

# Boligsosial plan – Tolga kommune 2014- 2020

## Innhold

Innhold .....	1
1.0 INNLEDNING .....	3
1.1 Hva er boligpolitisk plan, og hvorfor trenger vi det?.....	3
1.2 Lovgrunnlag .....	3
1.3 Sentrale begrep .....	4
1.4 Forankring av planen .....	5
1.5 Organisering og framdrift i planarbeidet .....	5
2.0 STATLIGE OG KOMMUNALE MÅL OG FØRINGER FOR BOLIGPOLITIKKEN .....	5
2.1 Statlige mål og føringer .....	5
2.2 Hvilke mål setter vi oss i Tolga kommune? .....	6
2.3 Endringer som påvirker boligpolitikken .....	7
3.0 OM TOLGA KOMMUNE .....	9
3.1 Verdiskaping og næringsutvikling .....	9
3.2 Befolkningsutvikling .....	9
4.0 STATLIGE OG KOMMUNALE VIRKEMIDLER .....	11
4.1 Husbanken.....	11
4.2 Kommunale virkemidler .....	13
5.0 Boligpolitiske utfordringer og kartlegging av det boligsosiale boligbehovet i Tolga kommune ....	13
5.1 Boligpolitiske utfordringer.....	13
5.2 Kommunalt disponerte boliger. Oppdatering av «Vurdering av Tolga kommunes eiendomsmasse-rapport fra boligkomitéen juni 2010».....	14
5.3 Kartlegging av det boligsosiale boligbehovet.....	14
5.4 Resultat og konklusjon fra kartlegging av boligbehovet .....	16
6.0 Boligsosial handlingsplan 2014-2018 for Tolga kommune.....	16
6.1 Samordning av boligsosialt arbeid. ....	16
6.2 Vedlikehold og oppgradering av kommunal boligmasse .....	18
6.3 Boliger med ett soverom og fellesarealer og/eller muligheter for personaldel. To eller flere enheter samlokaliseres. ....	19
6.4 Familieboliger med minst tre soverom. For flyktninger og andre vanskeligstilte på boligmarkedet. Gjennomgangsboliger .....	20
7.0 Boligsosial årsplan 2013-14 .....	<b>Feil! Bokmerke er ikke definert.</b>
7.1 Samordning av boligsosialt arbeid .....	<b>Feil! Bokmerke er ikke definert.</b>
7.2 Vedlikehold og oppgradering av kommunal boligmasse. ....	<b>Feil! Bokmerke er ikke definert.</b>

7.3 Boliger med ett soverom og fellesarealer eller muligheter for personaldel. To eller flere enheter samlokaliseres. .... **Feil! Bokmerke er ikke definert.**

7.4 Familieboliger med minst tre soverom. For flyktninger og andre vanskeligstilte på boligmarkedet. Gjennomgangsboliger ..... **Feil! Bokmerke er ikke definert.**

## 1.0 INNLEDNING

Foslag til Boligsosial plan 2014- 2020 ble utarbeidet av en administrativt nedsatt arbeidsgruppe i 2012-2013. Denne planen bygger på forslaget fra arbeidsgruppa. En oppsummering med mål, strategier og tiltak finnes i dokumentet **Boligpolitisk helhetlig plan 2014-2020 - Sammendrag med mål, strategier og tiltak**

### 1.1 Hva er boligpolitisk plan, og hvorfor trenger vi det?

**En boligpolitisk plan** er et strategisk verktøy for å planlegge og synliggjøre kommunens mål, tiltak og prioriteringer innenfor boligområdet. Boligpolitisk plan er en temaplan etter plan- og bygningslovens § 11-1. Planen skal være sentral i utformingen av Tolga kommunes boligpolitikk og danne grunnlaget for helhetlig tenking og prioriteringer innenfor området. *En boligpolitisk plan må både ha i seg det boligsosiale behovet og det mer generelle behovet for boliger som kommunen skal ha et ansvar for. I denne planen ligger boligsosial kartlegging, boligsosial behovs -og tiltaksplan for planperioden og boligsosial tiltaksplan for 2014.*

**Boligpolitisk arbeid** omfatter alt fra kommunens innsats for å fremskaffe og tildele boliger, og til tjenester og enkeltvedtak som kan bedre den enkeltes forutsetning for å mestre sin bo- og livssituasjon. Det innebærer at bolig og sosial støtte må ses i en sammenheng. Fremskaffelse av boliger kan være alt fra nybygging og utbedring av kommunal boligmasse, hjelp til utbedring av egen bolig, og bistand til å fremskaffe boliger på det private markedet. Sjøl om det å skaffe seg bolig i hovedsak er et privat ansvar, vil det alltid være mennesker som av ulike grunner ikke er i stand til å skaffe seg en egen bolig. Kommunens ansvar for vanskeligstilte på boligmarkedet er formulert i Lov om sosiale tjenester i arbeids- og velferdsforvaltningen (NAV).

**Boligsosialt arbeid** omfatter alle tiltak, virkemidler og tjenester som må til for at vanskeligstilte kan bosette seg og bli boende. Betydningen av god helhetlig planlegging ble framhevet i Stortingsmelding nummer 23, «Om boligpolitikken» (2003-2004). Riksrevisjonens gjennomgang av tilbudet til vanskeligstilte på boligmarkedet, dokument 3:8 (2007-2008), understreker at det er kommunenes ansvar å skaffe boliger til vanskeligstilte innenfor de generelle rammevilkårene. utfordringene på boligfeltet må løses gjennom en helhetlig tilnærming.

### 1.2 Lovgrunnlag

Kommunen har et ansvar for vanskeligstilte på boligmarkedet som er formulert i Lov om sosiale tjenester i arbeids- og velferdsforvaltningen (NAV). Det er særlig to bestemmelser som regulerer dette ansvaret, § 15 som omhandler boliger for vanskeligstilte, og § 27 som omhandler midlertidig botilbud.

#### **§ 15 Boliger til vanskeligstilte**

*Kommunen i arbeids- og velferdsforvaltningen skal medvirke til å skaffe boliger til vanskeligstilte personer som ikke selv kan ivareta sine interesser på boligmarkedet. (Lov om*

sosiale tjenester i arbeids- og velferdsforvaltningen §15). Bestemmelsen pålegger NAV et ansvar for å medvirke til å skaffe boliger til vanskeligstilte på sitt område. Bestemmelsen er ikke ment å legge organisatoriske bindinger på kommunenes ansvar for å skaffe boliger til vanskeligstilte (Ot.prp.nr.103 (2008-2009) s.34). Bestemmelsen innebærer at NAV deltar i planleggingen av hvordan boligproblem skal løses for vanskeligstilte boligsøkere generelt. Den innebærer videre et generelt ansvar for å gjøre andre deler av kommunen kjent med behovet. Videre ligger det i bestemmelsen at det bør tas initiativ til tiltak som kan lette situasjonen for vanskeligstilte i kommunen. I forarbeidene er det også holdt fram at medvirkningsansvaret innebærer et ansvar overfor brukerne gjennom å bistå med råd og veiledning, tilrettelegging og finansiering der dette ikke dekkes på annen måte (Ot.prp. nr 103 (2008 - 2009) s.34).

### **§ 27 Midlertidig botilbud**

*Kommunene er forpliktet til å finne midlertidig botilbud for dem som ikke klarer det selv. Bestemmelsen pålegger kommunen ved NAV å skaffe midlertidig botilbud for personer i akutte nødssituasjoner. (Rundskriv U-5/2003. Veileder for kvalitetskrav til midlertidig husvære). Det er et krav at det midlertidige botilbudet er faglig forsvarlig.*

**Lov om kommunale Helse- og Omsorgstjenester § 3-7t: 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.

## **1.3 Sentrale begrep**

**Universell utforming** omfatter både den enkelte bolig og boligmiljøet forøvrig. I boligsammenheng vil universell utforming omhandle spørsmål om tilgjengelighet til bolig, bevegelsesmuligheter i bolig og utformingen av enkeltrom og utstyr i boligen.

