisteret.	X
4	Har nedsatt funksjonsevne	X
5	Har behov for helse- og omsorgstjenester av et visst omfang	X
6	Har behov for spesielt tilrettelagt bolig	X
7	Bor i en bolig som er vurdert som helsefarlig	X
8	Vurdert til å være uten mulighet til å bo i eget husvære	X

Saksbehandling

Søknad om leie av kommunal bolig (gjennomgangs- eller omsorgsbolig) sendes på felles søknadsskjema. Søknad skal være fullstendig utfylt, og ha med nødvendige vedlegg. Søknader fordeles til rett saksbehandler for hhv gjennomgangsboliger og omsorgsboliger.

Et positivt vedtak om tildeling skal inneholde;

- Type bolig
- Leiekontraktens lengde (gjelder ikke v/tildeling av omsorgsbolig)
- Størrelse på bolig
- Eventuelle aksepterte hjelpetiltak som er ansett nødvendige
- Eventuelle øvrige vilkår

Et avslag på søknad skal begrunnes. Klageadgang sendes med vedtaket. Prioritering gjøres på søketidspunktet mellom søkere og tilgjengelige boliger.

Bortfall vedtak:

Vedtaket faller bort når;

- Søker uten saklig grunn avslår tilbud, har gitt mangelfulle opplysninger, eller bevisst har gitt uriktige opplysninger i søknaden
- Søkers situasjon er endret fra søknadstidspunktet for inngåelse av leiekontrakt, slik at søker ikke lenger fyller grunnkravene for å leie.

4. Økonomiske virkemidler

4.1 Startlån

Startlån skal bidra til at mennesker med langvarige boligfinansieringsproblemer kan skaffe seg en egnet bolig og beholde den. Ordningen er behovsprøvd, og det skal legges vekt på om søker har langvarig problemer med å finansiere boligkjøp og har benyttet muligheten til sparing innenfor sine økonomiske rammer. Søker skal være i stand til å betjene lånet over tid og ha igjen nødvendige midler til livsopphold.

Unntak av overnevnte kriterier kan gjøres i særlige tilfeller. For barnefamilier med særlige utfordringer sosialt eller helsemessig der det må sikres trygg bolig på kort tid, refinansiering som kan sikre at husstanden kan bli boende, opprettholdelse av arbeidsforhold og for å bedre utnytte kommunale boliger.

Startlån kan benyttes til kjøp av bolig, nybygg, utbedring eller refinansiering. Det kan være topplån eller fullfinansiering.

Det er utarbeidet egne retningslinjer i kommunen for innvilging av slike lån i tillegg til retningslinjer fra Husbanken.

De siste årene har det kommet oppdateringer i veileder for saksbehandling av startlån i kommunene (HB 7.C.17) og i forskrift om startlån fra husbanken. Endringene gjør at kommunens gjeldende retningslinjer for utlån må gjennomgås og revideres i løpet av 2016.

4.2 Tilskudd

Det kan gis tilskudd til tilpasning: bidra til at personer med behov for tilpasset bolig får nødvendig finansiering til å tilpasse sin bolig, samt øke tilgjengeligheten i boligmassen. F.eks. mennesker med nedsatt funksjonsevne og eldre som ønsker å bo hjemme lenger. Behovet skal være avgjørende i vurderingen, ikke type funksjonshemming. (veileder HB 8.B.27)

Tilskudd til etablering i eid bolig: etalering i egen bolig for vanskeligstilte, refinansiering for å beholde bolig. Vurderes etter økonomisk behovsprøving.

Tilskudd til prosjektering av utbedringsbehov, inntil 20.000 kr.

Dersom tilskuddet som tildeles er høyere enn kr. 40.000,-, skal kommunen ta pant i bolig.

4.3 Bostøtte

Bostøtte er en statlig støtteordning som skal bidra til å redusere bostøttene for husstander med lav inntekt.

4.4 Søknad – behandling

Kommunen kan årlig søke om midler fra Husbanken, startlån og tilskudd til videretildeling. Saksbehandling av søknader om lån og tilskudd, kommunens søknader og rapportering er delegert til NAV. NAV har ansvar for bostøttesakene og saksbehandler har all kontakt med søkere og Husbanken. Søknadsskjema kan hentes ut på husbankens nettsider. Søknader behandles fortløpende, innen 2-4 uker.

Saksbehandling følger gjeldende retningslinjer gitt av Husbanken og Meldal kommune.

Administrasjon av lånene er satt bort til Lindorff AS, Låneadministrasjonen.

