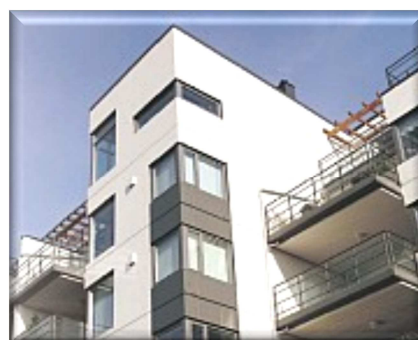




Sel kommune

**EN TRYGG OG GOD BOLIG
FOR ALLE
I SEL KOMMUNE**



BOLIGSOSIAL PLAN

2014 – 2017

Vedtatt i Sel kommunestyre 17.02.2014

Innholdsfortegnelse

1	Innledning.....	3
1.1	Mandat.....	4
1.2	Organisering av arbeidet.....	4
1.3	Framdrift.....	4
1.4	Planens målgrupper - vanskeligstilte på boligmarkedet.....	5
1.4.1	Definisjoner.....	5
1.5	Lovverk.....	5
2	Statlige og kommunale føringer.....	6
2.1	Statlige føringer.....	6
2.2	Kommunale føringer.....	6
3	Overordnede prognoser.....	6
3.1	Befolkningsframskriving og oversikt over boligmassen.....	6
4	Kartlegging av vanskeligstilte på boligmarkedet.....	8
4.1	Om kartleggingen.....	8
4.2	Fremtidig behov for boliger blant eldre.....	8
4.3	Fremtidig behov for boliger for mennesker med nedsatt funksjonsevne.....	9
4.4	Fremtidig behov for boliger for flyktninger.....	10
5	Kommunalt disponerte boliger.....	12
5.1	Ulike typer kommunalt disponerte boliger med definisjoner.....	12
5.1.1	Definisjon av bofellesskap.....	12
5.1.2	Definisjon av bokollektiv.....	12
5.1.3	Definisjon av omsorgsbolig.....	12
5.1.4	Kommunalt disponerte sosiale boliger.....	13
5.2	Kommunalt disponerte boliger.....	13
5.3	Boligmassens tilstand.....	14
6	Økonomiske virkemidler.....	15
6.1	Startlån - innhold og risiko.....	15
6.2	Individrettede tilskudd.....	16
6.3	Bostøtte.....	16
6.4	Boliger til flykninger.....	17
7	Boligsosiale målsettinger.....	17
7.1	Eierlinja. Fra leie til eie modellen.....	17
7.1.1	Hovedmål for eierlinja og bruk av økonomiske virkemidler.....	18

7.1.2	Tiltaksoversikt og økonomiske virkemidler	18
7.2	Nærmere beskrivelser av mål og tiltak rundt den enkelte målgruppe.	19
7.2.1	Boliger for eldre.....	19
7.2.2	Rusomsorg og psykisk helse.	19
7.2.3	Boliger innen området for funksjonshemmede	20
7.2.4	Kommunalt disponerte boliger for flykninger.....	21
7.2.5	Kommunalt disponerte boliger for andre vanskeligstilte.....	21
7.3	Tilrettelegging av boliger og bruk av velfersteknologi	22
8	Anbefaling i Devold rapporten i forhold til fremtidig boligpolitikk.....	22
8.1	Boligpolitikk - Boligmarkedet fungerer utilfredsstillende.	22
8.2	Boligpolitikk – kommunens husleiepolitikk står i veien for utvikling av et marked.....	22
8.3	Sykehjem og heldøgns omsorg beregnes med følgende antall plasser og kostnader:	23
8.4	Heldøgns omsorg innen tjenester funksjonshemma	23
9	Regionalt samarbeid om boligpolitikk og boligsosialt arbeid.....	23
10	HANDLINGSEDEL	25

1 Innledning

"Byggje – bu – leve, Ein bustadpolitikk for den einskilde, samfunnet og framtidige generasjonar".



Dette er overskriften på stortingsmelding nr. 17 om boligpolitikk som regjeringen Stoltenberg la fram i 2013. Her varslet regjeringen en ny nasjonal strategi for det boligsosiale arbeidet. - Strategien skal samle og styrke den offentlige innsatsen overfor de som ikke bor godt og trygt. – Kunnskapen, viljen og virkemidlene er til stede for å intensivere innsatsen overfor vanskeligstilte på boligmarkedet. Regjeringen vil samle alle gode krefter for å medvirke til flere botilbud og betre oppfølging, og ønsker å styrke fagmiljøet. Selv om mange får hjelp, er det for mange som sliter med å løse boligproblemene sine. [NOU 2011:15, Rom for alle](#), anslo at rundt 150 000 kan være vanskeligstilte på boligmarkedet. Omkring 6000 er uten et fast sted å bo. - Det er en høyt prioritert nasjonal oppgave å hjelpe de som ikke bor godt og trygt. Det skal det også være i årene framover. Det boligsosiale arbeidet har vært gjennom en

positiv utvikling de siste 10-15 åra. Nå skal vi gjøre mer av det vi vet gir resultat, sier Regjeringen. Boligpolitikken må virke sammen med annen velferdspolitikk. Derfor er det fem departement som er ansvarlige for den nye strategien: Arbeidsdepartementet, Barne-, likestillings- og moderniseringsdepartementet, Helse- og omsorgsdepartementet, Justis- og beredskapsdepartementet og Kommunal- og regionaldepartementet. Regjeringen inviterer kommunesektoren og frivillig sektor med på å utvikle strategien.

Den boligsosiale planleggingen omfatter strategier og tiltak for fremskaffelse av boliger til mennesker som av ulike årsaker har vansker med å etablere seg i det ordinære boligmarkedet. I den boligsosiale planen beskrives dagens utfordringsbilde. Kartlegging av vanskeligstilte i kommunen avdekker at enkelte brukergrupper faller utenfor det ordinære boligmarkedet.

«Boligsosialt arbeid handler ikke bare om boligfremskaffelse, men om hjelp til å bo»

Foruten boligfremskaffelse omhandler det boligsosiale arbeidet også oppfølgingstjenester. Det er et mål at flest mulig skal være i stand til å opprettholde et tilfredsstillende boforhold og å forebygge bostedsløshet. Tydelig, men samtidig fleksibel organisering av oppfølgingstjenester i kombinasjon med kompetansehevende tiltak innen boligsosialt arbeid er viktige satsningsområder. Den boligsosiale planen tar også for seg tiltak for å sikre en helhetlig forvaltning av boliger, oppfølgingstjenester og økonomiske virkemidler.

«Hovedmålet er at Sel kommune skal ha en dør inn på veien til en trygg og god bolig».

Kommunens boligsosiale strategier skal være retningsgivende for videre planlegging og tiltak, på tvers av enheter og avdelinger. Sentrumsplanlegging, forvaltning av kommunalt disponerte boliger og helse- og omsorgstjenestene i kommunen skal ha et boligsosialt perspektiv. Gjennom politisk og administrativ forankring og eierskap skal den boligsosiale planen sikre at vi arbeider mot et felles mål; en trygg og god bolig for alle i Sel kommune.

1.1 Mandat.

Rådmannen i Sel har utarbeidet følgende mandat for arbeidet med boligsosial plan:

1. Utarbeide en oversikt over behovet for ulike typer boliger og andre boligtiltak til vanskeligstilte grupper på boligmarkedet.
2. Kartlegge den kommunale boligmassen, og vurdere utnyttelsen av denne.
3. Gjennomgå og vurdere kommunens bruk av låne- og tilskuddsordninger.
4. Gjennomgå og vurdere kommunens organisering av det boligsosiale arbeidet.
5. Lage en samlet plan for framskaffelse av boliger, og behov for bo oppfølging til vanskeligstilte på boligmarkedet. Herunder vurdere mulighet for ombygging, kjøp, salg og endret disponering av den kommunale boligmassen, og foreslå eventuelle nybygg.
6. Legge til grunn et langtidsperspektiv, se på økonomiske konsekvenser, tilrettelegge planen for rullering og ansvars plassere oppfølgingen av planen.
7. Vurdere utarbeidelsen av planen i sammenheng med andre kommunale planer.
8. Vurdere hvilke tiltak som kommunen kan iverksette for å stimulere til utbedring av både private og kommunale boliger for å høyne boligstandarden og tilrettelegge for hjemmebasert omsorg.
9. Vurdere innvirkningen av kommunens boligpolitikk opp mot boligmarkedet i kommunen.