Ved å sørge for at en så stor andel som mulig av boligmassen tilfredsstiller kravet om universell utforming vil terskelen for å måtte flytte til annen bolig eller bygge om boligen, bli vesentlig høyere. En større andel boliger med universell utforming vil gjøre det lettere for funksjonshemmede å komme inn på boligmarkedet. Når alle boliger har universell utforming vil det motvirke stigmatisering og særbehandling av enkeltgrupper og enkeltpersoner. Universell utforming går ikke på bekostning av andre kvaliteter i bomiljøene. *Fra 1.7.2010 er kravene til nybygg skjerpet slik at det nå i realiteten er et generelt krav til universell utforming.*

**Livsløpsstandard** betegner en kvalitetsnorm for generelt gode boliger som kan brukes i alle perioder av livet, også ved nedsatt bevegelse og bruk av rullestol og andre hjelpemidler.

**Omsorgsboliger** skal være utformet slik at de egner seg for eldre, funksjonshemmede og andre med behov for pleie og omsorg. Dette innebærer at boligen skal være brukbar for orienterings- og bevegelsehemmede, og fysisk tilrettelagt slik at beboeren skal kunne motta heldøgns pleie og omsorg. Boligene skal utformes som selvstendige boliger, bofellesskap eller bokollektiv. Selvstendige omsorgsboliger skal tilfredsstille Husbankens minstestandard og livsløpsstandard. Omsorgsboligene skal ha en nøktern standard og rimelige kostnader.

**Ordinære boliger og spesielt tilrettelagte boliger.** Kommunen har et spesielt ansvar for å medvirke til å skaffe boliger til husstander med behov for særlige tilpasninger eller til personer som selv ikke kan skaffe seg en hensiktsmessig bolig. Dette er imidlertid ikke en ensartet gruppe. Behovene kan derfor ikke dekkes av en egen type bolig. Det omfatter f.eks. eldre, funksjonshemmede mennesker, personer med psykiske problemer, psykisk utviklingshemmede og mennesker med alvorlige rusproblemer samt andre som har store sosiale og økonomiske problemer. Boligbehovene er varierende, fra ordinære boliger uten livsløpsstandard til boliger med livsløpsstandard i den ordinære boligmassen, til boliger som er spesielt tilrettelagt ut over livsløpsstandard.

## 1.4 Forankring av planen

- ✓ **Boligpolitisk handlingsplan** skal rulleres hvert 4. år, men **tiltaksdelen** rulleres hvert år i forbindelse med budsjettbehandlingen.
- ✓ De overordnede målsettinger skal inngå i kommuneplanens samfunnsdel. Ansvar for rulleringen ligger hos rådmannen eller den han bemyndiger. For at Tolga kommune skal lykkes i sitt boligpolitiske arbeid er det avgjørende at de berørte virksomheter har gode rutiner for samarbeid.
- ✓ Behov for nybygg/rehabilitering innarbeides i budsjettet hvert år.
- ✓ I sin årsmelding skal rådmannen beskrive måloppnåelse i forhold til vedtatt plan.

**Høringsrunde.** Før planen framlegges til politisk behandling, anbefales det at den blir sendt på høring til berørte instanser og interesseorganisasjoner, Frivilligsentral, rådet for likestilling for funksjonshemma, eldrerådet, internasjonalt råd, mental helse, fylkeskommunen, fylkesmannen og Husbanken, i tillegg skal den legges ut på kommunens hjemmeside. Høringsuttalelsene vedlegges planen ved politisk behandling.

## 1.5 Organisering og framdrift i planarbeidet

Rådmannen oppnevnte i august 2012 en arbeidsgruppe som har skrevet den **boligsosiale** delen av planen. Arbeidsgruppa har bestått av: Kristina Jenssen, flyktningekoordinator og leder av boligsosial arbeidsgruppe, Berit Flatgård, leder hjemmebaserte tjenester pleie og omsorg. Gudny Hagen Bakken, Servicetorget, ansvar for utleie av kommunale boliger, bortsett fra omsorgsboliger. Kjetil Brodal, virksomhetsleder helse og assisterende rådmann. Roar Sandvik, teknisk drift. Torgeir Ryen, NAV.

Gruppa hadde sitt første møte i september 2012 og har hatt totalt 6 møter. Ellers har det vært jobbet individuelt og i mindre grupper.

## 2.0 STATLIGE OG KOMMUNALE MÅL OG FØRINGER FOR BOLIGPOLITIKKEN

### 2.1 Statlige mål og føringer

«Regjeringens mål er at alle skal bo godt og trygt, også de som trenger bistand og tilrettelegging for å skaffe seg bolig og beholde denne. Et godt sted å bo er en viktig forutsetning for integrering og deltakelse i arbeids- og samfunnslivet. En god bolig er nødvendig for å kunne dra nytte av behandlingstilbud for rusmiddelavhengige og mennesker

med psykiske lidelser. (På vei til egen bolig, 2005) Tilgang på trygg og god bolig er en av bærebjelkene i den norske velferdspolitikken.

«Å ha et godt sted å bo er en forutsetning for helse, utdanning, arbeid og samfunnsdeltakelse. Den største utfordringen i den sosiale boligpolitikken i dag er at langt fra alle bor godt og trygt. For enkelte er ikke tilgang til bolig tilstrekkelig. Også et tilbud av tjenester vil være nødvendig for å kunne bo.» NOU 2011:14 *Rom for alle*. Utforminger som sikrer tilgjengelighet for alle (universell utforming) skal velges foran løsninger som krever mer tilrettelegging for noen grupper. Stortingsmelding nr. 23, 2003-2004 skisserer tre strategier for å nå de boligpolitiske målene:

- ✓ Staten skal legge til rette for et velfungerende boligmarked, med god økonomisk politikk for lavere renter og høy sysselsetting.
- ✓ Skaffe boliger til vanskeligstilte på boligmarkedet, og sikre at disse blir boende
- ✓ Øke antall miljøvennlige og universelt utformede boliger og boområder.

Det er et statlig mål at flest mulig skal være selvhjulpne på boligmarkedet, at flere skal kunne eie egen bolig og at Husbankens økonomiske virkemidler i større grad enn tidligere skal innrettes mot vanskeligstilte husstander. Et langsiktig mål er å bekjempe bostedsløshet. I stortingsprp. Nr. 11 (2008-2009) legger regjeringen fram tilrådning om styrket statlig bostøtteordning som tiltak i arbeid mot fattigdom.

## 2.2 Hvilke mål setter vi oss i Tolga kommune?

Med sitt boligpolitiske arbeid ønsker kommunen å fremme trygge og gode bomiljø for alle, og at alle innbyggere i Tolga skal kunne bo i egnet og riktig bolig. Med denne planen ønsker kommunen å kartlegge behovet og styrke det boligpolitiske arbeidet slik at kommunen står bedre rustet til å takle morgendagens boligbehov. **Fem suksessfaktorer for godt boligsosialt arbeid i kommunen** er formulert i NOU 2011:14 *Rom for alle*. Der understrekes det og at det er mange veier som fører til målet, og at hver enkelt kommune må finne sin egen vei basert på sine forutsetninger. I arbeidet med planen er disse kriteriene vektlagt.

