

Boligsosial handlingsplan



**Gjerstad
kommune**

2018 - 2021



**Vedtatt i kommunestyret
26.4.18 sak PS 18/16**

Innhold

SAMMENDRAG	3
1.0 Innledning.....	4
1.1 Kommunens ansvar	4
1.2 Arbeidsgruppe	4
1.3 Mål for boligsosial handlingsplan	4
1.4 Mandat.....	5
1.5 Avgrensning og definisjon	5
2.0 Samarbeid i Østregionen om deltakelse i Husbankens Kommuneprogram “Bolig for velferd”	5
2.1 Nasjonale føringer.....	6
2.2 Relevante lover	7
3.0 Relevant statistikk for boligsosial planlegging	7
3.1 Folkemengde i Gjerstad, etter kjønn og alder.....	7
3.2 Sosial- og helsestatistikk.....	8
3.3 Enehushold.....	8
3.4 Mottakere av uføretrygd	9
3.5 Antall husstander i Gjerstad kommune.....	9
3.6 Antall kommunalt disponerte boliger i Gjerstad	10
3.7 Befolkningsutvikling	10
4.0 Boligbehov i planperioden	11
4.1 Oversikt kommunale utleieboliger pr. 1. februar 2018:	11
4.2 Samlet behovsoversikt for nye boenheter i planperioden	11
A - Omsorgsboliger	12
B - Boliger for korttidsleie	13
4.3 Leie til eie	13
5.0 Husbankens virkemidler	14
5.1 Retningslinjer for tildeling av startlån.....	15
6.0 Organisering av boligoppgaver i kommunen.....	15
6.1 Retningslinjer for tildeling av boliger for korttidsleie.....	16
6.2 Retningslinjer for salg av kommunal utleiebolig til beboer (leie til eie)	16
6.3 Brukermedvirkning	16
7.0 Anbefalinger og forslag til handlingsplan for perioden 2018 - 2021	17
Referanseliste:	19
Vedlegg:.....	19

SAMMENDRAG

Bolig er et privat ansvar og skal finansieres av den enkelte. Det er utgangspunktet for alle. Samtidig er det en overordnet målsetting at alle skal kunne bo trygt og godt. Vanskeligstilte må derfor få nødvendig hjelp og støtte for å oppnå dette målet.

Kommunens boligsosiale handlingsplan omhandler ikke tilrettelegging for boligutbygging på et generelt grunnlag, men tar for seg de grupper av befolkningen som trenger hjelp til å skaffe seg en permanent bolig samt de som trenger tjenester der de bor.

Gjerstad kommune deltar i samarbeid mellom de fem kommunene i Østregionen om deltakelse i Husbankens kommuneprogram "Bolig for velferd" 2016 - 2020. Det er satt opp felles mål for kommunene som samsvarer med Husbankens 3 hovedmål:

Hovedmål 1: Alle skal ha et trygt sted å bo

Hovedmål 2: Alle med behov for tjenester, skal få hjelp til å mestre boforholdet

Hovedmål 3: Den offentlige innsatsen skal være helhetlig og effektiv

Innen disse målene er det satt opp innsatsområder og delmål. Alle disse målsettingene er ikke like aktuelle for Gjerstad kommune, dette går fram av kap 2.0.

I planens kapittel 4.0 omtales forskjellige gruppers behov for boliger i planperioden, som vil utløse behov for nye boenheter. Inndelingen er ment for å lage en bedre oversikt over behovene, men det vil i noen tilfeller være flytende overganger.

Det er et uttalt mål for Husbankens strategi "Bolig for velferd" 2014-2020 at vanskeligstilte på boligmarkedet skal kunne skaffe seg og beholde en egnet bolig, og Regjeringen vil at så mange som mulig av dem som ønsker det, skal kunne eie sin egen bolig. Gjerstad kommune ser at å arbeide for at vanskeligstilte skal få hjelp til å kjøpe den boligen de leier, vil ha positiv effekt både for den enkelte som kan få eie sin egen bolig og ikke minst kan kommunen få rullert den kommunale boligmassen.

Gjerstad kommune ønsker god styring og målretting av det boligsosiale arbeidet, og vil videreutvikle organiseringen av arbeidet i samarbeidsfora på tvers av enheter.

Utfordringene kommunen står overfor i nær framtid innenfor det boligsosiale arbeidet gjelder ikke bare å skaffe nok boliger og riktig bolig. Tjenestebehovet til den enkelte er vel så stor utfordring. Å gi døgkontinuerlig tjenester uten at beboerne er samlokaliserte er svært kostnadskrevenende og lite hensiktsmessig både for den som bor og for kommunen. Å finne gode løsninger krever nytenkning og denne handlingsplanen gir ikke alle svar nå. Derfor må arbeidet med boligsosial planlegging i kommunen være en kontinuerlig prosess, og godt organisert på tvers av fag og enheter.

1.0 Innledning

1.1 Kommunens ansvar

Alle innbyggere i Norge har et selvstendig ansvar for å skaffe seg et sted å bo. Økonomiske, sosiale, fysiske eller rusrelaterte problemer gjør at noen innbyggere har utfordringer med å skaffe seg eller beholde egen bolig. Lovverket ivaretar de vanskeligstilte gjennom at kommunen har et særskilt ansvar. Boligsosial Handlingsplan er Gjerstad kommunes strategi for å ivareta kommunens ansvar.

Boligsosialt arbeid handler både om å fremskaffe egnede boliger og å hjelpe vanskeligstilte på boligmarkedet til å mestre sine boforhold. Å bo godt og trygt er viktig for at vi skal kunne ta utdanning, danne familie, være i arbeid og ta vare på helsen vår. Boligen er også en ramme for et sosialt liv og gir tilhørighet til et nærmiljø og lokalsamfunn. Bolig er slik også grunnleggende viktig i et folkehelseperspektiv. Derfor er boligsosialt arbeid så viktig.

I henhold til kommunens planstrategi er Boligsosial handlingsplan en sektor- og temaplan. Gjerstad kommune vedtok sin første boligsosiale handlingsplan 25. september 2009 i sak 09/52. Planen var gjeldende 2009-13.

1.2 Arbeidsgruppe

Rådmannen har oppnevnt følgende arbeidsgruppe til å utarbeide boligsosial handlingsplan:
Representant fra NAV, Trond Fjell, leder
Representant fra Familiehuset, Elfi Jonassen
Representant fra PLO, Ellen C. Kveim
Representant fra Samfunnsenheten, Svein Bratteklev, koordinator/ sekretær

1.3 Mål for boligsosial handlingsplan

Hovedmålet med planarbeidet er at Gjerstad kommune skal få et godt styringsredskap for å nå målsettingene for det boligsosiale arbeidet i perioden 2018-2021.

For å bedre levekår og forebygge fattigdom for vanskeligstilte på boligmarkedet skal Boligsosial handlingsplan medvirke til at kommunen skaffer egnede 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.

Målet er å få vanskeligstilte over i det ordinære boligmarkedet snarest mulig. Statens og kommunens virkemidler må brukes aktivt for å oppnå dette. Kommunen bør tilstrebe å være proaktiv i det boligsosiale arbeidet ved å sørge for at det bygges nye boliger i henhold til kartlagt behov, evt i samarbeid med private aktører, bistå ved søknader om finansiering fra Husbankens ordninger slik at de minst vanskeligstilte blir boligeiere, ombygge eller selge frigjorte kommunale boliger og reinvestere frigjorte midler i nye kommunale boliger.

Kommunen har en null-visjon for bostedsløshet. Vanskeligstilte som kommunen bistår med bolig skal som hovedregel bo i nærhet til butikk, kollektivtrafikk og offentlige tjenester som

skole og barnehage. Det vil også være en fordel om boligen lokaliseres i nærheten av aktuelle arbeidsplasser dersom det er mulig.

1.4 Mandat

Rådmannen fastsatte følgende mandat for rulleringen av Boligsosial handlingsplan:

- Boligsosial handlingsplan skal være konkret og praktisk, samt tydelig på ansvar og oppfølging.
- Boligsosial handlingsplan skal baseres på statlige føringer og lovverk.
- Planen skal gi oversikt over boliger pr. d.d. også bemannede boliger (inkl. avlastningsbolig).
- Planen skal kartlegge behovet i et 4-års perspektiv; hvilke type boliger det er behov for;
 - o Kommunale boliger / Boliger for vanskeligstilte på boligmarkedet
 - o Omsorgsboliger
 - o Bemannede boliger
 - o Avlastningsboliger.
 - o Rullering av kommunale boliger
- Planen skal gi føringer på hva som skal gjøres med kommunale boliger som er vedtatt solgt.
- Planen skal vurdere dagens retningslinjer for tildeling av startlån og kriterier for tildeling av kommunale boliger.
- Planen skal ha en vurdering av hvilke økonomiske konsekvenser tiltakene samlet vil ha
- Boligsosial handlingsplan skal koordineres med andre relevante kommunale planer som Kommuneplan, Økonomiplan, Plan for omsorg og helse etc.

1.5 Avgrensning og definisjon

Boligsosial Handlingsplan tar ikke for seg den generelle boligplanleggingen i Gjerstad kommune, men omhandler vanskeligstilte som av ulike årsaker faller utenfor det ordinære boligmarkedet, og som kommunen har et lovregulert ansvar for. Førstegangsetablerere som ikke defineres som vanskeligstilte er ikke en del av denne planen.