1.2 Organisering av arbeidet.

Styringsgruppe:

Rådmannens ledergruppe er styringsgruppe i prosjektet og har ansvar for nødvendige ressurser til prosjektet, sikring av prosjektets fremdrift samt at mål og føringer for prosjektet ivaretas. Kommunalsjef Steinar Løsnesløkken er prosjektansvarlig.

Prosjektgruppe:

Kommunalsjef helse og omsorg, Steinar Løsnesløkken, leder.

Virksomhetsleder kommunal eiendom, Leif Hagen.

Kommunal plan og beredskap, Line Brånå.

Flyktningkonsulent, Solveig Kristiansen.

Virksomhetsleder tiltak for funksjonshemmede, Rita Randen.

NAV Sel, Sverre Lien.

Lene Jevheim, representant fra driftsutvalg.

Odd Arne Fosså, felles representant for brukerne fra eldrerådet og rådet for mennesker med nedsatt funksjonsevne.

1.3 Framdrift.

1. Boligsosial plan 2014-2017 behandles av rådet for mennesker med nedsatt funksjonsevne, eldrerådet, driftsutvalget og vedtas av kommunestyret.
2. Tiltak av økonomisk eller prinsipiell karakter følges opp i handlingsplanarbeidet, eventuelt fremmes egne saker.
3. Boligsosial plan revideres med fire års mellomrom.
4. Kommunestyret understreker viktigheten av god rådgivning om statlig bostøtte, og at det tilbys kommunale boliger med en størrelse som passer den enkelte leietaker.
5. Målrattede tiltak for utsatte grupper i det kommunale og private boligmarkedet utredes som alternativ til kommunal bostøtte.
6. Tiltakene i den boligsosiale planen innarbeides i handlingsdelen ved revideringen av kommuneplan for omsorgstjenester i Sel kommune 2012 - 2016.

1.4 Planens målgrupper - vanskeligstilte på boligmarkedet

1.4.1 Definisjoner

Boligpolitikk: Bredden av politiske beslutninger og tiltak som angår boligspørsmål. Omfatter planarbeid og tilrettelegging på den ene siden og det boligsosiale arbeidet på den andre.

Boligsosialt arbeid: Innsatsen i forhold til bolig og tjenester til vanskeligstilte på boligmarkedet.

Bostedsløse: Defineres i st.meld.17 som de som mangler en eid eller en leid bolig og er i en av følgende situasjoner:

- Mangler tak over hodet kommende natt
- Er vist til akutt eller midlertidig overnatting
- Er under kriminalomsorga eller i en institusjon og skal frigis eller skrives ut innen to måneder og er uten en plass å bo
- Bor midlertidig hos venner, kjente eller hos slektninger.

Vanskeligstilte på boligmarkedet: Defineres som personer som ikke har mulighet til å skaffe seg/opprettholde en tilfredsstillende bosituasjon på egenhånd. Noen grupper må få særlig oppmerksomhet og hjelp til enn mer varig bosituasjon. Det gjelder til dømes vanskeligstilte barnefamilier, unge uten et fast sted å bo, flyktninger, og personer med rusproblem og psykiske lidelser. Selv om noen grupper er spesielt sårbare, eller mer utsatte for ikke å få dekt boligbehovene sine, er det stor variasjon innenfor disse gruppene og mellom individ.

Vanskeligstilte på boligmarkedet kan deles inn i tre ulike grupper:

1. Personer eller hushold som ikke selv greier å skaffe og/eller opprettholde en tilfredsstillende bosituasjon, og som heller ikke har fått noen form for hjelp. Disse har uløste boligsosiale problemer.
2. Personer eller hushold som ikke selv greier å skaffe og/eller opprettholde en tilfredsstillende bosituasjon, som har fått hjelp og likevel ikke har kommet seg ut av den vanskelige situasjonen. Disse har delvis løste boligsosiale problemer.
3. Personer eller hushold som ikke selv greier å skaffe og/eller opprettholde en tilfredsstillende bosituasjon, som har fått tilstrekkelig hjelp og som dermed har fått løst sitt boligsosiale problem.

1.5 Lovverk

Kommunen ansvar for vanskeligstilte på boligmarkedet er regulert i lov om helse- og omsorgstjenester i kommunen § 3-7 om boliger til vanskeligstilte: Kommunen skal medvirke til å skaffe boliger til personer som ikke selv kan ivareta sine interesser på boligmarkedet, herunder boliger med særlige tilpasning og med hjelpe- og vernetiltak for dem som trenger det på grunn av alder, funksjonshemming eller av andre årsaker.

Lov om sosiale tjenester i arbeids- og velferdsforvaltningen § 27 pålegger kommunene å finne midlertidig botilbud for de som ikke klarer det selv. Midlertidig botilbud er et botilbud som ikke er ment å vare over tid, men som skal avhjelpe akutt bostedsløshet. Med akutt bostedsløshet menes at tjenestemottaker ikke har et sted å sove og oppholde seg det neste døgnet.

Ny plan og bygningslov trådte i kraft 01.07.2010. I rundskriv H 1/10 fra kommunal og regionaldepartementet er det beskrevet at loven skal «medvirke til at boliger og bygg skal være sikre, og hensynet til universell utforming, miljøvern og god kvalitet skal stå sentralt i byggevirksomheten». Boliger kommunen fremskaffer skal være i henhold til Norsk standard for universell utforming og plan- og bygningsloven.

2 Statlige og kommunale føringer

2.1 Statlige føringer

Regjeringen sin visjon for boligpolitikken er at alle skal bo godt og trygt. Boligpolitikken skal bidra til å møte boligbehovene til den enkelte, i samfunnet og for framtidige generasjoner. For å lykkes må boligpolitikken gjøre det mulig å bygge, å bo og å leve.

Regjeringa har følgjande mål for bolig politikken:

- Bolig for alle i gode bomiljø.
- Trygg etablering i eid og leid bolig.
- Boforhold som fremmer velferd og deltagelse.

2.2 Kommunale føringer

Den boligsosiale planen beskriver kommunens overordnede strategier for det boligsosiale arbeidet og skal være retningsgivende ved utarbeiding av fremtidige delplaner innen området. Den boligsosiale planen skal sees i sammenheng med kommuneplanen.

Boligsosial planlegging og boligsosialt arbeid er omtalt i kommunens planstrategi for Sel kommune 2012 - 2015.

Med bakgrunn i drifts- og ressursanalysen for pleie og omsorgssektoren i Sel kommune som ble utarbeidet 21.05.2013 av Rune Devold AS, kommunestyret arbeid 17.06.2013 og vedtatt budsjett for 2014 og økonomiplan for 2014 – 2017 blir det arbeidet ut ifra følgende føringer.

- Bygge på prinsippet om beste effektive omsorgsnivå (BEON).
- Trinnene i omsorgstrappen skal utnyttes bedre, og tjenestene skal ha et større fokus på forebygging, mestring og rehabilitering enn i dag.
- Sel kommune skal ha et differensiert tilbud av sykehjem og alternative boformer til eldre.
- Det skal legges til rette for utbygging av sentralt plasserte leiligheter som er attraktive for eldre som ønsker å kjøpe seg egnede boliger.

3 Overordnede prognoser.

3.1 Befolkningsframskriving og oversikt over boligmassen.

Framskrevet folkemengde er gjort for utvalgte år fram til 2040, med utgangspunkt i folketallet per 1.1.2013. Framskrivningene viser framtidig utvikling ut fra forutsetninger om fruktbarhet, levealder og netto innflytting med utgangspunkt i den observerte utviklingen, basert på middels vekst i de nevnte kriteriene. Kilde: Kommunehelsa.