- ✓ Samordning,
- ✓ forankring og eierskap,
- ✓ overordnet strategi for det boligsosiale arbeidet,
- ✓ boligsosial kompetanse
- ✓ økonomiske ressurser

**i kommuneplan for Tolga 2003-2013, hovedmål 3**, beskriver kommunens føringer for å beholde og videreutvikle en god bostedskommune: «Vi ønsker at Tolga kommune skal framstå som en attraktiv bokommune. Det er et mål å øke tilflytting, spesielt av barnefamilier og yngre personer i etableringsfasen. Derfor må vi legge forholdene til rette slik at det blir attraktivt for disse å flytte til Tolga kommune. Vi ønsker økt bygging av boliger, og god utnytting av eksisterende bygningsmasse.» Dette ønsker kommunen å oppnå blant annet ved å:

- «Gjøre kommunen bedre kjent som en god bokommune. Aktivt markedsføre kommunen utad.

- *Det skal legges til rette for attraktive og alternative boligområder i sentrum og i sentrumsnære områder av Tolga, med gangavstand til daglige gjøremål. Det skal gis muligheter til boligbygging både på øst og vestsiden av Glåma. Fortetting i Gata.*
- *For å styrke kommunen som bokommune i et regionalt arbeidsmarked skal det tilbys alternative muligheter til å bygge bolig i kommunen, også spredt boligbygging. Det skal likevel legges vekt på å styrke bygdene, etablerte boligområder og kollektivakser.*
- *I østre deler av kommunen vil man åpne for muligheten til større tomter for å stimulere til økt bosetting.*
- *Kommunen bør oppmuntre private entreprenører til å bygge rimelige og sentralt beliggende førstehjemsboliger for unge i etableringsfasen. Legge til rette for, samt motivere til økt utbygging av utleieboliger i privat regi.»*

### **Overordnet mål**

**Innbyggere i Tolga skal disponere en god og egnet bolig, uavhengig av økonomiske, fysiske, helsemessige eller sosiale forutsetninger.**

Tolga kommune skal være et godt sted å bo og vokse opp og kommunen skal være attraktiv for innflytting og nyetablering. Våre fortrinn og ressurser skal brukes og utvikles slik at de bidrar til at våre innbyggere kan leve i et åpent og inkluderende samfunn basert på likeverd, mangfold og toleranse.

### **Delmål**

**Kommunalt disponerte boliger.** Tolga kommune skal disponere en differensiert boligmasse som kan gi et dekkende tilbud til de av kommunens innbyggere som trenger det.

**Bistand i boligmarkedet.** Tolga kommune skal gi veiledning og informasjon til innbyggerne, om kommunale og statlige (Husbanken) virkemidler som kan hjelpe den enkelte til å skaffe seg bolig, beholde den og utbedre/endre den når livssituasjonen tilsier det.

**Individuell bistand.** Tolga kommune skal legge til rette for at de med spesielle behov får tilstrekkelig bistand til å mestre dagliglivet og kan bli boende i egen bolig.

**Helhetlig boligarbeid.** Kommunen skal ha en effektiv ansvars- og oppgavefordeling innen sitt boligarbeid som sikrer likeverdige tjenester til innbyggerne.

## **2.3 Endringer som påvirker boligpolitikken**

**Endring av familiestrukturer:** Flere husholdninger enn tidligere består av en person, samtidig som flere skiller seg og har delt omsorg for barn. Dette gir et øket behov for mindre boliger, og boliger som har fleksible løsninger for romfordeling.

**Eldre.** Morgendagens eldre i Tolga vil i større grad ønske å bo i egne boliger. Velstandsøkningen har gitt flere av oss muligheter for å velge boform. Flytting i alderdommen har hittil hatt et beskjedent omfang og de fleste har blitt gamle i en bolig de har bodd i lenge. Institusjon har vært et alternativ for de aller dårligste. Eldre med selveid bolig har i dag større mulighet til å selge boligen og finansiere en ny og mer tilpasset bolig. Boliger bygd etter 1980 er oftere lettere å tilpasse til universell utforming enn eldre boliger.

Morgendagens innbyggere vil stille andre krav til utformingen av tjenestetilbudet. Å styre mer av ressursene til hjemmetjenesten blir viktig både for å ta av presset på sykehjems plasser, men også for å gi et mer tilrettelagt tilbud i eget hjem. Det blir mer spesialiserte tjenester på sykehjem, og flere som har behov for tjenester i eget hjem. Rekruttering, kompetanseheving og kapasitet blir de viktigste utfordringene for pleie- og



omsorgssektoren i årene framover. Samhandlingsreformen har et klart mål om at flere eldre skal bo lenger i egen bolig. Det vil kreve flere egnede boliger med riktig beliggenhet for eldre.

I NOU 1997:17 om «Finansiering og brukerbetaling for pleie- og omsorgstjenester» har Helsedepartementet sagt at: «*Fremtidas eldre vil ha høyere inntekter og formuer enn hva de eldre i gjennomsnittet har i dag. En større del av framtidas eldre vil blant annet eie sin egen bolig, enn hva som er tilfellet blant dagens eldre*».

Flere modeller for å tilpasse boligsituasjonen for eldre er aktuelle: å gå fra eie til leie, å skaffe seg mindre og billigere enebolig og innskudd i omsorgsboliger og sykehjem». Husbankens ordninger kan bidra til ombygging/tilrettelegging av egen bolig i den hensikt å bo i egen bolig så lenge som mulig. Nye boformer som bokollektiv kan godt bli aktuelle også på Tolga. Følgende klipp er sakset fra Nationen, januar 2013.

*«Det er ikke nok å tenke nytt rundt bistand og medisinske tilbud for aldrende borgere. Bomiljøene må planlegges annerledes. Nye boliger i dag planlegges for mor, far og små barn, eller som overprisede krypinn som springbrett i «boligkarrieren». Utbyggerne raser over at de må lage bad som har plass til en rullator. Dagens privatstyrte boligplanlegging motarbeider ønsket om at aldrende borgere skal kunne bo lenge i eget hjem.*

*Enda vanskeligere er det å tilpasse dagens boliger til den økende trenden blant seniorer til å danne bofellesskap. Aftenposten fortalte i høst om 20 eldre som planlegger å bygge et bofellesskap i Skedsmo. På Eidsvoll er det bygd 24 leiligheter i en tidligere husmorskole. De som bor der, har hver sin leilighet med terrasse, men sameiet har felles gjesterom, stuer, boblebad, trimrom og hage.*

*Å bli gammel i et bofellesskap betyr mindre behov for hjemmehjelp og annen bistand. Hvorfor ikke tenke nytt og mer fleksibelt rundt all boligplanlegging? Med fleksible vegger og rominndeling. Slik at boligene kan tilpasses ulike livsfaser. Barnevogner trenger like stor snuplass som en rullestol eller rullator.»*

**Mennesker med ulike funksjonshemninger.** Mennesker med nedsatt funksjonsevne skal ha samme mulighet som andre til personlig utvikling, deltakelse i samfunnet, trygge levekår og god livskvalitet. Prinsippet om universell utforming skal bidra til å gjøre samfunnet tilgjengelig for alle, forhindre diskriminering og sikre likeverdige muligheter for mennesker med nedsatt funksjonsevne.

**Ungdom og innflyttere.** Kommunale og private utleieboliger er nødvendig som første gangs boligtilbud bl.a. til ungdom som skal etablere seg, og til tilflyttere. Kommunens boligstruktur kan ha stor betydning for hvem som vil kunne etablere seg i kommunen.