Vanskeligstilte på boligmarkedet er definert som:

“personer og familier som ikke har mulighet til å skaffe seg og/eller opprettholde et tilfredsstillende boforhold på egen hånd.” (Husbanken, Bolig for velferd 2014)

2.0 Samarbeid i Østregionen om deltakelse i Husbankens Kommuneprogram “Bolig for velferd”

Etter kommunestyrevedtak i alle kommunene vår/sommer 2016 har Gjerstad, Risør, Tvedestrand, Vegårshei og Åmli i fellesskap inngått et samarbeid med Husbanken om deltakelse i kommuneprogrammet “Bolig for velferd” i perioden 2016-2020. Hver for seg er kommunene for små til deltakelse i programmet. Formell samarbeidavtale ble undertegnet av rådmennene i de fem kommunene 5.2.17.

Kommunene har noen felles utfordringer som vi ønsker å jobbe videre med:

- Fra leie til eie boliger, Husbankens mål nr. 1

- Egnede boliger i kommunen for vanskeligstilte, variert boligmasse i kommunen, Husbankens mål nr. 1

Målet er at "vanskeligstilte på boligmarkedet" skal få eie egen bolig. Med vanskeligstilte menes i første rekke husstander som står uten bolig, som har bolig der leieforholdet står i fare for å opphøre, eller som har en lite egnet bolig.

Vi har sett nærmere på følgende grupper:

- Økonomisk og sosialt vanskeligstilte med særlig fokus på barnefamilier
- Rusmiddelmissbrukere
- Psykisk utviklingshemmede
- Personer med psykiske lidelser
- Flyktninger

Til nå har kommunene konsentrert seg mest om utleieboliger til vanskeligstilte, vi ønsker nå i større grad å dreie fokuset så flere får mulighet til å eie egen bolig.

Vegårshei kommune er vertskommune for Østregionens prosjekt Bolig for velferd, og ansetter en prosjektleder i 50 % stilling for 2 år. Alle kommunene bidrar med kr 25.000,- pr år til programarbeidet i prosjektperioden.

Samarbeidet har resultert i en felles handlingsplan med tre hovedmål som er nasjonale og som er supplert med kommunale målsettinger. Samarbeidskommunene i Østregionen har forpliktet seg til å ha disse som felles mål ved at rådmennene har skrevet under på et felles dokument. Handlingsplanen er lagt ved denne planen.

2.1 Nasjonale føringer

Rom for alle (NOU:2011:15) omtaler bolig som en av de fire grunnpilarene i velferdspolitikken på linje med arbeid, utdanning og helse. Det er et premiss i boligpolitikken at alle skal ha en mulighet for et varig og funksjonelt botilbud, uavhengig av livsførsel og mulighetene til å mestre et selvstendig liv. Dette gjør at politikktutformingene knyttes til prinsippet om at alle kan bo.

St.melding 17 (2012-2013) understreker at det å skaffe seg og holde på en bolig, først og fremst er et personlig ansvar. I boligpolitikken har staten og kommunene et ansvar. Lokalt er det kommunene som står for den praktiske gjennomføringen av boligpolitikken blant annet gjennom å være samfunnsutvikler og tjenesteyter.

I den nasjonale strategien Bolig for velferd 2014-2020 (Departementene 2014) pekes det på at strategien skal samle og målrette den offentlige innsatsen overfor vanskeligstilte på boligmarkedet. En egnet bolig er avgjørende for å kunne leve og bo selvstendig og sikre varige boforhold. Ansvar for dette legges på flere forvaltningsnivåer og sektorer. Målet er at ansvar og oppgaver skal tydeliggjøres, og at statlige virkemidler i større grad skal koordineres slik at de bidrar til at vanskeligstilte på boligmarkedet får en varig og stabil bosituasjon.

2.2 Relevante lover

Det er kommunene som har hovedansvaret for å hjelpe vanskeligstilte på boligmarkedet. Ansvaret er hjemlet i følgende lover og bestemmelser:

- **Lov om folkehelsearbeid** (folkehelseloven)
 - ✓ I lovens § 5 stilles det krav til kommunens ansvar for å ha oversikt over helsetilstand og påvirkningsfaktorer som virker inn. Bolig er nevnt som en av faktorene. I lovens § 7 omtales folkehelseutfordringer der kommunen skal iverksette tiltak for å møte utfordringer knyttet til oppvekst og levekårsforhold som blant annet bolig.
- **Lov om kommunale helse- og omsorgstjenester** (helse- og omsorgstjenesteloven)
 - ✓ Kommunene skal medvirke til å skaffe boliger til personer som ikke selv kan ivareta sine interesser på boligmarkedet, blant annet boliger med særlig tilpasning og med hjelpe- og vernetiltak for de som trenger det på grunn av alder, funksjonshemning eller av andre årsaker (§ 3-7).
- **Lov om sosiale tjenester i arbeids- og velferdsforvaltningen** (sosialtjenesteloven)
 - ✓ Det følger av § 15 at kommunen i arbeids- og velferdsforvaltningen skal medvirke til å skaffe boliger til vanskeligstilte personer som ikke selv kan ivareta sine interesser på boligmarkedet. § 27 i samme lov forplikter kommunen til å finne midlertidig botilbud for dem som ikke klarer det selv.

3.0 Relevant statistikk for boligsosial planlegging

3.1 Folkemengde i Gjerstad, etter kjønn og alder.

Pr. 1. januar 2017

kjønn	alder	Personer
Menn	16-19 år	98
Menn	20-66 år	768
Menn	67 år eller eldre	219
Kvinner	16-19 år	59
Kvinner	20-66 år	731
Kvinner	67 år eller eldre	237

Kilde: SSB

3.2 Sosial- og helsestatistikk

- som viser noen av utfordringene Gjerstad kommune har:

Alle tall fra 2016	Gjerstad	Aust-Agder fylke	Landet
Andel barn 0-17 år med barnevernstiltak	6,2	5,8	4,9
Andel sosialhjelpsmottakere pr 100 innbyggere 20-66 år	7,4	Tall mangler	4,0
Legeårsverk pr 10.000 innbyggere	12,3	10,3	10,6
Andel innbyggere 80 år og over som er beboere på institusjon (prosent)	14,7	13,0	13,3

(Kilde SSB 2016)

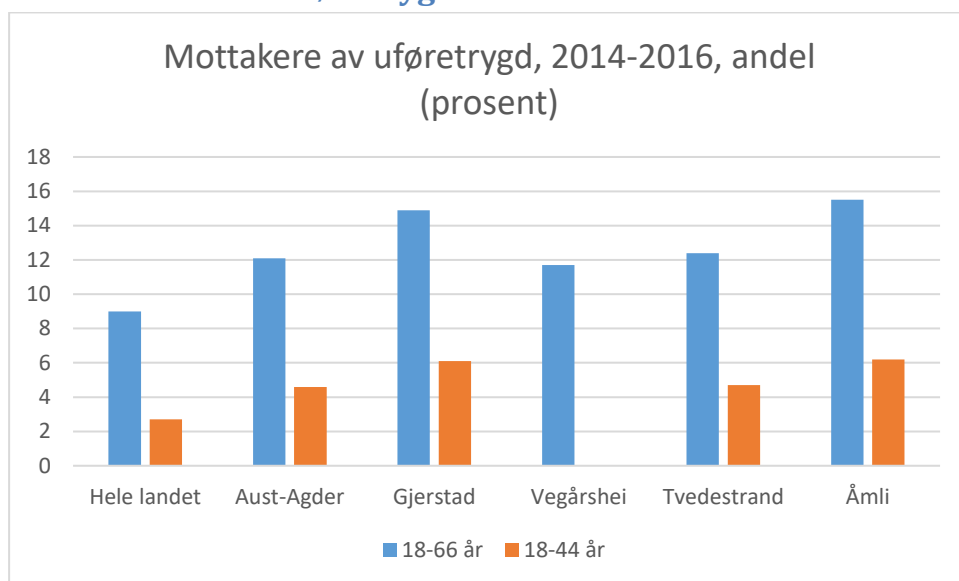
3.3 Enehushold

Tabellen nedenfor viser hvor mange som bor sammen eller er i enehushold i Gjerstad i 2007, 2012 og 2017. Kilde: SSB, statistikkbanken

	2007	2012	2017
	Familier	Familier	Familier
0911 Gjerstad			
Enpersonfamilie	410	476	510
Par med små barn (yngste barn 0-5 år)	95	91	82
Par med store barn (yngste barn 6-17 år)	148	130	136
Mor/Far med små barn (yngste barn 0-5 år)	18	31	9
Mor/Far med store barn (yngste barn 6-17 år)	42	45	50
Par uten barn	222	233	313
Par med voksne barn (yngste barn 18 år og over)	102	93	67
Mor/far med voksne barn (yngste barn 18 år og over)	49	45	39
Andre familier	0	0	0

Fotnote(r):
Som par regnes ektepar, samboerpar og registrerte partnere.