Tabell 3.1.1. Befolkningsframskriving, 2013 – 2040

År	2013	2020	2030	2040
Alle aldre	5952	5925	5871	5766
0-5 år	339	331	329	300
6-15 år	711	612	594	581
16-19 år	323	279	250	248
20-24 år	332	363	293	286
25-44 år	1305	1236	1193	1099
45-66 år	1833	1851	1740	1588
67-79 år	705	875	973	1031
80 +	404	378	499	633

Kilde: Kommunehelsetsa

Tabell 3.1.2: Oversikt over dagens boligmasse i Sel kommune

Boligtype	Antall	Merknad
Eneboliger	1722	Herav 96 med sokkelleilighet/hybel
Våningshus	744	Herav 27 tomannsboliger
Tomannsboliger	50	
Rekkehus	18	
Andre småhus	15	Hus med 3 eller flere boenheter
Andre hustyper	13	Herav 5 kjede/terrassehus
Bo/servicesenter	3	Herav 1 bofellesskap

Kilde: Eiendomsskatteregisteret i Sel kommune

Tabell 3.1.3 Oversikt over seterhus og fritidsbebyggelse

Hustype	Antall	Merknad
Fritidsbygg	2011	
Seterhus	855	
Skogs/utmarksk	24	
Andre fritidsbygg	7	Helårsbygg og våningshus

Kilde: Eiendomsskatteregisteret i Sel kommune

Tabell 3.1.2 og 3.1.3 er med å gi et bilde av den totale boligmassen i Sel kommune. Selv om disse i utgangspunktet ikke har noen direkte tilknytning til en boligsosial plan er de med å gi et totalbilde over boligsituasjonen i kommunen. Tall fra de siste 10 årene viser at det er lite nybygging av boliger i regionen. I gjennomsnitt blir det bygd om lag 50 nye boliger pr. år i de 6 kommunene i Nord – Gudbrandsdal. Når det gjelder fritidsboliger er det bygd om lag 150 pr. år de siste 3 årene, det er en økning på om lag 50 fritidsboliger pr. år sammenlignet med de 10 foregående årene. Politiske føringer f.eks i forhold til fradeling av tun og enkelthus på gårdsbruk i forbindelse med endringene i odelsloven og jordloven fra 01.01.2014 kan ha betydning for prisnivået på boliger, og mulighet for å skaffe seg egen bolig for flere.

4 Kartlegging av vanskeligstilte på boligmarkedet.

4.1 Om kartleggingen

Kartlegging av vanskeligstilte på boligmarkedet ble gjennomført som en engangskartlegging med øyeblikk-kartlegging i mai 2013. Antall personer uten fast bolig viste seg å være endret fra kartleggingen som ble gjennomført i 2010. En årsak til dette er et boligsosialt prosjekt i Sel kommune i perioden 01.06.2010 til 01.05.2012 der det ble jobbet spesielt med denne gruppen, og at det med støtte fra Husbanken er bygd 4 boligheter for bostedsløse som stod ferdig i 2013. Per mai 2013 var ikke registrerte personer uten bolig i Sel kommune.

Det er ikke foretatt noen registrering i forhold til personer som bor i uegnet bolig, eller av personer som oppholder seg hos familie og venner, men som ønsker å etablere seg i egen bolig. Det er verdt å merke seg at den individrettede kartleggingen kun har vært mulig å gjennomføre ovenfor personer som mottar kommunale helse- og omsorgstjenester, tjenester via NAV og barnevernet.

Antall eldre, utviklingshemmede/funksjonshemmede og flyktninger som har et fremtidig boligbehov fremkommer i egen oversikt. God planlegging forutsetter god oversikt over eksisterende og forventet boligbehov blant kommunens registrerte tjenestemottakere.

Antall vanskeligstilte er vanskelig å forutsi. Ervervede skader og sykdommer, innflytting, markedsendringer mv. vil påvirke både antall vanskeligstilte og deres behov. Kartleggingen gir derfor ikke fullverdig dokumentasjon på antall vanskeligstilte, men kan brukes som en indikasjon på situasjonen ved øyeblikksbildet. Man må sørge for løpende oversikt og kartlegging av gruppen for til enhver tid å ha mest mulig korrekt og oppdatert tallmateriale.



4.2 Fremtidig behov for boliger blant eldre.

Befolkningen pr 2013 utgjør om lag 6 000 og skal reduseres svakt/stabiliseres fram til 2020, deretter reduseres folketallet til 5766 (-3,9 %) fram mot 2040. Det er unge og yrkesaktive som reduseres, mens gruppen over 67 år øker. For kommunen er det kritisk at yrkesaktive reduseres, det får blant annet virkning for skatteinntangen.

I overkant av 400 er over 80 år, de utgjør 6,7 % av befolkningen totalt. Fram til 2040 skal antallet øke til 633, % - andelen av hele befolkningen øker til 9,7 %. Pr. mai 2013 var det 204 av i alt 404 (50,6 %) over 80 år som mottok omsorgstjenester. Dersom dette forholdstallet holder seg fram til 2040 betyr det at det vil være nesten 320 brukere av omsorgstjenester over 80 år i 2040, en økning på 116 brukere. Forutsatt at andelen over 80 år med sykehjemsplass holder seg konstant fram til 2040 betyr det at det må bygges mange nye plasser fra 2020 til 2040. I forkant av dette vil det bli behov for noe færre plasser enn i dag. Gruppen 67-79 år, skal øke fra 705 til 1031 brukere i 2040. Økningen skjer jevnt i hele perioden. Antallet over 80 år reduseres fram til 2020. Det er et pusterom i forhold til å planlegge utbygging framover.

På den annen side øker 67-79-årsgruppen allerede fram til 2017 og 2020. Det betyr utfordringer for kommunen i å forebygge behov for omfattende tjenester. Det er viktig å lykkes med dette, fordi alternativet er økt trykk fra yngre årskull mot heldøgns omsorgsplasser (HDO) og sykehjem.

Tabell 4.2.1. Fremtidig behov for sykehjemsplasser og omsorgsboliger

Type plass, utvikling i samsvar med ny strategi innen eldreomsorgen	Endring				Akkumulert
	2013-2017	2017-2020	2020-2030	2030-2040	2013-2040
Sykehjemsplasser	-6	-4	-	-	-10
HDO	-	-	+28	+69	+97
Sum	-6	-4	+28	+69	+87

Kilde: Hentet fra drift- og resultatanalysen til Rune Devold AS.

Tabellen ovenfor er en beregning av fremtidig behov for sykehjemsplasser og HDO boliger i samsvar med ny strategi innen eldreomsorgen. Det medfører satsing på HDO boliger, og en strengere prioritering ved tildeling av sykehjemsplasser. En slik satsing på HDO boliger innebærer at det må tas i bruk nye løsninger innen velferdsteknologi. (HDO=Heldøgns omsorgsplass)

4.3 Fremtidig behov for boliger for mennesker med nedsatt funksjonsevne.

En funksjonshemming kan være både medfødt og ervervet. Brukerne innen området for funksjonshemmede fremgår av tabell 4.3.1. I tillegg kommer en del personer som er fulgt opp av habilitering- og rehabiliteringstjenesten, og til dels hjemmetjenesten. Dette gjelder mennesker med ulike fysiske, psykiske og kognitive funksjonsnedsettelse. De som har økonomisk evne, kan få lån og tilskudd til nybygg og tilrettelegging av eksisterende bolig. Innen denne brukergruppen er det imidlertid flere med lav betalingsevne som ikke vil greie dette på egen hånd. Her kan en tilrettelagt omsorgsbolig være løsningen.

Tiltak for funksjonshemmede har i dag 5 oppmøtestedet. 4 av disse er bofellesskap, Elvebakken, Loftsgårdsbakken, Selsrogata og avlastningsboligen på Selsverket. I tillegg kommer aktivitetssenteret på Elvebakken. Det er i dag 32 registrerte brukere av tjenester for funksjonshemmede, av disse bor 18 hjemme og 16 i ulike bofellesskap. Se tabell 5.2.1. 6 brukere er under 18 år, av disse er det 3 som benytter seg av tilbudet på Selsverket. Sammendraget nedenfor viser at det er behov for to leiligheter i samlokaliserte boliger nå, at det er behov for en leilighet i et forsterket bofellesskap tilsvarende Elvebakken nå, og en om ca et år. I tillegg vil det bli behov for en leilighet til i løpet av et par år enten i et bofellesskap eller i en samlokalisert bolig. Ved å beholde Loftsgårdsbakken som i dag vurderer tjenesten at det vil være behov for inntil 14 leiligheter i et bofellesskap framover, og at det i tillegg vil være behov for 2 avlastingsleiligheter.