**Bosetting av flyktninger.** Bosetting av flyktninger må sees som en varig del av kommunens virksomhet. Det medfører økt press på kommunale boliger, og med utfordringer når det gjelder å skaffe private utleieboliger og å bistå de som ønsker det å finne muligheter for å gå fra «leie til eie» det vil si å etablere seg i egen bolig.

**Samhandlingsreformen:** Et økende press på sykehustjenester har medført at det må satses på en annen oppgavefordeling i helsesektoren. Målet med samhandlingsreformen, som ble innført 1. januar 2012, er å dempe veksten i bruk av sykehustjenester og at en større del av helsetjenestene dermed må ytes av kommunen. I tillegg må behovet for helsetjenester reduseres ved sterkere satsning på folkehelse gjennom forebyggende tiltak og helsefremmende arbeid.

## 3.0 OM TOLGA KOMMUNE

### 3.1 Verdiskaping og næringsutvikling

Tolga kommune grenser i nord og øst til Os, i sør til Engerdal og Rendalen, i vest til Tynset. Kommunen er over 1100 km<sup>2</sup> i utstrekning, men har færre enn 1700 innbyggere. Bare 2,4 % av arealet er dyrket mark, mens 2/3 av arealet er snaufjell. Nærmere 20 % av arealet i kommunen er vernet, og Forollhogna nasjonalpark, som delvis ligger i kommunen er størst og mest kjent. Kommunen samarbeider med de andre kommunene i Fjellregionen, som består av Alvdal, Folldal, Rendalen, Tynset, Os, Røros og Holtålen.

Største arbeidsgiver er Tolga kommune. Offentlig og privat service er i tillegg til landbruk viktige næringer. Dette påvirker og setter preg på bosettingen i kommunen. I tillegg har Tolga et næringsliv med mange små bedrifter. Staur Foods er vår største bedrift, mange av arbeidstakerne der er arbeidsinnvandrere. Befolkningen har vært svakt synkende, men ser nå ut til å stabilisere seg.

Tolga kommune har ca. 46 % av de sysselsatte i offentlig tjenesteyting. Sysselsettingen i primærnæringene i Tolga utgjør ca. 14 % prosent av total sysselsetting, men antall sysselsatte i denne næringen på vei ned. For første gang er nå landbruket med som en del av strategisk næringsplan for kommunen. Dette er særlig viktig for å utvikle næringen og aktuelle binæringer.

### 3.2 Befolkningsutvikling

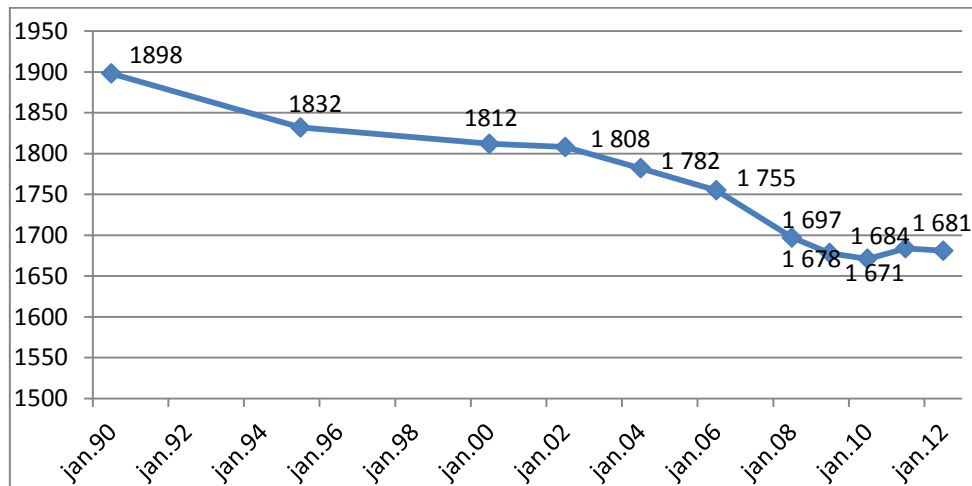
Tolga har hatt en svak nedgang i folketallet de siste årene, men nedgangen ser nå ut til å stabilisere seg. *Dagens situasjon* er at det er mange søkere til ledige stillinger på alle nivåer. Utdannelsesnivået i kommunen og i Fjellregionen for øvrig er forholdsvis høyt noe som bidrar til god rekruttering.

En ytterligere nedgang i folketallet får konsekvenser på mange områder. Det blir færre inntekter til å drive den delen av kommunens virksomhet som krever mest økonomiske ressurser, nemlig pleie og omsorg. For bedrifter som betjener det lokale markedet betyr mindre befolkning mindre omsetning. Det kan føre til nedleggelse av tjenestetilbud som samfunnet absolutt har behov for. For samfunnet betyr det færre arbeidstakere og større rekrutteringsproblemer for arbeidsgiverne, og det betyr også færre personer som bidrar til samfunnet med skatteinntekter. Dette er en viktig grunn til at kommunen engasjerer seg i ulike tilflyttingsprosjekt.

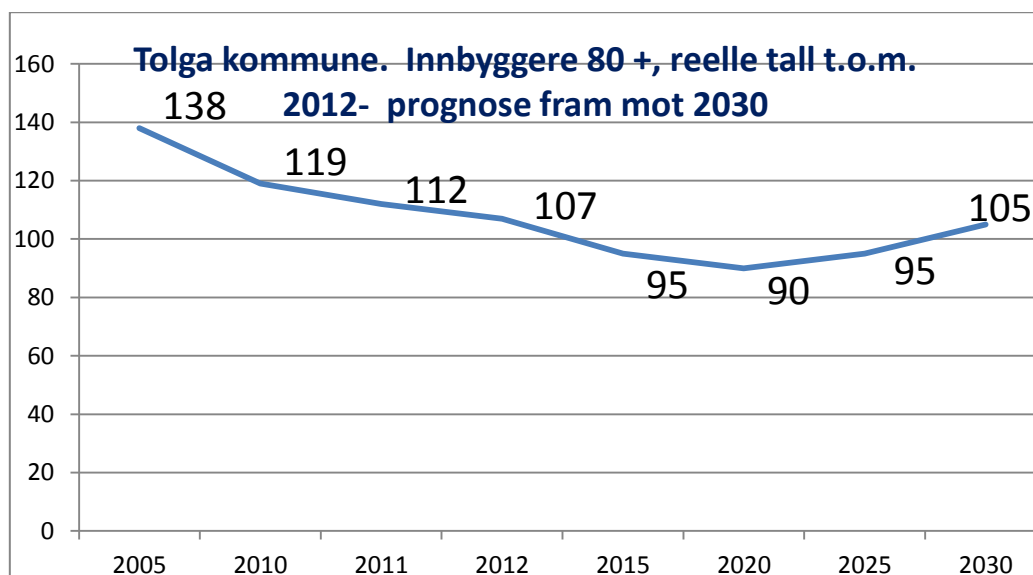
Om folketallet stabiliserer seg vil allikevel alderssammensetningen blant innbyggerne endres (figur 1 og 2). En endring i alderssammensetningen av befolkningen i kommunen må få stor betydning for hvordan vi planlegger tjenestetilbud, boliger, infrastruktur og tettsteder.

Figur 1: Befolkningsutviklingen i Tolga 1990-2012

I 20-årsperioden 1990 til 2010 har folketallet i Tolga kommune gått ned med 12 % fra 1898 til 1671. De tre siste årene fra 2009 til 2012 har antallet innbyggere vært stabilt.