3.4 Mottakere av uføretrygd

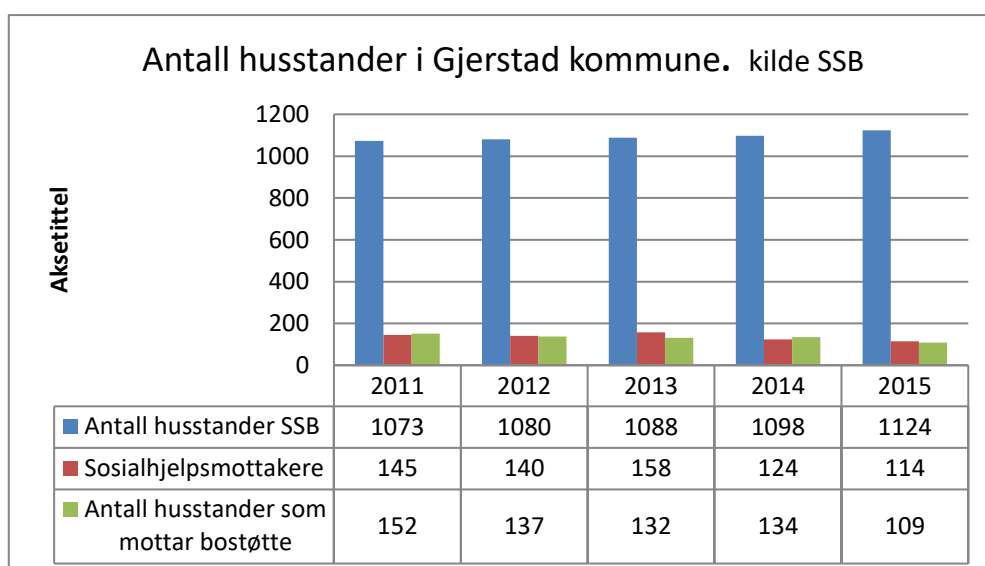


Kilde: **SSB**

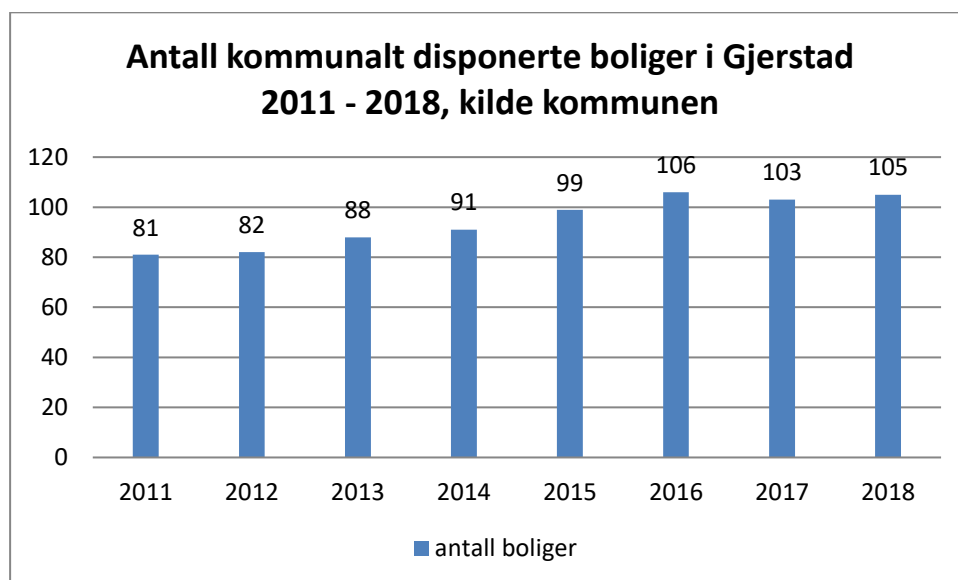
Andel personer som mottar uføreytelser samlet, varig uførepensjon og arbeidsavklaringspenger i prosent av befolkningen i alderen 18 - t.o.m. 66 år.

Statistikken viser 3 års glidende gjennomsnitt (dvs. gjennomsnitt for overlappende 3-årsperioder).

3.5 Antall husstander i Gjerstad kommune



3.6 Antall kommunalt disponerte boliger i Gjerstad

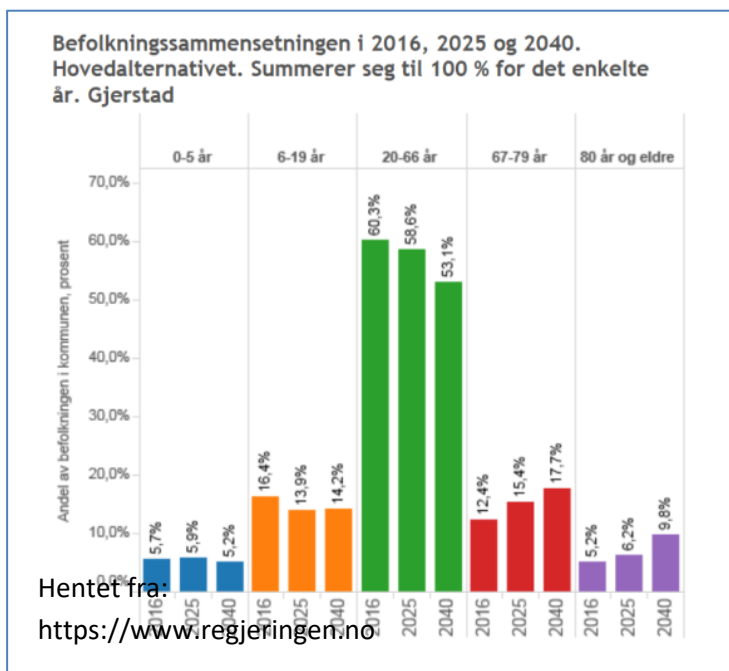


Med **kommunalt disponert bolig** menes boliger kommunen disponerer for utleie gjennom inngåelse av en leiekontrakt, f.eks. omsorgsboliger, boliger til flyktninger, økonomisk vanskeligstilte med mer. Sykehjemsplasser og lignende der det ikke inngås leiekontrakt, er ikke med her. Kilde: SSB

3.7 Befolkningsutvikling

Gjerstad kommune har hatt stabilt folketall rundt 2500 innbyggere i lang tid.

Framskrivning av folketallet viser en liten økning i folketallet fra 2511 innbyggere pr 1.1.2017 til 2830 innbyggere i 2040. Denne økningen forventes å være blant befolkningens eldre del, fra 67 år og oppover. I samme periode forventes andelen barn og unge å synke.



4.0 Boligbehov i

planperioden

4.1 Oversikt kommunale utleieboliger pr. 1. februar 2018:

Kommunale selveide boliger	57 stk
Langtids innleide leiligheter med tilskudd fra Husbanken	6 stk
Private leiligheter med tilskudd fra Husbanken	6 stk
Kommunale selveide leiligheter ved Gjerstadsenteret	18 stk
Frandleie av boliger/leiligheter Familiehuset	18 stk
Sum	105 stk

Se vedlegg for detaljert oversikt

4.2 Samlet behovsoversikt for nye boenheter i planperioden

Forrige boligsosiale handlingsplan tok utgangspunkt i en omfattende kartlegging av målgrupper og behov, gjennom registrering i verktøyet "Bokart". I denne reviderte utgaven er kartleggingen gjort gjennom enhetenes erfaring med og kjennskap til de forskjellige målgrupper og deres behov. Det er vanskelig eksakt å definere og framskrive boligbehov, og det finnes ingen fasitsvar. Behovene endrer seg, folk flytter og andre kommer til. I tillegg til bistand for å skaffe og beholde bolig vil flere av målgruppene ha behov for oppfølging av hjelpeapparatet for å mestre boligsituasjonen, dagliglivets gjøremål og sin psykiske/fysiske helse, noen gjennom tilrettelagte boliger med bemanning.

Antall boligenheter:

År	A: Omsorgsboliger	B: Boliger for korttidsleie	Til sammen pr. år
2018	0	4	4
2019	4	0	4
2020	4-6	0	4-6
2021	0	0	0
Sum	8-10	4	12-14

A - Omsorgsboliger

Boliger for funksjonshemmede:

Gjerstad kommune har pr i dag funksjonshemmede under 18 år som bor hjemme. På sikt kan de trenge kommunal bolig. Kommunen har også unge voksne funksjonshemmede som står på venteliste for omsorgsbolig, hvor behovet både er med og uten tilsyn.

Behov i 4 års perioden = 2

Barn og unge i avlastning:

Det er til enhver tid familier med funksjonshemmede barn og unge som søker kommunen om avlastning. Kommunen benytter private personer som avlastningstilbud. De utfører oppdrag for kommunen i eget hjem etter vedtak og en kompensasjon etter veiledende satser. For enkelte funksjonshemmede ungdommer ville et avlastningstilbud i en kommunal bolig anlagt for formålet være en bedre løsning. Da kunne ungdommer være sammen med hverandre.

Avlastningsbolig er aktuell som en del av omsorgsbolig i bofelleskap.

Vår vurdering er at det ikke er ekstra behov for nye boliger i 4 års perioden.

Behov i 4 års perioden = 0

Boliger med bofellesskap for demente:

Gjerstad kommune har flere brukere/pasienter som ønsker og søker om bemannet omsorgsbolig. Det må planlegges bolig med en personalenhet slik at det gir mulighet for personell knyttet til boligen i perioder. Avlastningsbolig er aktuell som en del av omsorgsbolig i bofelleskap.

Behov i 4 års perioden = 4-6

Boliger for mennesker med psykisk sykdom og ruslidelser:

Gjerstad kommune har flere brukere/pasienter som ønsker og søker om bemannet omsorgsbolig. Gjerstad kommune løser dette pr. i dag med kjøp av tjenester eller «skreddersyr» et tilbud.

Det planlegges et tilbud for denne pasientgruppa fra 2018/19.

Gjerstad kommune bygde i 2006 i perioden med opptrappingsplan for psykisk helse en rekke med tre leiligheter for målgruppen. Vår vurdering er at vi videre fremover vil trenge noen nye boliger til denne gruppen. Dette vil være boliger som er tilknyttet kommunale tjenester.