Det er fremkommet ønske om å etablere seg i egen leilighet fra enkelte brukere. Framover vil det derfor være viktig å kunne tilby fleksible løsninger som omfatter både å eie og leie bolig. Gjennom Husbanken er det gunstige finansieringsordninger når kommunen bygger boliger til dette formålet, selv om de blir videresolgt til brukere som ønsker å eie sin egen bolig.

Tabell 4.3.1. Alderssammensetning tjenester funksjonshemmede pr. 01.09.13

Alder	2012	2020
Alle	32	Herav 18 som bor hjemme
0 – 18 år	6	Herav 6 som bor hjemme
19 - 39 år	7	Herav 3 som bor hjemme
40 - 49 år	8	Herav 4 som bor hjemme
50 - 59 år	8	Herav 3 som bor hjemme
60 – 69 år	2	Herav 1 som bor hjemme
70 – 79 år	1	Herav 1 som bor hjemme

Kilde : Tiltak for funksjonshemmede i Sel kommune

**Tabell 4.3.2. Behov for tjenester.**

Brukere	Antall	i samlokaliserte boliger	i bofellesskap	Merknad
1 leier leilighet		1		Uavklart behov
2 bor hjemme		2		Behov nå
1 bor i annen kommune			1	Behov nå.
1 bor hjemme			1	Behov i 2014
1 bor hjemme			1	Uavklart behov

Kilde : Tiltak for funksjonshemmede i Sel kommune

4.4 Fremtidig behov for boliger for flyktninger

Sel kommune har gjennom flere år bosatt flyktninger. Med unntak av enslige mindreårige flyktninger, ble det mellom 2007 og 2009 ikke bosatt nye flyktninger, men det ble tatt imot en familieinnvandring i desember 2008. Det var ikke tilsatt flyktningkonsulent da denne familien kom, og de fikk hjelp av NAV til å skaffe seg privat bolig. Flyktningkonsulent ble tilsatt i 60 % stilling i august 2009.

Tabell 4.4.1: Oversikt over bosatte og forventet bosetting av flyktninger i Sel kommune

Periode	Antall (Boligbehov til)		Antall (personer)		
	Familier	Enslige voksne	Voksne	Barn	Totalt
2011 - 2013	11	13	29	25	54
2014 – 2015 *)	1	4 - 11	7	6	4 – 17

Kilde: Flyktningetjenesten i Sel kommune

*) 4 enslige voksne vil bli bosatt, i tillegg kan det komme inntil 13 personer gjennom familieinnvandring.

Flyktninger blir bosatt i den enkelte kommune etter anmodning fra og avtale med IMDI (Integrerings- og mangfolds direktoratet). Dagens bosettingsmodell er en «solidaritetsmodell». Dersom en kommune svarer nei på anmodningen om å bosette flyktninger, eller fatter vedtak som er lavere enn IMDIS anmodning, må antallet flyktninger fordeles på de øvrige kommunene. Anmodningstallene for hver kommune har IMDI kommet fram til i samarbeid med KS. IMDI sender hvert år ut en anmodning til den enkelte kommune om bosetting. Kommunen blir i tillegg bedt om å ta høyde for familieinnvandring. Sel kommune ble anmodet om å ta imot 9 personer i 2012, 10 personer i 2013 og 20 personer i 2014 til 2015, i alt 39 personer. Dette er 19 personer mer enn vedtaket i kommunestyret i samme periode.



Sel kommune har i samarbeid med kommunene i midt- og nord Gudbrandsdalen laget en felles flyktningeplan. Planen ble første gang politisk vedtatt i kommunestyret i 2004, og siden revidert i 2009. Den blir revidert på nytt i 2014. I planen som ble vedtatt i 2009 står følgende:

«Etter at kommunestyret har bestemt kor mange flyktningar kommunen skal busetje dei enkelte år, gjev flyktningkonsulenten melding til boligkonsulent om bustad-behovet. Tildeling av kommunal bustad skjer på vanleg måte etter kvar tid gjeldande tildelingskriterier. Dersom det ikkje finst ledige kommunale bustader er flyktningkonsulenten ansvarlig for å finne bustad.»

I Sel kommune er det ingen tilsatt boligkonsulent, det finnes ikke noe boligkontor og heller ikke ledige kommunale boliger. Flyktningkonsulenten er derfor ansvarlig for å finne egnete boliger på det private markedet for nye bosatte flyktninger.

Kommunen har siden 2011 bosatt 54 personer inkludert familieinnvandring. Sel kommune ved flyktningetjenesten leier i dag totalt 21 private leiligheter / hybelleiligheter og 1 kommunal leilighet for videre utleie til bosatte flyktninger. 3 leiligheter leies ut direkte fra eier fordi det ikke er krav om depositum. Alle leilighetene er sentrumsnære unntatt den ene kommunale. Det er en forutsetning at nye bosatte flyktninger kan bo nær sentrum. De har ikke førerkort og bil og offentlig transport er begrenset.

Det har stort sett gått greit å få tak i mindre leiligheter med 1 soverom på det private markedet, men det er vanskeligere å skaffe større familieeiligheter med 2, 3 og 4 soverom. Etter vedtak til og med 2015 skal 4 personer til bosettes. I tillegg kommer familieinnvandring. Erfaringer fra de siste årene tilsier at det trengs 3 – 4 familieeiligheter til. Når det gjelder små leiligheter for enslige eller par, skjer det allerede en gjennomstrømming. Far eller mor bosettes først i en liten leilighet / hybelleilighet, så kommer resten av familien og de flytter til en større leilighet og en leilighet blir ledig.

Kommunen har inngått en 20-årig leieavtale med privat utbygger for leie av 3 familieleiligheter. I løpet av 2014 skal det også bygges 4 familieleiligheter med samme leieavtale. Dette vil dekke forventet bosetting i 2014 – 2015.

Bosetting av flyktninger har skapt større etterspørsel etter private leiligheter. Dette kan ha ført til at leieprisen har økt. Månedlig husleie for de minste leilighetene er fra 3850,- kr til 6000,- kr. Leiligheter med 2 og 3 soverom er fra 6700,- kr til 8500,-kr.

Dersom det blir slik at kommunestyret etter anmodning fra IMDI vedtar å bosette flere flyktninger, så trengs det også flere leiligheter. En annen mulighet er at den enkelte familie får hjelp til å kjøpe bolig ved for eksempel av startlån. Da vil det etter hvert skje en gjennomstrømming også når det gjelder familieleilighetene.

Sel kommune har 2 bofelleskap for enslige mindreårige flyktninger, pr. des 2013 bor det 5 ungdommer til sammen i de 2 bofelleskapene. Det er en bolig i Gamleveien og en borettslagsleilighet på Dahleflata som blir brukt til dette formålet. Både på grunn av funksjonalitet og bemanning vil det være en fordel å tenke større nærhet for lokalisering av denne tjenesten.

5 Kommunalt disponerte boliger

5.1 Ulike typer kommunalt disponerte boliger med definisjoner

Det er innarbeidet en rekke ulike begrep og definisjoner på ulike typer kommunalt disponerte boliger. Begrepene og definisjonene under vil bli benyttet i det videre arbeidet og er basert på Husbanken sine definisjoner.

Kommunalt disponerte boliger er et overordnet begrep for boliger kommunen har tildelingsrett til. Dette omfatter boliger kommunen selv eier, leier inn for framleie eller disponerer etter avtaler med borettslag eller andre. Kommunalt disponerte boliger kan deles i underkategorier etter type boform:

5.1.1 Definisjon av bofelleskap

Med bofelleskap forstås en gruppe boliger hvor privatenheten har de nødvendige boligfunksjoner for egen husholdning, men som i tillegg har fellesarealer. Privatarealet bør minimum være ca 40m og blant annet ha plass til kjøkken. I tillegg må det være fellesareal i form av stue og spisekjøkken.