Figur 2: Prognose for antall innbyggere over 80. 2005-2030



Tolga kommune passerte toppen på eldrebølgen i 2005, og antall innbyggere over 80 år vil synke fram til 2020, for deretter å stige sakte igjen fram til 2030. Av de som er over 80 år de nærmeste 20 årene vil en stadig større andel være over 90 år. I 2005 var 13 % av befolkningen som var over 80 år passert 90 år. 2012 er hele 25 % (27 av 107) av de som er over 80 år i kommunen passert 90 år.

Denne utviklingen med at stadig flere blir over 90 år vil fortsette. Dette trenger ikke å medføre større utfordringer for hjelpeapparatet i og med at de som passerer 90 år jevnt over er godt fungerende.

Antall innbyggere mellom 67 og 79 år vil imidlertid øke betydelig fra i dag og fram til 2030. Pr 2012 er det 180 innbyggere i denne aldersgruppen i kommunen. I 2030 vil det være omkring 250. Dette tilsier at ca 25 % av kommunens befolkning kommer til å være over 67 år i 2030. Dette kan indikere at behovet for tilrettelagte boliger i sentrum vil øke i årene framover. Samtidig ser vi en økende tendens til at voksne mennesker planlegger for alderdommen, også når det gjelder bolig. Mange velger å flytte til sentrumsnære lettstelte leiligheter mens de ennå klarer seg godt sjøl.

## 4.0 STATLIGE OG KOMMUNALE VIRKEMIDLER

### 4.1 Husbanken

Husbanken forvalter en rekke boligpolitiske virkemidler. Mange av disse blir saksbehandlet og administrert av kommunen ut fra tildelte midler.

#### Startlån

Startlån skal bidra til at husstander som har problemer med å etablere seg i boligmarkedet får mulighet til å bygge/kjøpe seg og bli boende i nøkterne og gode boliger. Det vanligste er at startlån blir gitt til delfinansiering, men i helt spesielle tilfeller kan det også gis til fullfinansiering. Private banker krever at boliglånsøkere har egenkapital. Startlån kan gis til å dekke opp egenkapitalbehovet.

Målgruppe	Lånet kan brukes til
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Økonomisk vanskeligstilte</li> <li>• Barnefamilier</li> <li>• Enslige</li> <li>• Enslige forsørgere</li> <li>• Flyktninger</li> <li>• Personer med opphold på humanitært grunnlag</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kjøp av bolig</li> <li>• Utbedring av bolig</li> <li>• Tilpasning av bolig</li> <li>• Bygge av ny bolig</li> <li>• Refinansiering</li> <li>• Toppfinansiering</li> </ul>

Det forutsettes at de som innvilges startlån klarer å betjene lånet sammen med evt. annen gjeld de har. Boligen må også ha en verdi som ligger omkring det som er vanlig prisnivå i kommunen.

#### Startlån i Tolga kommune

- Kommunen søker Husbanken om lånemidler til viderefordeling hvert år i februar.
- Lånene som blir gitt følger gjeldende rentesats i Husbanken.
- Lindorff administrerer utbetaling og innkreving av Startlånene som blir gitt.
- Kommunen rapporterer bruken av lånemidlene til Husbanken.
- I 2012 ble det gitt startlån til fem søkere i Tolga kommune.

#### Grunnlån

Grunnlån kan gis til bygging av nye boliger, utbedring av boliger, ombygging av bygninger til boliger og kjøp av nye og brukte utleieboliger for prioriterte grupper. Til oppføring av nye

boliger kan det gis grunnlån på inntil 80 % av kostnadene. Det forutsettes at boligen tilfredsstillende kravene til universell utforming og miljø. Ved utbedring av bolig kan grunnlånet utgjøre inntil 100 % av de utbedringskostnadene Husbanken godkjenner.

Privatpersoner, utbyggere, boligbyggelag, borettslag, kommuner, fylkeskommuner, selskaper og stiftelser kan søke om grunnlån.

#### **Grunnlån i Tolga kommune**

- Det er husbankens regionkontor som saksbehandler og administrerer det som gjelder grunnlån. Omfang antall søknader og aktive lån i Tolga er ikke kjent.

#### ***Boligtilskudd***

Tilskuddet er ment til utbedring og/eller tilpassing av bolig for brukere som har nedsatt funksjonsevne. Ved søknadsbehandling tas det hensyn til søkeres økonomiske situasjon.

#### **Boligtilskudd i Tolga kommune**

- De siste årene har ikke Tolga kommune blitt tildelt boligtilskuddsmidler til viderefordeling.

#### ***Boligtilskudd til etablering i egen bolig***

Tilskudd til etablering skal bidra til å skaffe egnede boliger for vanskeligstilte på boligmarkedet. Tilskuddet skal også sikre at vanskeligstilte kan bli boende i en egnet bolig.

#### **Boligtilskudd til etablering i egen bolig i Tolga kommune**

- De siste årene har ikke Tolga kommune blitt tildelt boligtilskuddsmidler til etablering i egen bolig.

#### ***Bostøtte***

Bostøtte er en statlig økonomisk støtteordning som administreres av Husbanken og kommunene. Man kan søke om bostøtte dersom husstanden har lave inntekter og høye bostøtte. Formålet med bostøtten er at de med svak økonomi skal kunne skaffe seg eller bli boende i en god og hensiktsmessig bolig. Bostøtten blir behovsprøvd ut fra forholdet mellom bostøttene og husstandens samlede inntekt.

Alle over 18 år med unntak av vernepliktige og studenter uten barn kan søke bostøtte. Søknadsfrist er den 14. i hver måned, med svar på søknad ca. den 10. i påfølgende måned. De som allerede er innvilget bostøtte trenger ikke søke på nytt, men har en meldeplikt dersom det skjer endringer.

#### **Bostøtte i Tolga kommune**

- De to siste årene (2010 og 2011) har i gjennomsnitt 41 personer mottatt bostøtte.
- Gjennomsnittlig støtte har vært kr. 1631,- i bostøtte pr. måned.

I tillegg til ovennevnte virkemidler kan man også søke tilskudd til prosjektering ved for eksempel ombygging eller tilpassing av bolig til funksjonshemmet.

## 4.2 Kommunale virkemidler

**De generelle virkemidlene** er de som kommunen benytter seg av for å gjennomføre kommunens boligpolitikk. Disse er beskrevet i kommuneplan, kommunedelplaner, reguleringsplan og utbyggingsplaner.

**Kommunen kan yte ulike former for bistand som ved behov gir mulighet for å bo godt og kunne bli boende i egen bolig:**

- ✓ Bo-oppfølging. Det vil si praktisk bistand i boligen med tanke på å kunne bo i egen bolig så lenge som mulig. Hjemmetjenester som trygghetsalarm, hjemmehjelp, vaktmestertjenester.
- ✓ Boveiledning. Veiledning til grupper og enkeltpersoner rundt praktiske forhold rundt det å bo. Kommunen har ansatt en boveileder som gir boveiledning til bosatte flyktninger.
- ✓ Økonomiske virkemidler som økonomisk rådgivning og bistand for å kunne skaffe seg og beholde sin egen bolig. NAV Tolga tilbyr økonomisk veiledning.
- ✓ Beboermedvirkning .

## 5.0 Boligpolitiske utfordringer og kartlegging av det boligsosiale boligbehovet i Tolga kommune

### 5.1 Boligpolitiske utfordringer

**Vi vil videreutvikle** gode bo- og omsorgstilbud til eldre, funksjonshemmede og vanskeligstilte grupper. Riktig tjenestetilbud og tilrettelagt oppfølging i bolig for brukere er avgjørende for om kommunen skal lykkes med sitt boligsosiale arbeid.

**Vi ønsker å organisere** boligforvaltningen slik at den er oversiktlig og effektiv og lett tilgjengelig for kommunens innbyggere. Kommunen trenger oppdaterte retningslinjer og rutiner for boligarbeidet.