Behov for 4 års perioden = 2

B - Boliger for korttidsleie

Flyktninger:

Gjerstad kommune har i de siste 10 år tatt imot flyktninger etter anmodning fra IMDi (Integrerings- og mangfoldighetsdirektoratet) med et antall på ca. 10 pr år, i løpet av de to siste åra har kommunen tatt imot 30 flyktninger etter politisk vedtak og ytterligere 15 flyktninger som følge av familiegjenforening. For 2018 har kommunen ikke blitt anmodet om å bosette nye flyktninger. Imidlertid regner vi med at kommunen i 2018 og årene fremover vil motta flyktninger på såkalt familiegjenforening. Kommunen har allerede mottatt 9 nye flyktninger i 2018.

Kommunen har et særlig ansvar for flyktningene de fem første årene.

Flyktningetjenesten bosetter de nyankomne enten i kommunale utleieboliger eller framleier boliger på det private marked. Pr januar 2018 bor flyktninger i 14 kommunale utleieboliger, hovedsakelig familier, i tillegg til at mange flyktninger leier privat. Vi anslår at det ikke vil være behov for flere boliger i planperioden, med mindre situasjonen med mottak av nye flyktninger til landet endrer seg vesentlig.

Behov i 4 års perioden = 0

Øvrige brukere:

Erfaringen de siste årene, er at vi i liten grad har stått uten boliger til sosialt vanskeligstilte. Granheim er i ferd med å fases ut, noe som betyr at vi får færre kommunale boliger som vi kan leie ut. Imidlertid bygges 4 nye boenheter i 2018 på Lindvollheia, og det er derfor ikke behov for nye boliger i planperioden ut over disse.

Behov i 4 års perioden = 4

4.3 Leie til eie

Det er et uttalt mål for Husbankens strategi "Bolig for velferd" 2014-2020 at vanskeligstilte på boligmarkedet skal kunne skaffe seg og beholde en egnet bolig, og Regjeringen vil at så mange som mulig av dem som ønsker det, skal kunne eie sin egen bolig.

Boligeiere tar gjerne bedre vare på boligen sin, å eie kan gi bedre sosial integrasjon og en stabil bosituasjon er viktig for at barn skal ha gode oppvekstvilkår. Derfor kan boligeie være viktigere for utsatte grupper enn for andre. En del som leier bolig i dag har økonomisk kapasitet til å bli eiere og vil komme bedre ut av det økonomisk.

Boligeie er ikke for alle, og det er heller ikke i alle livsfaser at boligeie er den beste løsningen. Personer som vil ha bedre av et stabilt leietilbud kan for eksempel være de som har:

- Uavklart langsiktig boligbehov
- Uavklart arbeidssituasjon
- Høy forbruksgjeld
- Manglende forutsetninger for å kunne ta ansvar for boliglån.
- Manglende betjeningsevne.

Gjerstad kommune ønsker å bidra til at flere skal bli boligeiere, og mennesker med eierpotensiale skal få hjelp til å kunne bli boligeier. Salg av kommunalt eide boliger til leietakere har hittil i liten grad vært praktisert i kommunen.

Gjerstad kommune ser at å arbeide for at vanskeligstilte skal få hjelp til å kjøpe den boligen de leier, vil ha positiv effekt både for den enkelte som kan få eie sin egen bolig og ikke minst kan kommunen få rullert den kommunale boligmassen. Behovet for ulike typer og størrelser av boliger endrer seg over tid, så det er ikke nødvendigvis et mål å øke antall kommunalt disponerte boliger, men å sørge for at man har de riktige boligene for å dekke aktuelle behov.

Det er to metoder som kan benyttes for å hjelpe flere til å kjøpe bolig (leie til eie):

1. Salg av kommunal bolig til leietaker - Kjøpe med en gang
Metoden brukes der husstanden ikke får finansiering i privat kredittinstitusjon. Ved hjelp av startlån, og eventuelt tilskudd kan husstanden kjøpe en egen eid bolig. Ordningen retter seg i de fleste tilfeller mot kommunale leietakere. I dette tilfellet blir husstanden eier umiddelbart. Forutsetningen er at kommunen har boliger som man ønsker å selge for enten å reinvestere i egnede kommunale boliger eller redusere antall utleieboliger.
2. Salg av kommunal bolig til leietaker - Leie før eie
Denne modellen er ment for husstander som ikke har eierpotensiale i dag, men som kommunen ser har potensiale på lengre sikt. Metoden er mer arbeidskrevende enn der husstanden kjøper bolig med en gang. Modellen kan være aktuell overfor en liten gruppe som vurderes å ha eierpotensial på sikt, men som ikke oppfyller kravene til betjeningsevne til startlån i dag. Denne modellen forutsetter at man inngår avtale med leietaker om at vedkommende først skal leie et antall år og så overta boligen til en fastsatt pris.

Gjerstad kommune vil i planperioden for denne boligsosiale handlingsplan 2018-21 prioritere å igangsette arbeidet med salg av kommunale boliger til leietakere, metode 1 ovenfor.

Modell 2 vurderes mindre aktuell for Gjerstad på nåværende tidspunkt, på grunn av den kapasiteten til oppfølging som kreves.

Forutsetninger:

- Tilgjengelige kommunale boliger som vurderes aktuelle for salg
- Kartlegging av leietakere med ønske om og mulighet for å kunne kjøpe bolig
- Fleksibel og målrettet bruk av boligsosiale virkemidler som f eks startlån

5.0 Husbankens virkemidler

Husbanken administrerer ulike låne- og tilskuddsordninger selv, og noen administreres av kommunen. Ordningene deles inn i personrettede og prosjektrettede ordninger. Ordningene kan utgjøre grunnfinansieringen i nøkterne boliger for selveiere og utleieboliger.

Lenke til beskrivelse av ordningene på Husbankens nettsider:

<https://www.husbanken.no/boligetablering-i-distriktene/hvordan-bidra-til-okt-boligetablering-i-kommunen/hvordan-kan-husbankens-virkemidler-anvendes/>

En kortfattet beskrivelse av ordningene følger nedenfor (ikke uttømmende):

Finansieringsordning		Formål	Tiltak	Målgruppe
PERSONRETTEDE ORDNINGER				
Lån	Startlån	Bidra til at personer med langvarige boligfinansieringsproblem	Oppføring av ny bolig. Kjøp av bolig.	Privatpersoner sender søknad til kommunen.

Finansieringsordning	Formål	Tiltak	Målgruppe	
PERSONRETTEDE ORDNINGER				
		er kan skaffe seg egnet bolig og beholde den.	Utbedring og tilpasning av bolig. Refinansiering	Kommuner (for videretildeling)
Tilskudd	Boligtilskudd til etablering i egen bolig	Bidra til å skaffe og sikre tilfredsstillende/egnede boliger til personer med varig lav inntekt.	Kjøp, ny eller brukt. Bygging. Refinansiering.	Privatpersoner sender søknad til kommunen. Kommuner (for videretildeling)
	Boligtilskudd til utbedring og tilpasning av bolig	Bidra til å skaffe og sikre tilfredsstillende/egnede boliger til personer med varig lav inntekt, og sikre at disse kan bli boende i egen bolig.	Kjøp. Oppføring.	Privatpersoner sender søknad til kommunen. Kommuner (for videretildeling)
	Bostøtte	Bidra til at prioriterte grupper med svak økonomi skal kunne anskaffe eller bli boende i en hensiktsmessig bolig.	Månedlige utbetalinger.	Privatpersoner
PROSJEKTRETTEDE ORDNINGER				
Tilskudd	Utleieboliger	Tilskudd til utleieboliger skal bidra til flere egnede utleieboliger for vanskeligstilte på boligmarkedet.	Oppføring av nye boliger. Kjøp av boliger.	Kommuner
	Investeringsstilskudd til omsorgsboliger og sykehjem	Investeringsstilskuddet skal stimulere kommunene til å fornye og øke tilbudet av plasser i sykehjem og omsorgsboliger for personer med behov for heldøgns helse- og omsorgstjenester.	Tilskuddet kan brukes til å øke kapasitet av sykehjem og omsorgsboliger både til korttidsplasser og langtidsopphold	Kommuner

5.1 Retningslinjer for tildeling av startlån

Kommunen bruker «Forskrift om startlån fra Husbanken». som retningslinje. Viktig å legge merke til at Husbanken åpner for at startlån også kan brukes til å refinansiere dyre lån dersom det bidrar til at husstanden kan bli boende i boligen. (§4d).

6.0 Organisering av boligoppgaver i kommunen

Dagens organisering av boligsosiale oppgaver er delt på flere enheter; Pleie og omsorg, NAV, Familiehuset tildeler boliger til ulike målgrupper, og Samfunnsenheten er ansvarlig for

drift og vedlikehold. Økonomiavdelingen behandler søknader om lån og tilskudd og følger opp disse. Denne planen foreslår ingen endring i oppgavefordelingen mellom enhetene.

Kommunen vil arbeide for å videreutvikle det boligsosiale arbeidet slik at det fremstår stadig bedre kunnskapsbasert og godt organisert på tvers av enheter. I løpet av høsten 2017 er nedenfor nevnte samarbeidsgrupper etablert og denne samarbeidsformen anbefales videreført og videreutviklet.

Strategigruppe:

Det er nedsatt en boligkoordinerende gruppe som jobber mer strategisk med å klarlegge boligbehov, innleie, kjøp og bygging av boliger. Gruppen består av rådmann, tjenesteleder teknisk, enhetsleder NAV, enhetsleder Familiehuset og enhetsleder PLO.