5.1.2 Definisjon av bokollektiv

Med bokollektiv forstås en gruppe boliger som er organisert med tanke på stor grad av fellesskap med for eksempel felles matlaging og måltider. Privatareal bør være mellom 28 og 40m. Løsningen stiller krav til godt tilpassede fellesarealer, som kjøkken og oppholdsrom.

5.1.3 Definisjon av omsorgsbolig

En omsorgsbolig er en bolig som er fysisk tilrettelagt og tilpasset orienterings- og bevegelseshemmede. Kommunen har omsorgsboliger med eller uten bemanning, samlokaliserte og frittstående. Omsorgsboligene kan være finansiert med oppstartings- eller investeringstilskudd fra Husbanken.



5.1.4 Kommunalt disponerte sosiale boliger

Frittstående, kommunal bolig uten spesiell fysisk tilpasning. Omfatter boliger disponert av flyktningetjenesten, boliger til økonomisk vanskeligstilte mv.

5.2 Kommunalt disponerte boliger.

Tabell 5.2.1 Oversikt over institusjonsplasser, bokollektiv, omsorgsboliger og kommunalt disponerte sosiale boliger pr. mai 2013:

Boform	Tiltak	Antall enheter	Målgruppe
Sykehjem	Sel sjukeheim	29	Somatiske
Sykehjem	Sel sjukeheim	16	Demente
Sykehjem	Heidalstun	6	Demente
Sykehjem	NGLMS	6 *)	Somatiske
Bo-servicesenter	Selsro	37	
Bo-servicesenter	Heidalstun	14	
Omsorgsbolig	Heidalstun	5	
Omsorgsbolig	Ullvoldsveien,Sel	6	
Omsorgsbolig	Storgata 22,Otta	7	
Omsorgsbolig	Ottekreberget,Otta	7	
Omsorgsbolig	Nordigard,Otta.	8	
Omsorgsbolig	Kapellveien,Sjoa	2	
Omsorgsbolig	Elvebakken,Otta	5	Funksjonshemmede
Omsorgsbolig	Selsrogata,Otta	6	Funksjonshemmede
Omsorgsbolig	Loftgårdsb,Otta	5	Funksjonshemmede
Enebolig	Gamleveien	1	Mindreår. flyktning
Enebolig	Dahleflata	1	Mindreår. flyktning
Sosiale boliger		4	Bostedsløse
Sosiale boliger		17	Flyktningeboliger
SUM		182	

*) I tillegg er det 6 intermediære senger i samarbeid med øvrige 5 kommuner i regionen og 3 øyeblikkelig hjelp senger.

Tabell 5.2.2: Oversikt over kommunale gjennomgangsboliger pr. mai 2013*)

Boligtype	Adresse	Antall enheter	Merknad
Borettslag	Loftsgårdsbakken	1	
Borettslag	Ottbratt	1	
Borettslag	Heggelund	3	
Borettslag	Dahleflata	7	Legges ut for salg
Borettslag	Ådalsvegen	3	
Borettslag	Loftsgårdsbakken	8	
Rekkehus	Selsrogata	1	
Enebolig	Klokkegarden	1	Heidal
Rekkehus	Nymovegen	1	Heidal
Enebolig	Kleivrud	1	Prestebolig
Sum		27	

*) Gjennomgangsboligene har en leietid inntil 4 år.

Tabell 5.2.3 Oversikt over ledige kommunale tomter pr. juli 2013

Boligområde	Ledige tomter	Pris	Merknad
Bjølstadmo II	5	105 086	
Harildstadmoen	2	105 086	8 nye i ferd med å bli tilrettelagt
Slettmorken	4	2 000	
Sjoa	4	56 277	
Sandbumoen II	2	56 277	
Sandbumoen N	9	313 800	
Strand	2	72 841	
Skåråjordet	8	12 500	
Sum	36		

Tabell 5.2.3 viser at det er i alt 36 ledige tomter fordelt med 11 i Heidal, 4 på Sjoa, 11 på Sandbumoen og 10 på Sel. Kommunen har ingen tomtereserver i eller i umiddelbar nærhet til Otta sentrum.

5.3 Boligmassens tilstand

Den kommunale boligmassen for utleie består i hovedsak av gjennomgangsleiligheter i to- eller firemannsboliger, og av omsorgsboliger samlet i større bygg eller i kollektiv.

Gjennomgangsboligene består av 30 leiligheter, som fordeler seg jevnt på rene selveierboliger og på borettslag. Disse er i gjennomsnitt ca. 40 år gamle, og husleien der er priset relativt rimelig, noe som fort kan virke konkurransevridende i forhold til faktiske kostnader ved å bygge og holde bolig etter dagens standard og krav.

Generelt har mange av boligene mer eller mindre vært pusset opp innvendig gjennom de siste 10-15 årene. Men nå er det også et økende behov for større rehabilitering av de fleste av boligene, både i form av å skifte vinduer og ytterdører, og behov for etter isolering og ny ytterkledning. I tillegg er det åtte boliger i to sentralt plasserte bygg som er over hundre år gamle, og som nå har et betydelig større vedlikeholdsbehov.

Disse er heller ikke særlig branntrygge, med unntak av at de har fått forbedret rømningsmulighet, og felles brannvarslingsanlegg med direkte overføring til 110-sentralen. Ideelt sett skulle disse byggene vært sanert, og arealet frigjort for bygging av nye boliger. Alle de nevnte tiltakene vil påføre kommunen nye, store investeringer, og i neste omgang øke kostnadsnivået for huseier. I verste fall vil dette også bidra til at netto leieinntekter blir redusert.

Behovet for gjennomgangsboliger er imidlertid ikke større enn før. Det vises ved at mange leieboere har blitt værende lenger enn den avgrensede leieperioden som er fastsatt. En konsekvens av dette, er at noen av boligene ble lagt ut for salg i 2013 og at det blir fremmet et politisk sak om ytterligere nedsalg i 2014. Det endelige antallet er ikke avgjort, men en ser klart at kommunen kan unnvære en god del av disse boligene, og som dermed kan frigjøre kapital til nybygg.

Kommunen har etter hvert fått mange omsorgsboliger, i takt med det økende behovet for tilrettelagte boliger. Disse er i stor grad bygd ut på 1990-tallet og etter 2000, og standarden på dem er fortsatt bra. Vedlikeholdsbehovet har imidlertid begynt å melde seg, men det går mest på utvendig vedlikehold som beising om mindre reparasjoner. Innvendig må de også pusses opp til en viss grad ved bytte av leieboere, men foreløpig har dette vært i et begrenset omfang.