**Vi vil bruke** vår kompetanse og de virkemidler vi har for å bidra til gode bomiljø for kommunens innbyggere.

**Vi må være** oppdatert om boligbehovet i kommunen. Ved å ha god oversikt over tomter, boliger og bygg med boligpotensiale, vil kommunen ha et bedre grunnlag for framtidig planlegging.

**Vi trenger å øke** kunnskapen om statlige og kommunale virkemidler slik at de kan brukes på en bedre og mer hensiktsmessig måte.

**Vi vil utnytte** kommunens boligmasse på en bedre og mer hensiktsmessig måte, ha gode rutiner for vedlikehold og nødvendig oppgradering, samt å sikre at det settes av midler til vedlikehold.

**Vi ønsker å legge til rette** slik at flere leietakere kan bli eiere av sin egen bolig.

**Vi skal føre** en boligpolitikk som sørger for tilstrekkelig og variert privat boligmasse slik at flest mulig får dekket sitt boligbehov i det ordinære boligmarkedet.

**Vi vil bruke** bolig som et aktivt integrerings- og rekrutteringstiltak.

**Vi skal legge til rette for** økt boligbygging i privat regi.

Det er disse utfordringene vi ønsker å ta tak i gjennom den boligpolitiske tiltaksplanen. Ved å bruke de ressurser vi har på en mer hensiktsmessig måte, og bygge videre på det som fungerer bra. Og der vi ser at vi ikke når helt opp har vi prøvd å foreslå nye tilnærminger til de utfordringene vi har.

## 5.2 Kommunalt disponerte boliger. Oppdatering av «Vurdering av Tolga kommunes eiendomsmasse-rapport fra boligkomitéen juni 2010».

Dokumentet er en del an grunnlagsmaterialet «**Boligpolitisk helhetlig plan 2014-2020- operativ del: mål, strategier og tiltak**».

## 5.3 Kartlegging av det boligsosiale boligbehovet

Tolga ligger på landsgjennomsnittet når det gjelder andel kommunale boliger i forhold til befolkningstallet. Kommunen mangler gjennomgangsboliger til ungdom, flyktninger, arbeidsinnvandrere og andre vanskeligstilte på boligmarkedet. Kommunen har ingen boliger som er spesielt tilrettelagt i forhold til rus/psykiatri. I pleie -og omsorgsplan er behovet for nye sentrumsnære omsorgsboliger satt til ti enheter. I forhold til befolkningsutvikling, og at vi har passert toppen av den første eldrebølgen er dette tallet noe høyt. Det er ingen særskilte boliger for mennesker med psykisk utviklingshemming som har behov for individuell biveiledning eller sammensatte tjenester (TFF), kommunen kjøper tjenester som avlastning og dagsentertilbud fra Tynset kommune.

Flyktninger er en gruppe som har vanskelig for å finne private utleieboliger, og de færreste har økonomi til å kjøpe egen bolig de første årene etter bosetting. Dette er problemstillinger det må arbeides kontinuerlig med.

Det mangler også boliger med forskjellig beliggenhet og størrelse som kan brukes av tilflyttere som ønsker å «prøvebo» før de eventuelt kjøper eller bygger egen bolig. Det er også stor mangel på private utleieboliger

Boligbehovet vil endre seg i samsvar med endringer i folketallet, arbeidsmarkedet, alderssammensetning og tilflytting og annet.. Ut fra vurderinger fra Pleie og Omsorg, Tjeneste for Funksjonshemmede TFF –denne tjenesten er fra 1.januar 2013 lagt inn under Pleie og Omsorg, psykisk helsetjeneste, Flyktningetjenesten, Servicetorget (boligtildeling) og NAV er behovet for nye kommunale boliger i Tolga kommune i tidsrommet 2014-2018 kartlagt og systematisert.

### ***V har valgt å dele kartleggingen av boligbehovet i to hovedgrupper:***

1. Den første er boliger med tilgang på fellesareal eller personaldel og med ett soverom To eller flere boliger er samlokalisert, gjerne i et tun. **Omsorgsboliger** skal ha gode fellesareal. **Boliger for psykisk utviklingshemmede** må ha mulighet for personaldel tilknyttet boligen.
2. Den andre hovedgruppen er kommunale boliger av varierende størrelse og utforming, eneboliger, rekkehus, tomannsboliger eller hus med flere leiligheter og hybler. Boliger som er egnet for ungdom, flyktninger, tilflyttere, tilbakeflyttere, andre som av ulike grunner er vanskeligstilt på boligmarkedet. Gjerne med fleksible romløsninger. **Her kan det være aktuelt å kjøpe brukte boliger med god nok standard eller leie.**

Fordi Tolga er en liten kommune er god utnyttelse av boligmassen ekstra avhengig av fleksibilitet. Når vi har gode rutiner og retningslinjer i forhold til tildeling av bolig kan man unngå uheldige naboskap. Kan vi gjøre dette i forhold til omsorgsboligene eller må de ut som egen enhet?

Alle nye boliger skal settes opp med hensiktsmessig uthus og/eller carport.

<i>Tabell 1, kartlegging av boligbehov</i> <b>Brukergruppe</b>				
<b>Pleie og omsorg.</b> Bygging av 10 nye omsorgsboliger er vedtatt i plan for pleie og omsorg. Vedtatt i kommunestyret 29.9.2011. Dette anslaget er for høyt, vi anslår behovet til 5-6 nye omsorgsboliger i <i>Tolga sentrum</i> . <i>Boligene bør ha fellesareal. 2-3 boenheter bygges sammen.</i>				
<b>Mennesker med fysisk/psykisk funksjonshemming.</b> Tolga kommune mangler boliger til denne gruppen. Enkle, lettstelte boliger med universell utforming og mulighet for individuell tilrettelegging. Det bør være sentralt beliggende boliger, evt som et bofellesskap. Boveiledning og andre tjenester ut fra brukerens behov. For å få til et helhetlig tilbud på sikt, som inneholder noe mer enn bare VTA arbeidsplass 4 dager pr. uke, er det en fordel med boenheter i nærheten av hverandre. Med tanke på fritidstilbud og samordning av tjenester og personal. Boliger/leiligheter med mulighet for egen personalavdeling med kontor. Det bør planlegges for flere boliger, men byggingen kan foregå trinnvis.				
<b>Sum for boliger med fellesareal /personaldel og et soverom,</b>				

<i>Tabell 2, kartlegging av boligbehov</i> <b>Brukergruppe</b>				
<b>Boliger for vanskeligstilte på boligmarkedet, ungdom som skal etablere seg, og andre.</b> Behovet er både på små leiligheter og familieboliger. Enheter med minst tre soverom. Med passende uthus. Leiligheter eller tomannsboliger og rekkehus. Bolig politisk gruppe her! Disse trenger kanskje ikke å ligge midt i sentrum? Samarbeid med private, stimulere til privat utleie! Hvordan?				