Oppfølgingsgruppe:

Gruppen jobber med oppfølging av leietakere i kommunale boliger. Temaene har vært reduksjon av restanser, håndtering av dårlige betalere, prosedyrer for utkastelse, forebyggende vedlikehold og boligbehov. Enhetene som er representert i denne gruppen er NAV, Familiehuset, Samfunnsenheten, og Administrasjonssenheten v/økonomi.

Drift og vedlikehold:

Samfunnsenheten er ansvarlig for drift og vedlikehold av kommunale utleieboliger inkludert boligene som PLO leier ut i Hoppehagen. Innleieboligene som Familiehuset disponerer, som er innleid fra det private utleiemarkedet, blir driftet privat.

6.1 Retningslinjer for tildeling av boliger for korttidsleie

Vedlagt planen er forslag til retningslinjer for tildeling av kommunal bolig for vanskeligstilte i Gjerstad kommune. Retningslinjene gjelder kommunale utleieboliger unntatt boenheter som Enhet for pleie og omsorg disponerer.

I retningslinjene er det laget kriterier for tildeling, samt et eget avsnitt om saksbehandling.

6.2 Retningslinjer for salg av kommunal utleiebolig til beboer (leie til eie)

Det er utarbeidet forslag til retningslinjer for salg av kommunal utleiebolig til beboer.

Retningslinjene er vedlegg til planen. I retningslinjene er det laget vilkår for hvem som kan tilbys å kjøpe kommunal bolig. Det er også laget retningslinjer for fastsettelse av kjøpesum.

6.3 Brukermedvirkning

Brukermedvirkning skal være en naturlig del av kommunens boligsosiale arbeid, og ivaretas i kommunens kontakt med brukeren før og under leieforholdet. For å legge til rette for gode møter mellom brukere og tjenesteapparat, kreves gode holdninger og bevissthet rundt brukermedvirkning fra de ansattes side. Det å være lydhør overfor brukeren, vise respekt og ta hans eller hennes perspektiv er en grunnleggende forutsetning for gode tjenester. Brukermedvirkning er nødvendig for å få til gode tjenester.

Brukermedvirkning skjer på individnivå når det gjelder veiledning (leie til eie), oppfølging i bolig, tildeling av kommunal bolig og ved søknad om startlån og tilskudd.

7.0 Anbefalinger og forslag til handlingsplan for perioden 2018 - 2021

ANBEFALINGER

I dette kapittelet er overordnede anbefalinger fra prosjektgruppen konkretisert som en oppsummering på hele planen. Punktene er ikke satt opp i prioritert rekkefølge, men vil danne grunnlag for politisk vedtak om boligsosial politikk i Gjerstad kommune i planperioden.

A. Boligbehov for nye boenheter i planperioden

1. Beskrevet behov for nye boenheter til ulike grupper (kapittel 4.2 i planen) innarbeides i kommende handlingsplaner/årsbudsjett. I perioden Gjerstad kommune er en del av satsingen "Bolig for velferd" sammen med øvrige kommuner i Østregionen meldes behovet inn til Husbanken ved årlige behovsinnmeldinger i løpet av perioden frem til og med 2020. Botiltak for mennesker med demens og samt botiltak for mennesker med psykisk sykdom/ruslidelser prioriteres.
2. Alle nye boenheter som bygges må være forberedt for bruk av velferdsteknologi.

B. Bolig er i utgangspunktet et privat ansvar – om nødvendig et offentlig

1. Vanskeligstilte på boligmarkedet skal få nødvendig bistand til å skaffe seg bolig, om nødvendig en kommunal bolig. Forslag til "Retningslinjer for tildeling av kommunale boliger" er utarbeidet i sammenheng med denne planen og anbefales vedtatt.
2. Gjerstad kommune skal aktivt arbeide for at flere på sikt kan eie sin egen bolig – fra «leie til eie», dette i kombinasjon med vurdering av boliger som kommunen vurderer som aktuelle for salg (kap 4.3 i planen). Forslag til "Retningslinjer for salg av kommunal utleiebolig til beboer (leie til eie)" er utarbeidet i sammenheng med denne planen og anbefales vedtatt.
3. Nye leieavtaler for kommunale boliger (unntatt omsorgsboliger) inngås med tidsavgrensning og kommunen har en målsetning om å øke gjennomstrømmingen i kommunale boliger, slik at de som etter en periode med kommunal bolig har mulighet til å skaffe seg eiet bolig, gjør dette.

C. Organisering av boligoppgaver i kommunen

Gjerstad kommunes arbeid med boligoppgaver organiseres tverrfaglig og på tvers av enheter som beskrevet i kapittel 6.0. Denne organiseringen er på plass og videreutvikles, slik at boligsosialt arbeid blir mer kunnskapsbasert og boligtilbudet til målgruppene bedre tilpasset behovet.

D. Husbankens virkemidler og finansieringsordninger

Befolkningen generelt og i målgruppene spesielt må gis god informasjon om Husbankens ordninger for startlån og ulike tilskudd, som blant annet boligtilskudd til utbedring/tilpasning av bolig for å kunne bo hjemme lenger. Informasjonsmøter anbefales avholdt, kombinert med konkret informasjon/ demonstrasjon av velferdsteknologi som sikrer beboeren trygghet, mestring og selvstendighet.

E. Boligsosiale hensyn inn i planleggingen

Gjerstad kommune bør fortsatt sikre tomteareal til kommunale boliger i nye boligfelt som tilrettelegges fra kommunens side.

Prosjekt nr.:	Behov	Tiltak	Tidspunkt for igangsetting				Kommentarer
			2018	2019	2020	2021	
1.	Omsorgsbolig for personer med ruslidelser/psykiske utfordringer og med redusert evne til å bo alene	Utarbeide et prosjekt for en bemanna omsorgsbolig og bygging av bolig.	X	X			Det utarbeides et prosjekt med kostnadsberegning for bygging av bolig, ev. ombygging av eksisterende, samt årlige driftskostnader. Utredning i 2018 og bygging i 2019. Dette er et samarbeidsprosjekt mellom Nav og Familiehuset
2.	Boliger i henhold til definert behov i planperioden	Skaffe nok boliger ved å leie inn fra private og bygge i egen regi	4	4	4-6	0	Se tabell og omtale ovenfor
3.	Tomteareal til nybygg av kommunale boliger til utleie	Sikre tomteareal til kommunale boliger i nye kommunale boligfelt som Glimmeråsen, Mostad boligfelt m.fl.	X	X	X	X	Vurdere mulighetene i eksisterende boligfelt samt framtidige boligfelt på Mostad, Glimmeråsen på Brokelandsheia og ev. innkjøp i andre sentrumsnære områder aktuelt for boligbygging.
4.	Finne det reelle behov kommunen har for utleieboliger og få bedre rullering av utleieboligene.	Vurdere de kommunale utleieboligene i forhold til egnethet, behov for utbedring og evt. salg. Gi mulighet til at leietakere kan få lov til å kjøpe boligen etter godkjente kriterier/retningslinjer	X	X	X	X	Retningslinjer for salg er utarbeidet og ligger som vedlegg til denne planen. Ansvar for utredning er strategigruppa for boligforvaltning.
5.	Tilrettelegging av egen bolig	Tilrettelegging for mer bruk av tilskuddsmidler for ombygging og bruk av velferdsteknologi.	X	X	X	X	Kommen er en av progamkommunene i prosjektet «bolig for velferd». Dette har ført til at kommunene har fått mer tilskuddsmidler til videre utdeling enn tidligere. Kommunen skal derfor informere aktuelle om mulighetene for statlig tilskudd for å tilpasse egen bolig slik at de kan bo lenger hjemme før de ev. må inn i en kommunal bolig eller institusjon. Ansvar Nav og Pleie og omsorgsenheten

Kostnadene innarbeides i kommunens årlige økonomiplan

Referanseliste:

[Bolig for velferd, Nasjonal strategi for boligsosialt arbeid \(2014–2020\)](#)

[Lov om folkehelsearbeid \(folkehelseloven\)](#)

[Lov om kommunale helse- og omsorgstjenester](#)

[Lov om sosiale tjenester i arbeids- og velferdsforvaltningen](#)

[Forskrift om startlån fra Husbanken](#)

[Rom for alle \(NOU:2011:15\)](#)

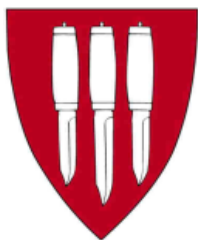
[St.melding 17 \(2012-2013\)](#)

[Regionale befolkningsframskrivinger 2016-2040: Flytteforutsetninger og resultater](#)

[Statistikk Agder](#)

Vedlegg:

- Retningslinjer for salg av kommunal utleiebolig (leie til eie)
- Retningslinjer for tildeling av kommunale boliger.
- Oversikt over kommunale boliger pr. 1. 2. 2018
- Handlingsplan – Husbankens kommuneprogram 2016 – 2020 for østregionen



Forslag RETNINGSLINJER FOR SALG AV KOMMUNAL UMLEIEBOLIG TIL BEBOER (LEIE TIL EIE)

Retningslinjene gjelder for kommunalt eide boliger med unntak av leiligheter som Pleie og omsorgsenheten disponerer.

Leietakere som av ulike årsaker ikke ønsker å flytte fra sin kommunalt leide bolig, men som likevel kan klare å finansiere sin egen bolig, bør få mulighet til å få kjøpe den kommunale boligen.