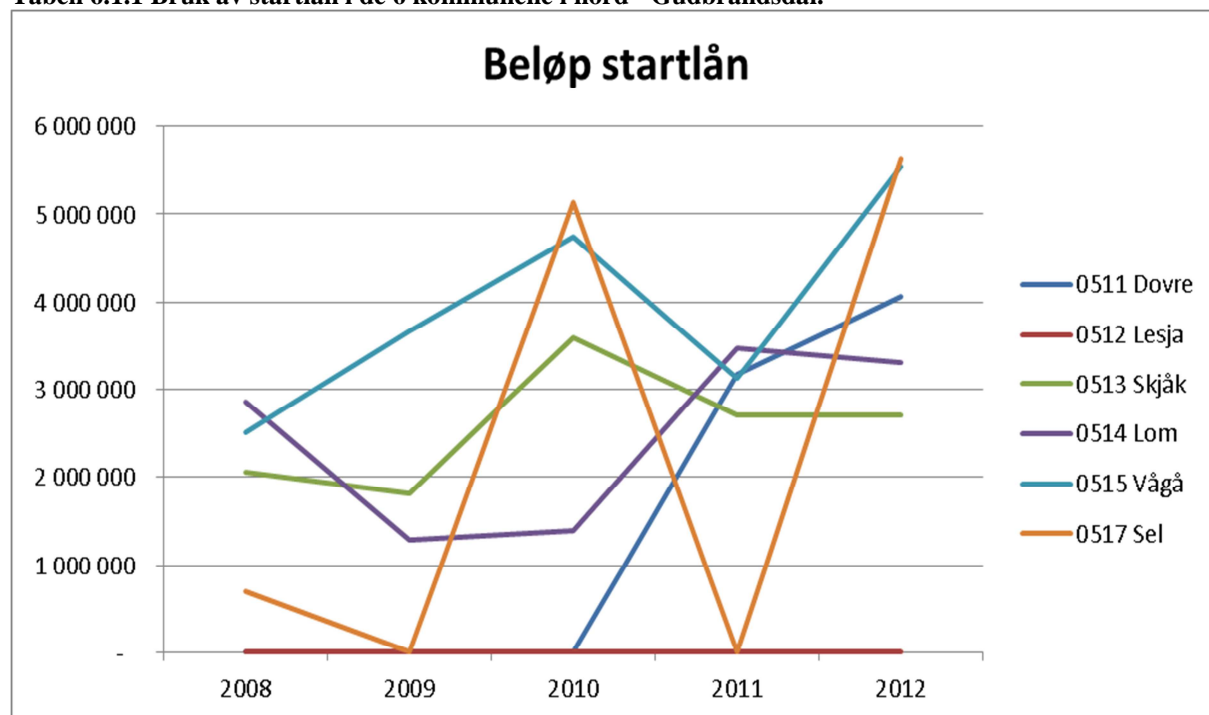
6 Økonomiske virkemidler.

Husbanken administrerer en rekke økonomiske virkemidler, både individrettede og ordninger som er rettet mot kommunen, herunder blant annet investeringstilskudd til sykehjem og omsorgsboliger, kompetansetilskudd og tilskudd til utleieboliger

6.1 Startlån - innhold og risiko

Startlån er et av Husbanken sine individrettede, økonomiske virkemidler. Startlånet har vært forvaltet av økonomiavdelingen i kommunen, men vil fra 2014 bli lagt til NAV. Startlån kan gis til økonomisk vanskeligstilte husstander, herunder barnefamilier, enslige forsørgere, personer med nedsatt funksjonsevne og flyktninger. Husbanken skal ikke opptre som en ordinær bank. Virkemidlene skal nå en gruppe som ikke vil få lån andre steder. Dette betyr at Husbanken og kommunen må være villige til å tilpasse og samkjøre de økonomiske virkemidlene- men ikke minst være villige å ta en risiko. Med dagens marked er risikoen imidlertid begrenset. Risikoen vil i hovedsak være at et objekt finansiert med startlån ved mislighold blir videresolgt for et beløp som er lavere enn låneverdien. Kommunen har tapsrisikoen på de første 25% av startlånets restgjeld, Husbanken for resterende 75%. Det er pr. des 2012 formidlet 15 startlån gjennom kommunen. Ordningen med startlån er lite utnyttet i Sel kommune.

Tabell 6.1.1 Bruk av startlån i de 6 kommunene i nord - Gudbrandsdal.



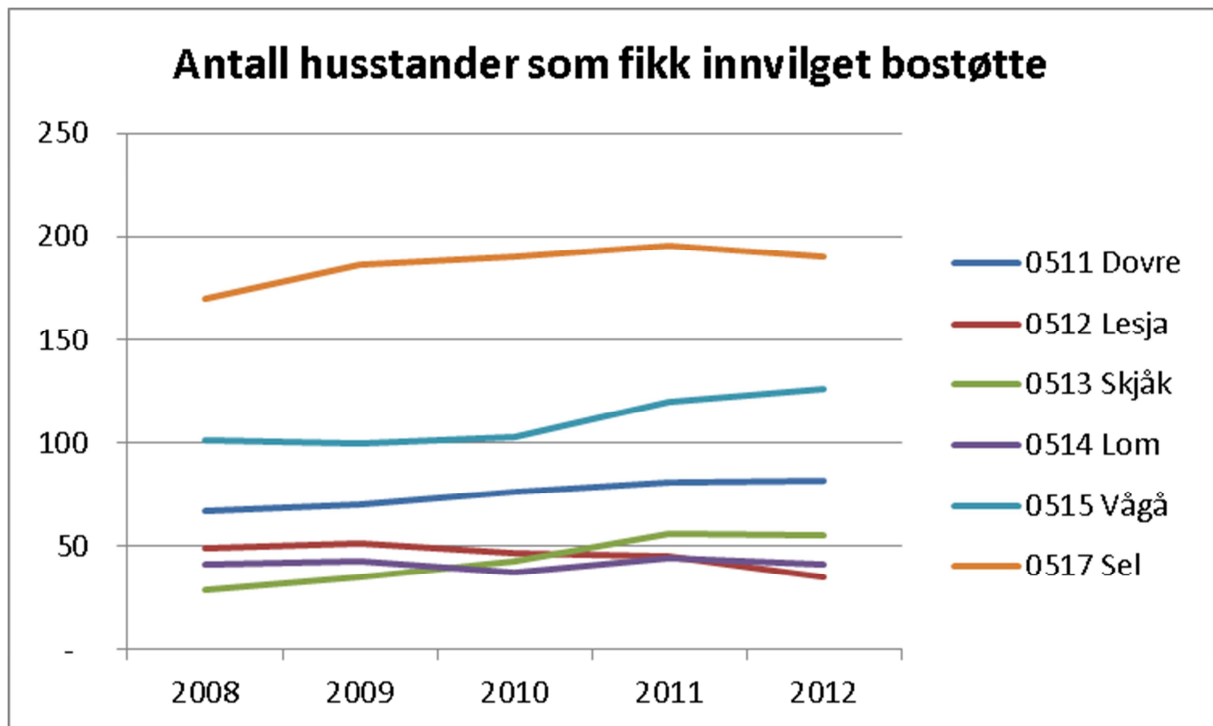
6.2 Individrettede tilskudd

Husbanken har ulike individrettede tilskudd som skal bidra til etablering i egen bolig og til å sikre egnede boliger for vanskeligstilte på boligmarkedet, herunder tilskudd til etablering i bolig, tilskudd til tilpasning av bolig og tilskudd til prosjektering av bolig.

6.3 Bostøtte

Bostøtte skal bidra til å redusere boutgiftene for husstander med lav inntekt. Husbanken og kommunen samarbeider om bostøtteordningen, og det er kommunen som har all kontakt med søkere. Bostøtte beregnes på bakgrunn av husstandens inntekter og godkjente boutgifter. Det er en maksgrense for hvor høye boutgifter som kan legges til grunn for beregning av bostøtte (boutgiftstak). Uansett hvor høye boutgifter søker har, kan søker ikke få lagt til grunn mer enn fastlagte satser fra Husbanken per år. Det er NAV som administrerer bostøtteordningen i sel kommune. Pr. mai 2013 var det 154 som mottok bostøtte i Sel kommune.

6.3.1 Bruk av bostøtte i de 6 kommunene i Nord - Gudbrandsdal.



Kilde: Husbanken

6.4 Boliger til flykninger

Slik det er i dag er boligene til flykninger leid inn av Sel kommune for videreutleie gjennom flyktningetjenesten.

7 Boligosiale målsettinger

7.1 Eierlinja. Fra leie til eie modellen.

Fra statens side er det ønskelig med en mer aktiv tilnærming til arbeidet med at flest mulig skal eie sin egen bolig. Ofte vil det av ulike grunner være mer lønnsomt å eie enn å leie, både for privatpersoner og for kommunen. Boligeiere får i tillegg muligheten til å bygge på egenkapital over tid ved å betale avdrag på boliglånet, mens leietakere månedlig betaler noe av det samme beløpet uten at det gir dem noe ekstra.

«Som prinsipp skal det legges til rette for at flere som er vanskeligstilte på boligmarkedet skal kunne eie sin egen bustad.»

I de fleste tilfeller skjer eieretableringen uten at staten eller kommunen må bidra til dette, men for vanskeligstilte fins det ulike ordninger som sammen eller hver for seg kan bidra til å få i stand en slik etablering.