<p><b>Flyktninger</b> Bosetting av flyktninger er en varig oppgave for kommunene. Det er grunn til å anta at behovet for å bosette flyktninger ikke vil bli mindre i årene som kommer. Bosetting styres i sterk grad av tilgang på leiligheter. Vi mangler familieboliger til flyktninger. Hus med minst tre soverom, gjerne med mulighet for å dele av en egen hybel. Flyktninger som vil kjøpe egen bolig skal få kvalifisert hjelp til det. <b>Boligene må være i gangavstand til butikk og skystasjon.</b></p>				

#### 5.4 Resultat og konklusjon fra kartlegging av boligbehovet

Vi konkluderer med at en 100 % riktig kartlegging av behovet er svært vanskelig, da behovet endrer seg hele tiden, og det vil skje uforutsette ting som påvirker behovet. Å skille skarpt mellom brukergrupper er ikke alltid hensiktsmessig i forhold til det behovet vi ser i dag. Vi ønsker derfor å bygge **åtte-elleve** mindre boliger **som i utgangspunktet** kan brukes av alle disse gruppene. Alle boliger skal være universelt utformet, alle skal ha gangavstand til sentrale funksjoner i Tolga sentrum. Boligene skal samlokaliseres to eller tre sammen, maksimum fem-seks boliger i samme klynge. Muligheter for personaldel. I tillegg trengs det **fire nye familieboliger** til bosatte flyktninger eller andre vanskeligstilte. Bygges som vertikaldelte tomannsboliger eller rekkehus på et plan. Universell utforming, så disse kan også i prinsippet brukes av alle grupper. Et alternativ her er å kjøpe brukte boliger, eller leie av private.

### 6.0 Boligsosial handlingsplan 2014-2018 for Tolga kommune

På bakgrunn av kartlegging av boligbehov, næringsutvikling, befolkningsframskriving og innspill fra pleie- og omsorg, tjeneste for funksjonshemmede (TFF), psykiatritjenesten og arbeid i gruppa, har vi utformet handlingsplan med disse hovedområdene. **Samordning av det boligsosiale arbeidet, vedlikehold og oppgradering av kommunal boligmasse, og framskaffing av boliger for ulike brukergrupper.** Rettesnor i dette arbeidet har særlig vært de fem suksessfaktorer for godt boligsosialt arbeid som er framhevet i NOU 2011:14 *Rom for alle*.

- ✓ Samordning,
- ✓ forankring og eierskap,
- ✓ overordnet strategi for det boligsosiale arbeidet,
- ✓ boligsosial kompetanse
- ✓ økonomiske ressurser

Der understrekes det og at det er mange veier som fører til målet, og at hver enkelt kommune må finne sin egen vei basert på sine forutsetninger. Dette er vår vei.

#### 6.1 Samordning av boligsosialt arbeid.

**Mål:** Tolga kommune skal ha en god boligsosial kompetanse som skal sikre at leietakere og søkere får god og hensiktsmessig veiledning og hjelp. Kommunen skal ha en oversiktlig og ryddig boligtildeling. Kommunen skal ha en samordnet boligforvaltning med klare ansvarsområder.

Begrunnelse: Boligarbeidet i Tolga er fragmentert i den forstand at ulike oppgaver som tildeling av bolig, boligkontrakter, søknader om startlån og bostøtte er spredt på forskjellige tjenesteområder. Tolga kommune har i dag flerdelt tildeling av boliger. Pleie- og omsorg tildeler omsorgsboliger for eldre, for de øvrige grupper meldes behov til servicetorget i kommunen. Boliger for flyktninger tildeles etter samarbeid med flyktningekoordinator.

**Tiltak:**

1. Samordningen av boligarbeidet skal gjennomføres i løpet av 2014, og ligger på handlingsplan for 2013-14.

2. **Tildelingsgruppe for kommunale boliger**

Arbeidet i den tverrfaglige «boligkomitéen» formaliseres. Medlemmene kommer fra NAV, Pleie- og omsorg, Flyktningetjenesten, teknisk etat og boligkontakt i Servicetorget. Heretter kalt «tildelingsgruppe for bolig». Tildelingsgruppa skal oppdatere egne retningslinjer.

Tildelingsgruppa skal organiseres på en slik måte at den kan ha en koordinerende rolle for det boligpolitiske arbeidet i kommunen og for bruken av de boligsosiale virkemidlene som kommunen har til rådighet. Sammensetningen av gruppa skal sikre en god boligsosial kompetanse. Kompetansehevende kurs og andre tiltak skal støttes. Tildelingsgruppa har ansvar for all tildeling av kommunale boliger bortsett fra omsorgsboliger. Omsorgsboliger har egne søknadsskjema som før og tildeles av pleie – og omsorg.

3. **Leiekontrakter og rutiner for tildeling**

Leiekontraktene for kommunale boliger oppdateres, slik at de blir mer hensiktsmessige. Det samme gjelder rutiner for utleie, og søknadsskjema for kommunal bolig.

For å lette tilgjengelighet skal søknadsskjema både for omsorgsboliger og andre boliger legges på kommunens nettsider sammen med oppdatert informasjon om organisering av boligforvaltningen. Her skal det også ligge oppdatert informasjon om Husbankens ordninger, og særskilte kommunale virkemidler.

Boligansvarlig ved Servicetorget skal registrere og følge opp leiekontraktene med mål om å øke gjennomstrømming i kommunens utleieenheter. Arbeidet med å justere utleieprisene opp mot en standard kvadratmeterpris gjøres ferdig.

Som hovedregel er botid i vanlige kommunale boliger tre år, unntatt her er omsorgsboliger. Før 3 års leietid er utløpt må det søkes skriftlig til kommunen om eventuell forlengelse av leieforholdet. Kommunen fatter vedtak som meddeles søker.

4. **Husbanken**

NAV gir råd og veiledning i forhold til Husbankens virkemidler. NAV gir boligrådgivning for vanskeligstilte. Vanskeligstilte som ønsker å kjøpe egen bolig skal få kvalifisert veiledning om Husbankens virkemidler og om eventuelle kommunale særtiltak.

5. **Salg av kommunale boliger «fra leie til eie».**

Kommunen skal fortsatt vurdere å selge leiligheter/boliger til vanskeligstilte. Alt salg av kommunale boliger skal forelegges rådmann. Vanskeligstilte kan få kjøpe boligen de bor i til takst etter vurdering i tildelingsgruppa. I slike tilfeller legges ikke boligen ut på det åpne marked. Å hjelpe vanskeligstilte til å få kjøpe egen bolig er i tråd med statens satsing på fattigdomsbekjempelse. Ved å eie egen bolig oppnår man mulighet til å opparbeide seg kapital.

6. Ved alt annet salg av kommunale boliger skal boligen legges ut på det åpne marked.

## 6.2 Vedlikehold og oppgradering av kommunal boligmasse

**Mål: Sikre at kommunens boligmasse har tilfredsstillende standard og godt planmessig vedlikehold.**

Begrunnelse: Det er etterslep på vedlikehold, flere boliger mangler uthus, noe som er nødvendig i vårt klima. Særlig badene er nedslitt i mange boliger. Mange hus trenger maling og trykdeboligene ved Utheim trenger nytt tak. Flere boliger bør vurderes for utfasing.

Etter forslag fra boligplanen fra 2010 er det gjennomført salg av 3 familieboliger. Alle kommunale boliger er vurdert i denne sammenheng. Kommunen eier fremdeles noen eneboliger. Kommunen må beholde noen slike boliger, og ved salg av ytterligere eneboliger i må det anskaffes nye familieboliger.

En del av boligene kommunen eier eller disponerer tilfredsstillende ikke generelle krav til fysisk tilgjengelighet og livsløpsstandard.

Utbedring av eksisterende boliger vil derfor være en viktig utfordring for å oppnå en boligmasse som dekker framtidens boligbehov. Utfasing av uegnede boliger er også et viktig tiltak. Nye omsorgsboliger må bygges i tett samarbeid med de som utvikler tjenestetilbudet. Et sentralt mål er at alle nybygg skal ha universell utforming og hensiktsmessig beliggenhet. Nybygg skal være energiøkonomiske, og utformet med tanke på lave vedlikeholdskostnader.