Dersom boligen er aktuell for salg gjøres det en vurdering av hvorvidt beboer har potensiale til- og ønske om å eie boligen. Teknisk drift foretar jevnlig vurderinger av boliger som er ønskelige å selge ut fra vedlikeholdsbehov og størrelse/plassering, evt. andre faktorer.

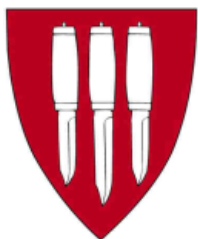
Leiekontraktene inngås for 3 år, og innen 2 år og 6 måneder etter avtaleinngåelse skal det vurderes hva som skal skje når 3 år er gått. Det kan være videre leie, oppsigelse, evt. kjøp av bolig. Denne vurderingen skal gjøres av kommunens boligoppfølgingsgruppe som har jevnlig møter og er sammensatt av personer fra involverte enheter.

Retningslinjer for når Gjerstad kommune kan tilby leietaker å kjøpe leid kommunal bolig:

- Dersom leietaker har barn med sterk tilknytning til skole-/nærområde kan en tilby kjøp av kommunal bolig.
- Dersom leietaker har så liten betalingsevne at kjøp av kommunalt leid bolig viser seg å være eneste mulighet for å eie egen bolig.
- Dersom leietaker har behov for nærhet til allerede eksisterende tjeneste som gir oppfølging.

Retningslinjer for fastsettelse av kjøpesum:

- Det innhentes to verdivurderinger av boligen fra eiendomsmeglere. Leietaker tilbys å kjøpe enheten til takstpris.
- Eiendommen selges «som den er» med standard kjøpekontrakt som legger bestemmelsene i avhendingsloven til grunn for salget. I tillegg skal det presiseres i kontrakten hvor lenge kjøper har vært leietaker av boligen og at selger derfor har begrenset kjennskap til eiendommens tilstand.
- Økonomikontoret foretar oppgjøret og overskjøting
- Økonomikontoret innfrir finansiering
 - Finansiering i Husbanken
 - Gjenstående grunnlån tilbakebetales
 - Ikke-nedskrevet tilskudd tilbakebetales
- Eventuelle andre pengeheftelser innfris med mindre annet er avtalt.



Forslag RETNINGSLINJER FOR TILDELING AV KOMMUNAL BOLIG FOR VANSKELIGSTILTE I GJERSTAD KOMMUNE

Disse retningslinjer gjelder for alle kommunale utleieboliger unntatt boenheter som Enhet for pleie og omsorg disponerer. Retningslinjen gjelder ikke fremleie ved bruk av innleide private boliger.

Retningslinjer for korttidsutleie av kommunale boliger

Tildeling av boliger 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. 3 mnd. før leietiden utløper.

Kriterier for tildeling:

1. Søker må være fylt 18 år.
2. Søker må ha lovlig opphold i Norge
3. Søker må ha fast adresse, eller ha vært bosatt i Gjerstad en viss periode.
4. Søker er uten egen selvstendig bolig.
5. Søker har av helsemessige eller sosiale årsaker behov for endring av nåværende boforhold.
6. Søker har av helsemessige eller sosiale årsaker behov for spesielt tilrettelagt bolig.
7. Søkers nåværende bolig vurderes som helsefarlig for søker, eller søkers barn.

¹⁾ Kravet til botid gjelder ikke for flyktninger som skal bosettes første gang etter avtale mellom Staten og Gjerstad kommune.

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

Uoppgjort gjeld mv: Dersom søker har uoppgjort gjeld eller misligholdte låneforpliktelser til Gjerstad 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 eller manglende skadeserstatning fra tidligere leieforhold før søknad behandles.

Saksbehandling:

Søknad om leie av kommunal utleiebolig sendes på søknadsskjema. Søknad skal være fullstendig utfylt. Søknader registreres i sak/arkiv systemet og fordeles til rett saksbehandler.

Et positivt vedtak skal inneholde;

- Type bolig
- Leiekontraktens lengde
- Eventuelle hjelpetiltak som er ansett nødvendige
- Eventuelle øvrige vilkår

Tildeling av kommunal bolig er et enkeltvedtak og søker har klagerett iht. Forvaltningsloven. Et avslag skal begrunnes. Opplysning om klageadgang sendes med vedtaket.

Saksbehandler prioriterer mellom søkere, og barnefamilier skal prioriteres ved mangel på tilgjengelige boliger.

Bortfall av vedtak:

Vedtaket faller bort når

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

Kommunale disponerte leiligheter og hus i Gjerstad pr. 1. jan. 2018

Kommunale utleieleiligheter pr. 1. jan. 2018

Sted/eier	Adresse	Klasse	Leil. nr.	byggear	m ² leieareal	m ² kjeller/bod	Husleie 01.01.18
KAMPERHAUG							
Kamperhaug 1	Kamperhaug 4	6	1	1979	53	11	4930
Kamperhaug 2	Kamperhaug 6	6	2	1979	53	11	4930
Kamperhaug 3	Kamperhaug 8	6	3	1979	53	11	4930
Alvheim, liten leil.	Kamperhaug 7	6	1	1990	50	7	4930
Alvheim, liten leil.	Kamperhaug 7	6	2	1990	50	7	4930
Alvheim, stor leil.	Kamperhaug 7	7	3	1990	58	7	5751
Alvheim, stor leil.	Kamperhaug 7	7	4	1990	58	7	5751
Gj.kommune, h.etg.	Kamperhaug 25	8		?			6573
Gj.kommune, kj.leilighet	Kamperhaug 25	7		?			5751
GRANHEIM							
Granheim, Sunde	Granheim 12	6	1	1977	60	14	4651
Granheim, Sunde	Granheim 10	6	2	1977	60	14	4651
Granheim, Sunde	Granheim 8	6	3	1977	60	14	4651
Granheim, Sunde	Granheim 6	6	4	1977	60	14	4651
Granheim, Sunde	Granheim 4	6	5	1977	60	14	4651
Granheim, Sunde	Granheim 2	6	6	1977	60	14	4651
HOPPEHAGEN							
Hoppehagen, øvre. kj.etg.	Hoppehagen 40	6	1	1980	63	12	4930
Hoppehagen, øvre. kj.etg.	Hoppehagen 38	6	2	1980	63	12	4930
Hoppehagen, øvre. h.etg..	Hoppehagen 42	7	3	1980	63	12	5751
Hoppehagen, øvre h.etg.	Hoppehagen 44	7	4	1980	63	12	5751
Utsikten 1	Hoppehagen 32	7	1	2006	?		5751
Utsikten 2	Hoppehagen 34	7	2	2006	?		5751
Utsikten 3	Hoppehagen 36	7	3	2006	?		5751
Hoppehagen, 14 nr 1 (PU)	Hoppehagen 22	8	1	1991	60	3	6573
Hoppehagen, 14 nr 2 (PU)	Hoppehagen 22	8	2	1991	60	3	6573
Hoppehagen, 14 nr 3 (PU)	Hoppehagen 22	8	3	1991	60	3	6573
Hoppehagen, 14 nr 4 (PU)	Hoppehagen 22	8	4	1991	60	3	6573
Hoppehagen, 15 nr 1 (PU)	Hoppehagen 20	8	1	1991	60	3	6573
Hoppehagen, 15 nr 2 (PU)	Hoppehagen 20	8	2	1991	60	3	6573
Albert Hall h.etg	Hoppehagen 16A	8	1	1978	85	15	6573
Albert Hall h.etg	Hoppehagen 16C						6573
Albert Hall u.etg	Hoppehagen 18A						6573

Sted/eier	Adresse	Klasse	Leil. nr.	byggår	m ² leieareal	m ² kjeller/bod	Husleie 01.01.18
Albert Hall u.etg	Hoppehagen 18B	5	2	1978	68	15	4108
Innleide omsorgsboliger							
Hoppehagen, (LMP-Agder a/s)	Hoppehagen 8	8	1	1996	59	11	6926
Hoppehagen, (LMP-Agder a/s)	Hoppehagen 6	8	2	1996	59	11	6926
Hoppehagen, (LMP-Agder a/s)	Hoppehagen 4	8	3	1996	59	11	6926
Hoppehagen, (LMP-Agder a/s)	Hoppehagen 14	8	4	1996	59	11	6926
Hoppehagen, (LMP-Agder a/s)	Hoppehagen 12	8	5	1996	59	11	6926
Hoppehagen, (LMP-Agder a/s)	Hoppehagen 10	8	6	1996	59	11	6926
KLOKKARGÅRDEN							
Tannklinikken hovedetg.	Klokkargården 27	8	1	64/94	68	8	7200
Tannklinikken underetg.	Klokkargården 25	7	2	64/94	56	10	5751
Doktorbolig	Klokkargården 24	8		1963	168	65	6573
Garasje nr.1(inngår i leie for doktorbolig)							
Garasje nr.2							283
Lauvheim	Klokkargården 49						7395
Lauvheim	Klokkargården 53	9,0		2011			3698
	Klokkargården 53						3698
Lauvheim	Klokkargården 51	9,0		2011			3698
Lauvheim	Klokkargården 51	9,0					3698
KROA							
Gj.kommune (Kroa)	Gjerstadveien 1309	7	1	1914			5751
Gj.kommune(Kroa)øst	Gjerstadveien 1311	8	2	1914			6573
Gj. kommune(Kroa)	Gjerstadveien 1313	8	3	1914			6573
LANGVEI							
robust bolig 1 - Langvei	Langvei 42	7					5 751
robust bolig 2 - Langvei	Langvei 44	7					5 751