7.1.1 Hovedmål for eierlinja og bruk av økonomiske virkemidler.

Husbanken samarbeider med kommunene om økonomiske virkemidler som kan hjelpe også de som har begrensede økonomiske ressurser, til å bli boligeiere. Blant virkemidlene er bostøtten, som også gjelder for boligeiere, startlån, som kan brukes til enten topp- eller full finansiering, og etableringstilskudd. Flere hushold med lave inntekter kan bli boligeiere med økt bruk av startlån og bostøtte fra Husbanken.

Det er allikevel en erkjennelse om at mange husholdninger som kan karakteriseres som vanskeligstilte på boligmarkedet, ikke er i stand til å ta det økonomiske ansvaret og de forpliktelsene som er forbundet med et låneopptak til en boliginvestering. Fræna kommune var først ute med å utvikle en modell fra leie til eie, siden har bl.a Trondheim og Drammen kommune prøvd ut slike modeller. Ordningen går ut på at et hushold først leier en bolig i fem år for så å kjøpe den det sjette året med tilskudd og startlån fra kommunen.

Modellen fra leie til eie baserer seg således på at kommunen kjøper en ny eller brukt bolig i markedet. Det inngås en leiekontrakt med en leietaker(e), der leien settes til hva leietaker(e) maksimalt vil klare å betale, og det kontraktfestes en mulighet til å velge å kjøpe boligen etter nærmere betingelser. Kjøpesummen bestemmes ved å ta utgangspunkt i den prisen kommunen opprinnelig betalte for boligen. Differensen mellom den husleien som er betalt i løpet av en tidsbestemt periode og boligens driftsutgifter regnes som nedbetaling på kommunens lån og gir et fradrag i prisen som husholdet skal betale.

En slik løsning kan være gunstig når kommunen ønsker å treffe en målgruppe som ikke klarer å skaffe seg bolig gjennom de eksisterende støtteordningene. En stabil og god bosituasjon vil kunne virke motiverende og stabiliserende og gjøre at livssituasjonen for beboerne bedres på mange områder. ”Leie før eie” prosjekt kan være en god metode for bosetting av vanskeligstilte i Sel kommune, og et godt supplement til det øvrige virkemiddelapparatet.

7.1.2 Tiltaksoversikt og økonomiske virkemidler

Tiltaksoversikt, eierlinja og økonomiske virkemidler i forhold til målsetting om at flere skal eie.

- Benytte «leie til eie»-modellen.
- Leietakere i kommunale utleieboliger skal få tilbud om bistand.
- Alle med eierpotensial skal kjøpe sin egen bolig.
- Kommunale utleieboliger selges til takst til leietakere som har potensial og ønske om å kjøpe boligen de leier.
- Startlån og boligtilskudd brukes fleksibelt.
- Utarbeide forslag om ny husleieberegning.
- Gjøre de økonomiske ordningene som boligsosiale virkemiddel mest mulig kjent, slik at tilstrekkelig informasjon om ordningene når ut til målgruppene.



7.2 Nærmere beskrivelser av mål og tiltak rundt den enkelte målgruppe.

7.2.1 Boliger for eldre

Sel kommune er en typisk landkommune med spredt bosetning. Tendensen de siste 10 - årene har allikevel vært at bygging av nye boliger har blitt konsentrert om Otta, og bygdesentrene i Heidal, på Sjoa og Sel. Det er ønskelig med en utvikling der det bygges boliger og leiligheter, med universell utforming, også i det private markedet for denne brukergruppen. Slike boliger i nærhet til service- og aktivitetstilbud vil kunne bidra til at den enkelte i størst mulig grad får mulighet til å leve et selvstendig liv i egen bolig. For eldre med særlig omsorgsbehov må det være tilgang til et differensiert kommunalt tilbud, både i egen bolig, omsorgsbolig, og gjennom heldøgns omsorgsplasser og institusjonsplasser. Hele omsorgstrappen må tas i bruk.

For å kunne gi et best mulig tilbud til alle som trenger et kommunalt tilbud framover vil en bygge videre på en satsing på omsorgsboliger og bofelleskap. Kombinert med utbygging av dagtilbud og bruk av velferdsteknologi vil dette bidra til å forebygge innleggelse i institusjon så langt tiltakene er forsvarlige og hensiktsmessige.

7.2.2 Rusomsorg og psykisk helse.

For personer med psykiske lidelser og/eller rusproblematikk er det i dag ikke noe enhetlig bo-oppfølgingstilbud. Rusprosjektet i Sel har fulgt opp noen rusmisbrukere der boforhold har vært tema. Dette prosjektet er avsluttet i 2013. Det er liten grad av struktur og samhandling i bo-oppfølgingstilbudet til denne gruppen vanskeligstilte. Det er hovedsakelig psykisk helse og hjemmetjenesten som er inne med tjenester hos disse, og NAV og kommune er inne med økonomiske tiltak. Det bør avklares hvordan ansvaret for oppfølging av rusmisbrukere skal samordnes i kommunen. Kommunen må og ta stilling til om kommune og brukere er tjent med at støtteordninger til bolig håndteres av flere forskjellige tjenester.

Regional plan for helsesamarbeid og interkommunal rusmiddelpolitisk plan beskriver tiltak for samhandling utover kommunegrensene for å gi brukere innen psykisk helse og rus et helhetlig tilbud, og må ses i sammenheng med boligsosial plan.

Samhandlingsreformen fører til at flere pasienter/brukere mottar behandling og oppfølging i kommunen. Formålet med reformen er rett behandling på rett sted til rett tid. Dette sammenfaller med boligsosialt arbeid rettet mot psykisk syke og rusmisbrukere. Samtidig er dette utfordrende oppgaver for mindre kommuner. Brukergruppene er ikke store nok til at kommunen har ressurser til egne team og ansatte for de enkelte brukergrupper og diagnoser.

Det vil være flere fordeler ved å samhandle med andre kommuner innenfor områdene psykisk helse og rus. Det er lettere å ivareta god kompetanse og kontinuitet i arbeidet. En kan oppnå effektiviseringsgevinster for kommunen. Det viktigste er likevel at en vil kunne tilby en bedre og tryggere tjeneste til brukeren.

Målsetting for det boligsosiale arbeidet skal være opprettholdelse av en tilfredsstillende bosituasjon og selvstendighet for den enkelte. Det er ønskelig å etablere et system for booppfølging og en organisering som både sikrer god kompetanse og individuelt tilpassede tiltak. Det boligsosiale arbeidet må samordnes og koordineres med øvrig rusarbeid i kommunen. Dette kan etableres ved å samle kommunale ordninger som gir støtte til bolig til ett kontor, gjerne i samarbeid med andre kommuner i regionen. Boligsosialt oppfølgingsarbeid må koordineres og samles.

7.2.3 Boliger innen området for funksjonshemmede

Området for funksjonshemmede har ansvar for tiltak for mennesker med nedsatt funksjonsevne, herunder mennesker med utviklingshemming og yngre med fysisk funksjonshemming.

Enheten drifter i dag 4 kommunale botiltak, inkludert en avlastningsbolig, med heldøgns bemanning. Drifts og ressursanalysen av Sel kommune, utført av Rune Devold AS viser at det er påvist sannsynlighet for uønskede strukturkostnader i form av små turnuser og fragmentert drift flere steder. Tiltak for funksjonshemmede har i dag fem oppmøtestedet, hvorav kun Loftsgårdsbakken har dokumentert god produktivitet. Det ligger godt til rette for å kunne beholde faglig god kvalitet ved å investere og redusere sårbarhet ved større turnuser og færre nattevakter ved samlokalisering. Dette kan skje uten at det anlegges institusjonslignende tilbud. Driften bør konsentreres om to steder hvor Loftsgårdsbakken beholdes omtrent som i dag.