5. Status kommunens boligmasse pr. mai 2016

- Kommunen har fortsatt en stor boligmasse ut fra kommunens størrelse
- Meldal kommune har gjort vedtak om bosetting av flykninger, og behovet for gjennomgangsboliger forventes derfor å være økende i noen år framover
- Ikke alle boligene tilfredsstillers dagens behov
- Ikke alle boligene tilfredsstillers dagens krav til standard
- Vi har få leiligheter med flere enn ett soverom
- Det vil bli ledige omsorgsboliger i framtiden, der bruken kan omdefineres. Det er ikke påkrevet med nybygg, dersom en får til smidige ordninger for omgjøring av boliger i forhold til endrede behov (omhjemling, ombygging m.v.). Dette gjelder både boliger med og uten personalstøtte
- Deler av bygningsmassen er av en slik forfatning at den enten bør oppgraderes eller saneres
- Behovet for omsorgsboliger vil endre seg framover. Dette både ut fra alderssammensetning/helsebildet til dagens beboere, samt at samhandlingsreformen medfører endring i forhold til de tjenestene kommunen skal yte
- Det forventes også synergieffekter med tiltak satt i gang med forebyggende tiltak i regi av Frisklivssentral og hverdagsrehabilitering
- Det er ikke mulig å ivareta tilfredsstillende standard på boligmassen i dagens omfang, innenfor de tilgjengelige økonomiske rammene
- Gjennomgangsboligene er boenhetene med dårligst teknisk standard
- Inntektene på gjennomgangsboligene isolert sett er ikke store nok til å dekke de faste driftskostnadene (strøm, forsikring, kommunale avgifter o.l) på disse enhetene. Rommet for standardheving er derfor lite
- Nordheim er revet
- Storebo er revet og Vesletun er planlagt ombygd til leiligheter

5.1 Videre prosess/tiltak

Meldal kommune må:

- Bidra til at private og kommunale boliger sammen dekker innbyggernes boligbehov
- Vedtak om bosetting av flykninger har aktualisert dette ytterligere
- Stimulere til at så mange som mulig kan bo i egen bolig så lenge som mulig
- Sette tydelige rammer for kommunens boligforvaltning, i form av økonomiske rammer og planverk
- Tilrettelegge for at innbyggere med ulike former for bistandsbehov får dekket dette i egen eller leid bolig. (boveiledning og praktisk bistand som understøttelse av egne ressurser)
- Arbeidsgruppen tar ikke stilling til hvilke boliger som skal rehabiliteres, ombygges eller saneres. Det må bli en administrativ og faglig vurdering med et påfølgende politisk vedtak

6. Mål - Strategier - Tiltak

Ny planstrategi. I Meldal kommune ble det i 2015 vedtatt ny samfunnsdel i kommuneplanen. Derfor er «Mål-Strategi-Tiltak» skrevet inn i ny mal. Som det står i innledningen i Boligsosial handlingsplan, er det viktig at tiltak blir integrert i øvrig planverk og definerer planen som en del av samfunnsdelen i kommuneplanen.

Verdige og gode boforhold er viktig for livskvalitet og helse for barn, foreldre, unge og eldre

Fokusområde brukere / innbyggere

Det skal oppleves som attraktivt og trygt å bo og leve i hele Meldal.		
Vi skal (strategi)	Handling / hvordan	År
Ha et helhetlig boligmarked hvor innbyggerne får dekket sine behov	<ul style="list-style-type: none"> - Tildelingskriterier og husleiekontrakter som gjør at vi har sirkulasjon i gjennomgangsboligene - Følge opp tildelingskriteriene i omsorgsboligene - Ta hensyn til logistikk ved bosetting av flyktninger 	2016
Fortsatt ha fokus på eget ansvar for egnet bolig	<ul style="list-style-type: none"> - Informere om tilskuddsordninger og tilrettelegging ved hjelp av ergoterapeut - Bistand ved søknader bl.a til Hjelpemiddelsentral og Husbanken 	2016
Utarbeide gode samarbeidsrutiner m/økonomiavd.	<ul style="list-style-type: none"> - Økonomiavd. deltar på møtene i Boligkontoret for gjennomgang av restanseliste og vurdere evt tiltak 	2016
Bygge kompetanse om boligsosialt arbeid	<ul style="list-style-type: none"> - Godt samarbeid m/Husbanken - Delta på Relevante kurs/konferanser - Involvere flere i det tverrfaglige samarbeidet - Informere om Boligsosial handlingsplan i alle enheter 	2016
Som Boligkontor ha kontinuerlig oversikt og kontroll på status i kommunens boligmasse -kvalitet -kvantitet	<ul style="list-style-type: none"> - Tema på Boligkontormøte en gang pr. mnd - Kvalitet sjekkes ved endring av leietager - Godt samarbeid med flyktningekoordinator gir oversikt over tilflytting, antall og ca. tidspunkt 	2016