Sted/eier	Adresse	Klasse	Leil. nr.	byggår	m2 leieareal	m2 kjeller/bod	Husleie 01.01.18
BROKELANDSHEIA							
Brokelandsheia ind.omr.(SP-eiendom)	Brokelandsheia 44	7	1	1996	59	7	5751
Brokelandsheia næringsomr.(tidl SP-eiendom)	Brokelandsheia 42	8	2	1996	64	8	6573
Brokelandsheia næringsomr.(tidl SP-eiendom)	Brokelandsheia 40	8	3	1996	64	8	6573
Brokelandsheia næringsomr.(tidl SP-eiendom)	Brokelandsheia 38	8	4	1996	64	8	6573
Brokelandsheia næringsomr.(tidl SP-eiendom)	Brokelandsheia 36	8	5	1996	64	8	6573
Brokelandsheia næringsomr.(tidl SP-eiendom)	Brokelandsheia 34	7	6	1996	59	7	5751
Gjerstad kommune. Br,heia	Brokelandsheia Terrasse 13	9,0		2007			7395
Gjerstad kommune, Br.heia	Brokelandsheia Terrasse 27	9,0		2007	120		7395
Gjerstad kommune - Lindvollheia	Lindvollheia 1	9,0		2010			7395
Leilighet Tuftene	Tuftene 13						7395
DIVERSE							
Vaktmesterbolig, Sunde	Gamle Sørlandske 1300	8		1975	103	36	6573
Gjerstad kommune, Fiane	Sandkleivveien 5	8		1971			6573

Utleie av Gjerstadheimen, paviljong nr 1, 2 og 3

Sted/eier	Klasse	Ant.leilighete	gnr	bnr	fnr/sek.nr	Byggår	m2 leieareal	m2 bod	Fellesareal delt på antall leilig.	Husleie 01.01.18
Paviljong 1:	Hoppehagen 24									
Leiligh.305	6	5	11	1	13	2 001	35	2	8	4 930
Leiligh.307	6		11	1	13	2 001	35	2	8	4 930
Leiligh.309	6		11	1	13	2 001	35	2	8	4 930

Sted/eier		Klasse	Ant.leiligheter	gnr	bnr	fnr/sek.nr	Byggeår	m2 leieareal	m2 bod	Fellesareal delt på antall leilig.	Husleie 01.01.18
Leiligh.311		6		11	1	13	2 001	35	2	8	4 930
Leiligh.313		6		11	1	13	2 001	35	2	8	4 930
Paviljong 2:	Hoppehagen 26										
Leiligh.405		6	5	11	1	13	2 001	35	2	8	4 930
Leiligh.407		6		11	1	13	2 001	35	2	8	4 930
Leiligh.409		6		11	1	13	2 001	35	2	8	4 930
Leiligh.411		6		11	1	13	2 001	35	2	8	4 930
Leiligh.413		6		11	1	13	2 001	35	2	8	4 930
Paviljong 3:	Hoppehagen 30										
Leiligh.510		7	8	11	1	76?	2 001	42	3	6	5 751
Leiligh.515		7		11	1	13	2 001	42	3	6	5 751
Leiligh.520		7		11	1	13	2 001	42	3	6	5 751
Leiligh.525		7		11	1	13	2 001	42	3	6	5 751
Leiligh.530		7		11	1	13	2 001	42	3	6	5 751
Leiligh.535		7		11	1	13	2 001	42	3	6	5 751
Leiligh.540		7		11	1	13	2 001	45	3	6	5 751
Leiligh.545		7		11	1	13	2 001	45	3	6	5 751

Innleide leiligheter Familiehuset

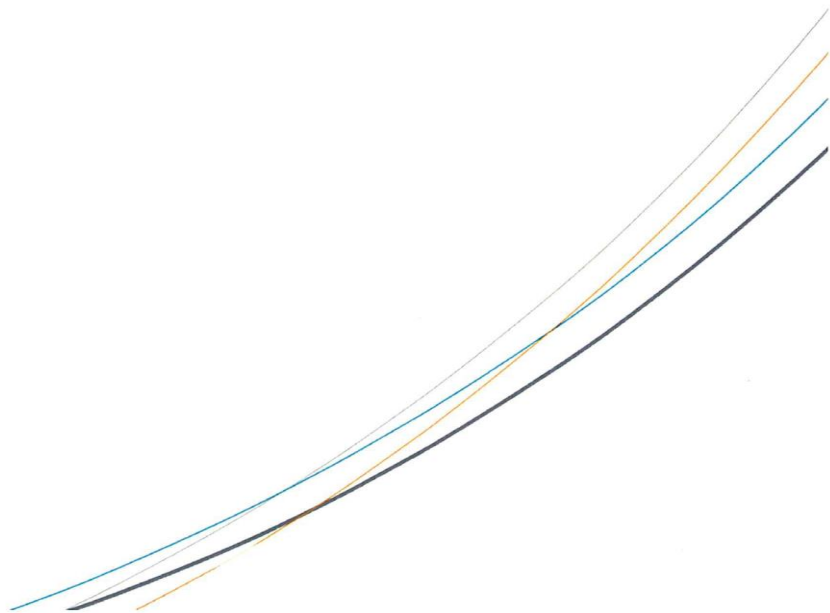
Adresse	gnr	bnr	fnr	seksjonsnr	Byggeår	m2 leieareal	Husleie 1.1.2018
Hageroveien 4	1	208					6 150
Furuheim 19	1	65			1 970	60	4 300
Gjerstadveien 1447	13	32	0				5 000
Gamle Sørlandske 1338A	41	39					8 200
Gamle Sørlandske 1338B	41	39					9 100
Sandkleivveien 6	1	91					4 500
Sandkleivveien 4	1	55					5 500
Lindvollheia 30	3	383					5 000

Adresse	gnr	bnr	fnr	seksjo nsnr	Bygge år	m2 leiear eal	Husleie 1.1.2018
Gjerstadveien 460	3	47					5 000
Gjerstadveien 542, 4993	3	421	0				5 000
Gjerstadveien 542, 4993	3	421	0				7 000
Brokelandsheia Terrasse 38	3	359	0	8			7 383
Hoppehagen 25 - 1. etg.	11	61					7 500
Hoppehagen 25 - 2. etg.	11	61					5 000
Furuheim 2	3	207					7 000
Lindvollheia 58	3	405					7 200
Gjerstadveien 569	3	75	1				7 500
Gamle Sørlandske 1327	41	44					6 000

Handlingsplan

**Husbankens kommuneprogram 2016-2020
Revidert utgave**

**Østregionen:
Åmli, Gjerstad, Risør, Tvedestrand og Vegårshei
kommune**





Kommunens navn	Østregionen
Kontaktperson:	Gunn Karin Songedal Kine Lorentzen
Programstart:	01.05.2017
Dato utarbeidet:	13.12.2017
Behandlet/vedtatt:	09.02.2018
Utarbeidet av:	Vegårshei, Risør, Tvedestrand, Gjerstad og Åmli
Telefon:	Programledere: Kine Lorentzen 90193387 og Gunn Karin Songedal 90833804
E-post:	Gunn.karin.songedal@vegarshei.kommune.no og Kine.lorentzen@vegarshei.kommune.no

Innhold

1. STATUS OG UTFORDRINGER FOR KOMMUNENS ARBEID	4
2. TVERRSEKTORIELT SAMARBEID	6
3. KOMMUNENS MÅLSETNINGER	8

Handlingsplan

Med utgangspunkt i programavtalen mellom kommunene i Østregionen og Husbanken, skal programlederne i samarbeid med arbeidsgruppen i programkommunene utarbeide en revidert handlingsplan for alle deltagerkommunene i programperioden. Handlingsplanen konkretiserer de mål som er overordnet for de fem kommunene i hele perioden.

I tillegg skal den enkelte kommunen utarbeide en årlig aktivitetsplan for sin kommune. Aktivitetsplanen angir hvilke aktiviteter kommunen skal iverksette for å nå målsetningene i handlingsplanen.

Begge dokumentene skal oversendes Husbanken innen 12. februar 2018.

Kommunen har ansvar for å planlegge og gjennomføre aktivitetsplanen lokalt, og Handlingsplanen skal være førende for arbeidet i hele perioden.

Definisjoner i planen:

➤ **Vanskeligstilte på boligmarkedet**

Personer som ikke har mulighet til å skaffe seg og/eller opprettholde en tilfredsstillende boligsituasjon på egenhånd (NOU 2011:15)

➤ **Boligsosialt arbeid**

Handler om både å skaffe boliger til vanskeligstilte på boligmarkedet og å styrke den enkeltes mulighet til å mestre boforholdet

1. Status og utfordringer for kommunens arbeid

a) Historikk

Beskriv kort kunnskapsgrunnlaget som Østregionen har ved oppstart av programmet.

Kunnskapsgrunnlaget til de involverte kommunene er noe varierende, viser til programavtale.

b) Organisering

Beskriv kommunenes organisering av det boligsosiale arbeidet.

Ved oppstart av kommuneprogrammet Bolig for velferd er kommunenes organisering av det boligsosiale arbeidet forskjellig. Dette avhenger av kommunens størrelse og innbyggerens behov.

Felles for kommunene i Åmli, Vegårshei og Gjerstad er at det finnes ulike former for samarbeid mellom enheter, som blant annet NAV, Flyktingtjeneste, Psykisk helse og rus og Teknisk enhet.