Når kommunen kjøper eller bygger boliger er beliggenhet viktig. Mange av de som leier boliger av kommunen kjører ikke bil, eller disponerer ikke bil. For enkeltpersoner og familier som har dårlig økonomi vil høye utgifter til drosje, selv med KID ordning bli en belastning på budsjettet. For de som trenger bistand og tjenester i bolig er det også viktig at beliggenheten er hensiktsmessig for drift av tjenestene.

### Tiltak:

1. Teknisk etat tar i bruk V-pro, et eget kvalitetssikringsprogram for å registrere og følge opp vedlikeholdsbehov. Teknisk etat skal ha en fast kontaktperson for løpende vedlikehold i boliger. Boveileder for flyktninger skal ha en fast kontaktperson i teknisk etat, som følger opp henvendelser. Teknisk etat har ansvar for klargjøring av boliger ved bosetting av flyktninger. Dette gjelder vedlikehold og oppgradering av det bygningsmessige.
2. Det skal utarbeides årlige vedlikeholdsplaner for boligmassen, med konkrete tiltak og kostnadsberegning. Planen skal inn i budsjettarbeidet.
3. Overskudd av leieinntekter skal reserveres vedlikehold av utleieboligene. Det skal være egen post på budsjettet for vedlikehold og nyanskaffelser.
4. Videreføre ordningen med boveileder til flyktninger. Bruke boveilederen også til andre ved behov.

5. Ved salg av boliger skal overskuddet reserveres til kjøp/bygging av nye boliger eller rehabilitering av eksisterende boliger.
6. Ved salg eller utfasing av boliger må man i hvert tilfelle vurdere om det skal anskaffes nye boliger. Ved kjøp av brukte boliger til kommunalt bruk skal boligene som hovedmål ha tilfredsstillende standard. Ved kjøp av restaureringsobjekter skal det på forhånd være utarbeidet plan for rehabilitering med et detaljert kostnadsoverslag.
7. Kommunen må ha en løpende vurdering i forhold til om man har et tilstrekkelig differensiert tilbud i forhold til enhver tids behov. Det gjennomføres en årlig kartlegging av boligbehov.

### 6.3 Boliger med ett soverom og fellesarealer og/eller muligheter for personaldel. To eller flere enheter samlokaliseres.

**Mål: Dekke behovet for kommunale omsorgsleiligheter, sikre optimal plassering og utforming av nye omsorgsleiligheter. Ha tydelige kriterier for tildeling av omsorgsleiligheter som sikrer likeverdig behandling og rett tjenestetilbud til den enkelte.**

I plan for pleie og omsorg er det vedtatt å bygge 10 omsorgsboliger innen utgangen av 2014.

**Mål: Mennesker med ulike funksjonshemninger skal ha tilgang til god og egnet bolig, og med individuelt tilrettelagte tjenester. Tjenesten for funksjonshemmede skal ha kvalifisert personell som kan sikre trygghet for pårørende og brukere og utvikle et godt tjenestetilbud.**

Mennesker med funksjonshemming har svært ulike behov for hjelp og tilrettelegging, både når det gjelder bolig og tjenester, og alle tiltak må være individuelle. God tilrettelegging og tilpasset opplæring kan bidra til selvstendighetsutvikling og økt grad av mestring og selvbestemmelse. Tolga kommune har ingen spesielle boligtilbud for mennesker med funksjonshemming. Kommunen kjøper botilbud og tjenester fra andre kommuner (Tynset). Tjenesten TFF (Tiltak For Funksjonshemmede) er nå lagt under pleie og omsorg, som har gjort en foreløpig vurdering av behovet for boliger og tjenester. Kommunen vil utforme en opptrappingsplan for boliger i samsvar med utvikling av tjenesten.

#### Tiltak:

**Omsorgsboliger:** De nye omsorgsboligene bør ligge sentrumsnært, i gangavstand til butikk, post, bank og frivilligsentral, og ikke i fysisk tilknytning til en institusjon. Muligheten for å bygge omsorgsleiligheter i eksisterende bygg bør utredes. Det samme bør muligheten for å se på alternative boformer som bygging av kollektiv. Se på fellesareal i omsorgsboligene, hvor stor må en leilighet være hvis det er tilstrekkelig med fellesareal?

Se på ny bruk av eksisterende omsorgsleiligheter etter hvert som nye bygges. Forslag: Kan gå inn som en del av sjukehjemmet, kan bli avlastningsleiligheter, kan bli en ny skjermet avdeling, kan dekke opp behov i forhold til samhandlingsreformen.

Vurdere om eksisterende bygg i sentrum kan omgjøres til omsorgsboliger.

Oppfordre eldre til selv å ta ansvar for å skaffe seg hensiktsmessig bolig, ved kjøp, leie eller

ombygging av eksisterende bolig.

Gi de som trenger det hjelp til å søke om startlån og grunnlån, og søke om bostøtte.

Bygge inntil 5 nye omsorgsboliger i planperioden.

**Boliger for funksjonshemmede:** Behovet for tjenester tilknyttet bolig må utredes og tjenestene samordnes. De som har behov for veiledning/oppfølging i egen bolig må få tilbud om tilrettelagte tjenester som boveiledning, vaktmestertjenester og annet. TFF utreder behovet for boliger

## 6.4 Familieboliger med minst tre soverom. For flyktninger og andre vanskeligstilte på boligmarkedet. Gjennomgangsboliger

**Mål:** Vanskeligstilte på boligmarkedet skal ha mulighet for å disponere en god og egnet bolig. Ved å tilrettelegge for en mer aktiv bruk av Husbankens ordninger skal personer som ønsker det få hjelp til å gå fra leie til eie.

Begrunnelse: Begrepet vanskeligstilt på boligmarkedet kan forstås på forskjellige måter. Innsatsområdene i den sosiale boligpolitikken har i stor grad blitt rettet mot spesifikke målgrupper, slik som bostedsløse, flyktninger, psykisk syke, rusavhengige og personer med nedsatt funksjonsevne, samt personer med svak økonomi. Tolga kommune har en generell boligmangel, både mangel på egnede kommunale boliger, og mangel på private utleieboliger. De fleste i gruppen «vanskeligstilte» har begrenset mulighet til å leie bolig på det private markedet. Dette går også utover ungdom som vil etablere seg i kommunen. Boligsituasjonen med mangel på egnede gjennomgangsboliger gjør det vanskelig for tilflyttere. Mange vil «prøvebo» før man går til det skritt å kjøpe eller bygge nytt.

### Forslag til tiltak:

Bygge, leie eller kjøpe 4 boliger til vanskeligstilte.

**Flyktninger:** Når det gjelder boliger til flyktninger må behovet vurderes hvert år i sammenheng med vedtak om eventuell bosetting. **I sammenheng med vedtak om bosetting skal det gjøres vedtak om hvordan man vil sikre nok boliger.** Det må besluttes om man skal leie flere boliger, kjøpe eller bygge. Det er tildelingsgruppe for boliger og rådmannen som har ansvar for å framskaffe bolig i samsvar med vedtaket. Hvis Tolga skal bosette flere familier må det bygges eller kjøpes flere familieboliger. Boliger til denne gruppen må ligge i gangavstand fra butikk og skystasjon. Klargjøring av bolig ligger under teknisk på lik linje med andre kommunale boliger, inventar o.a. ligger under NAV/flyktningetjenesten

**Rus/psykiatri:** Psykiatritjenesten vurderer boligbehovet til mennesker med psykiske lidelser og/eller rusmiddelavhengighet fortløpende. Tynset kommune har bygget egen bolig med leiligheter for psykisk syke som trenger døgnbemanning. Her er det mulig for nabokommuner å leie plass.