I de to største kommunene er det boligkoordinerende enhet og boligkontor.

c) Planer fremover

Hvordan er det boligsosiale fagområdet beskrevet i gjeldende plandokumenter?

Det boligsosiale fagområdet fremkommer bl.a. i kommunenes

- Kommuneplan – samfunnsdel
- Plan for tidlig innsats
- Levekårs- og folkehelseplan
- Handlingsplan og boligutredning i Risør

Det er viktig å sikre forankring av det boligsosiale feltet høyt i det kommunale planhierarki i hver enkelt kommune.

I fire av fem kommuner skal boligsosial handlingsplan ferdigstilles og opp til politisk behandling innen utgangen av mai 2018. Dette gjelder ikke Risør.

Felles for alle kommunene fremover blir felles Handlingsplan. Det er opp til den enkelte kommune å lage aktivitetsplan og behovsmelding for å sikre progresjon i det boligsosiale arbeidet.

2. Tverrsektorielt samarbeid

Boligsosiale utfordringer kan være sammensatte og komplekse. De krever ofte samarbeid på tvers av ulike forvaltningsledd og fagområder, både på kommunalt og statlig nivå, og med andre aktører.

a) Beskriv kort hvilke aktører kommunen samarbeider med.

De fem kommunene samarbeider i hovedsak med de samme instanser. De aktuelle er: Husbanken, NAV lokalt (bla gjeldsrådgivning), Fylkesmannen i Agder samt flere fagenheter innad i kommunene. Betegnelse på disse enheten varierer mellom kommunene. Det samarbeides også med frivillige organisasjoner, NAV hjelpemiddelsentral og private utbyggere. I tillegg samarbeider Tvedestrand kommune med Tvedestrand kommunale boligstiftelse.

Beskriv hvordan samarbeidet er organisert og blir gjennomført.

Samarbeidet er organisert noe ulikt i de fem kommunene. Risør har Boligkoordinerende enhet og Tvedestrand har boligteam. Gjerstad har faste møter for å drøfte boligsosialt arbeid. Under utarbeidelse av Boligsosial handlingsplan fremkommer faste møteplasser som nyttig for å sikre det boligsosiale arbeidet. Det er derfor ønskelig å jobbe videre med dette i Åmli og Vegårshei.

Boligteam kan bestå av NAV, Helse- og omsorgstjenester, Teknisk enhet, Psykisk helse og rus, Flyktingetjeneste og eventuelt andre instanser.

Samarbeidet med Husbanken er i forhold til Husbankens virkemidler. Fremover ser man behovet for kompetanseheving knyttet til boligsosialt arbeid internt i kommunene. Deltakelse på kurs og konferanser i regi av Husbanken og Fylkesmannen i Agder og eventuelt andre aktører.

Beskriv hva Østregionen ønsker å oppnå med samarbeidet.

Samarbeidet skal sikre at alle har et trygt sted å bo. For å nå dette målet er det viktig at samarbeidsinstansen er kjent med, og har god kompetanse om Husbankens prioriterte områder og virkemidler.

De fem kommunene har en del av de samme utfordringer knyttet til levekår for befolkningen. I Østregionen er andelen barn som lever i lavinntektsfamilier større enn i resten av landet. Når det gjelder antall personer som mottar sosialhjelp og uføretrygd er dette også høyre enn i landet for øvrig.

Disse utfordringene gjør det viktig med rutiner og møteplasser rundt det boligsosiale arbeidet.

b) Beskriv hvordan kommunen ivaretar brukermedvirkning.

Programkommunene organiserer dette ulikt. De største kommunene har brukerorganisasjoner med i planarbeidet sitt. I de mindre kommunene er det ikke brukerorganisasjoner, det kan derfor være hensiktsmessig i individuelle saker å ta med brukere og deres pårørende i planleggingen.

Programkommunene skal tilstrebe innen 2020 involvere bruker- og pårørendeorganisasjoner i utvikling og gjennomføring av kommunale boligprosjekter som hovedregel.

Programlederne skal jobbe med å lage rutiner for implementering av dette arbeidet.

3. Nasjonale målsettinger

Hovedmål 1: Alle skal ha et trygt sted å bo

Innsatsområde:

Hjelp fra midlertidig til varig bolig

- 1) Vanskeligstilte som er i en overgangsfase sikres en varig bolig.
- 2) Ingen skal bo i midlertidige botilbud i mer enn tre måneder
- 3) Ingen barnefamilier eller unge skal tilbringe tid i midlertidig botilbud.
- 4) Rask bosetting av flyktninger i kommunene

Innsatsområde:

Hjelp til å skaffe egnet bolig

- 5) Det utvikles et variert tilbud av egnede boliger i kommunene.
- 6) Utleieboliger skal være av god kvalitet i et godt bomiljø
- 7) Vanskeligstilte får veiledning om det private leiemarkedet
- 8) Vanskeligstilte får hjelp til å kjøpe bolig
- 9) Vanskeligstilte som bor i en eid bolig skal ha en god og trygg bosituasjon

Hovedmål 2: Alle med behov for tjenester, skal få hjelp til å mestre boforholdet

Innsatsområde:

Forhindre utkastelser

- 10) Kommunene har internkontrollsystemer for husstander som står i fare for å bli kastet ut av boligen

Innsatsområde:

Gi oppfølging og tjenester i hjemmet

- 11) Alle med behov skal motta tilstrekkelig med tjenester til å opprettholde en trygg og god bosituasjon.

Hovedmål 3: Den offentlige innsatsen skal være helhetlig og effektiv



Innsatsområde:**Sikre god styring og målretting av arbeidet**

- 11) Det boligsosiale arbeidet er kunnskapsbasert og godt organisert på tvers av sektorer og forvaltningsnivåer.
- 12) Boligtilbud og tjenester utvikles i dialog med brukerne

Innsatsområde:**Stimulere til nytenking og sosial innovasjon**

- 13) Innovasjon og utvikling av det boligsosiale arbeidet gjøres i samarbeid og samhandling mellom ulike involverte aktører

Innsatsområde:**Planlegge for gode bomiljø**

- 14) Kommunene tar boligsosiale hensyn i areal- og samfunnsplanleggingen. Kommunene planlegger for mange nok boliger, og boliger og nærmiljø av god kvalitet.

4. Østregionens målsetninger

Med utgangspunkt i den inngåtte programavtalen skal kommunene spesifisere sine mål frem til 2020. Målsettingene bør utformes som konkrete resultatmål.

I tabellen under har samarbeidskommunene inn sine valgte målsetninger, kategorisert inn under de tre hovedmålene i strategien Bolig for velferd.

I høyre kolonne fremkommer hvilke av de nasjonale målsettingene Østregionens mål relaterer seg til.

Hovedmål 1: Alle skal ha et godt sted å bo

**Østregionens målsetninger****Nummer 1-9**

Vanskeligstilte som er i en overgangsfase fra institusjon/fengsel sikres en varig bolig.

1

Ingen skal bo i midlertidig botilbud i mer enn 3.mnd	2
Ingen barnefamilier eller unge skal tilbringe tid i midlertidige botilbud	3
Rask og god bosetting av flyktninger	4
Et variert tilbud av boliger i kommunene, skal være 1. ledd i kjede av helse og omsorgstjenester	5
Legge til rette for at vanskeligstilte/fattige barnefamilier får gode og varige eide boliger.	8
Øke andelen vanskeligstilte som får mulighet til å eie egen bolig med 20%.	8

Hovedmål 2: Alle med behov for tjenester, skal få hjelp til å mestre boforholdet



Østregionens målsetninger	Nummer 10-11
Kommunen skal ha internkontrollsystemer for husstander som står i fare for å bli kastet ut av bolig	10
Østregionen skal tilby individuelle tilpassede tjenester for å opprettholde en trygg og god bosituasjon	11
Det skal kartlegges muligheten for interkommunalt samarbeid for døgnbemannet bolig for brukere av psykisk helse/rus tjenester.	11
Det skal kartlegges muligheten for interkommunalt samarbeid for døgnbemannet bolig for psykisk utviklingshemmede	11

Hovedmål 3: Den offentlige innsatsen skal være helhetlig og effektiv

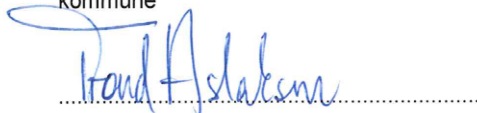


Østregionens målsetninger	Nummer 12-15
Alle kommunene har etablert tverrfaglig samarbeidsorgan internt i kommunene.	12
Etablert tverrfaglig samarbeidsorgan i Østregionen	12
Det boligsosiale arbeidet i Østregionene er kunnskapsbasert og godt organisert på tvers av kommunene, sektorer og forvaltningsnivåer. Dette innbefatter også bruk av velferdsteknologi i ny og eksisterende boligmasse i kommunene.	12
Boligtilbud og tjenester utvikles i dialog med brukere	13
Deler av boligarealene er avsatt til boligsosiale formål i kommunedelplanen	15
Kommunen tar boligsosiale hensyn i areal og samfunnsplanlegging. Kommunene tilrettelegger for gode bomiljø, mange nok boliger og nærmiljø av god kvalitet.	15
Boligsosialt arbeid knyttes til kommunalt folkehelsearbeid.	15

Sted VEGÅRSHEI Dato 09/02-18


.....

Ole Petter Skjævestad, Vegårshei kommune


.....

Trond Aslaksen, Risør kommune


.....

Torill Nese, Gjerstad kommune


.....

Jarle Bjørn Hanken, Tvedestrand kommune


.....

Christina Ødegård, Åmli kommune