De øvrige tilbudet med boliger, avlastning og aktivitetssenter samles i området rundt Elvebakken eller etableres i et nybygg på tomten til den gamle handelsskolen. Virkningen ved en slik endring er innarbeidet i gjeldende økonomiplan fra 2016. Elvebakken har en fin beliggenhet, men det er behov for omfattende renovering. Det er tidligere laget tegninger som er innsendt til husbanken med 16 enheter i andre etasje. En slik ombygging vil dekke behovet innen tiltak for funksjonshemmede og kan samtidig frigjøre 6 leiligheter i Selsrogata til andre brukergrupper som har behov for en omsorgsleilighet. Et alternativ til Elvebakken er å etablere et nybygg på tomten til den gamle handelsskolen. Dette ligger i et kombinert bolig- og forretningsområde, sentralt i sentrum og med fin beliggenhet ut mot Ottaelva. I likhet med bebyggelsen på Elvebakken så er den gamle handelsskolen gammel og nedslitt. En samlokalisering vil kunne bidra til kompetanseoverføring mellom de ulike enhetene og en tryggere arbeidssituasjon for de ansatte som ofte arbeider med kompliserte utfordringer og stort ansvar.

Andre funksjonshemmede som ungdom som er i ferd med å flytte ut av foreldrehjemmet og yngre funksjonshemmede med barn er det andre behov en hos dem som er omfattet av tiltak for funksjonshemmede. For barnefamilier er en omsorgsbolig av minimum størrelse oftest for liten og det er behov for flere soverom. Kommunen bør derfor ha som mål å bygge noen omsorgsboliger med flere soverom og der det er tilrettelagt for velferdsteknologi.

Vi har i dag eksempler på at kommunen har et behov som vi ikke greier å dekke. Det oppleves ikke verdig å tilby barnefamilier omsorgsbolig med ett soverom i dag. Disse boligene må også ha ekstra oppbevaringsplasser/ boder og oppstillingsplasser for hjelpemidler. Bør ha oppvarmede garasjer for de som kjører egen tilrettelagt bil og som ikke greier å fungere når det er for kaldt.

7.2.4 Kommunalt disponerte boliger for flykninger

Sel kommune har gjennom mange år hatt bofelleskap for mindreårige flykninger. I dag er det en bolig i Gamleveien og en leilighet på Dahleflata som utgjør hvert sitt bofellsskap. Det er ønskelig å se på andre løsninger framover både ut ifra funksjonalitet og bemanning. Et tilbud framover må og utformes slik at det gjør overgangen til egen bolig best mulig for den enkelte. Det må arbeides videre med å utforme dette tilbudet framover.

Fram til 2011 var bosettingen av flykninger i Sel kommune hovedsakelig konsentrert om tilbudet til mindreårige flykninger. Fra 2011 og fram til i dag er det bosatt i alt 54 personer i til sammen 24 leiligheter. Av disse er det kun 1 kommunal leilighet og 3 leiligheter som er etablert med støtte fra Husbanken gjennom en privat utbygger der kommunen har inngått en 20 årlig leieavtale. I tillegg er det under oppføring 4 leiligheter med tilsvarende løsning. De øvrige leilighetene er leid av kommunen på det private leiemarkedet for videre utleie.

I forbindelse med rulleringen av flyktningepå planen, og vedtak om bosetning av flykninger framover, vil utformingen av en aktiv boligpolitikk med bruk av Husbankens ordninger stå sentralt for å lykkes med å skaffe en trygg og god bolig for flykninger som etablerer seg i kommunen. Det må utformes boliger som er tilpasset enslige, her kan hybelløsninger og bokollektiv være aktuelt, og det må legges til rette for boliger for store familier.

7.2.5 Kommunalt disponerte boliger for andre vanskeligstilte

Sel kommune ferdigstilte i 2013 en 4 manns bolig for bostedsløse. Dette skal ikke være permanente boliger, men et midlertidig tilbud inntil den enkelte finner annen bolig. Tilbudet er vurdert til å være tilstrekkelig ut ifra den situasjonen en kjenner i dag.



7.3 Tilrettelegging av boliger og bruk av velfersteknologi

For hundre år siden var gjennomsnittsalderen i Norge omkring femti år. I dag vil trolig halvparten av de som fødes få oppleve hundreårsdagen sin. Befolkningsvekst, samhandlingsreform, eldrebølge og generelt lengre levetid for alle stiller store krav til boliger, samfunnsplanlegging og ikke minst til helse og omsorgstjenesten.

Med universell utforming, inkluderende samfunnsplanlegging, tilrettelagte tjenester og velferdsteknologi skal alle få mulighet til å bo lengst mulig i eget hjem. Sammen med de 5 andre kommunene i regionen starter Sel kommune i 2014 et eget prosjekt for å utforme en satsing på velferdsteknologi innen helse og omsorgstjenestene framover.

«Omsorgskrisen skapes ikke av eldrebølgen, men av oppfatningen av at omsorg ikke kan gjøres på en annen måte en i dag»

8 Anbefaling i Devold rapporten i forhold til fremtidig boligpolitikk

Sel kommune gjennomførte i 2013 en drifts- og resultatanalyse innen pleie- og omsorgssektoren. Rune Devold AS ble engasjert til dette arbeidet. Nedenfor er anbefalingen i Devold rapporten i forhold til fremtidig boligpolitikk i Se l kommune.

8.1 Boligpolitikk - Boligmarkedet fungerer utilfredsstillende.

(Jfr. Kommunedelplan kap 6.12 og 13 og boligsosial handlingsplan). Mange ønsker å få seg et mer praktisk sted å bo, gjerne sentrumsnært og melder seg på for å få omsorgsbolig. Tilbudet kommunen har er for en stor del heldøgns tilbud (HDO). De som bare søker seg en annen bolig får altså i mange tilfeller både bolig, heldøgns sikkerhet og faktisk mer tjenester enn de ville fått dersom de fikk en annen bolig utenfor heldøgns kategorien (vinner i Lotto hver dag). Effektivitetstapet ved dette er beregnet ovenfor.

I tillegg kommer subsidier i husleien, se neste punkt.

Behovet er til stede for boligpolitikk som bygger boliger som ikke disponeres som del av omsorgspolitikken, og som kan avlaste trykket mot HDO.

- Legg strategi for bygging av flere omsorgsboliger med effektiv lokalisering.
- Tomter – eierløsninger – samarbeidsløsninger privat/offentlig/boligbyggelag/borettslag.
- Selg boliger som en kan unnvære, frigjør kapital til nybygg.

8.2 Boligpolitikk – kommunens husleiepolitikk står i veien for utvikling av et marked.

(Jfr K-delplan kap 6.12 og 13 og boligsosial handlingsplan). Husleiene i kommunens leiligheter innen pleie, rehab og omsorg varierer mellom om lag kr 3.100 – kr 4.900,- etter en justering som ble foretatt i 2013. Uansett størrelse er dette husleienivået uforenlig med ønsket om at private aktører skal tørre å komme på banen, eventuelt i samarbeid med kommunen. Sannsynligheten for å bli priset ut av markedet er stor, de kommunale husleiene er konkurransevridende fordi faktiske kostnader ved å bygge og holde bolig ligger mye høyere enn kommunens husleienivå. I det økonomiske spillet rundt boliger for eldre er det brukeren/arvinger/neste generasjon som vinner, kommunen taper. I forhold til foregående punkt om ny boligpolitikk blir kommunen altså sin egen verste fiende.

Samlede inntekter i 2013 fra utleie er 5,7 mill kr. På landsbasis viser SSB's¹ tall at 2-roms leiligheter i tettsteder med over 2000 innbyggere har leiepris på gjennomsnittlig ca 110 kr pr m² pr årsslutt 2012 etter prisjustering av tall for 4.kvartal 2011. Til sammenlikning er gjennomsnittlig pris pr m² i Sel på om lag kr 78,- etter siste justering². Det er med andre ord rom for å øke leieinntektene med om lag 40% for å komme i takt med landsgjennomsnittet. Dagens inntekter på 5,7 mill kr kan dermed økes med om lag 2 mill kr. Det er stor variasjon i pris pr m² i Sel. Det er forsiktig innregnet 1,5 mill kr i inntektsøkning i tidsrommet 2013-2017.

8.3 Sykehjem og heldøgns omsorg beregnes med følgende antall plasser og kostnader:

Her forutsetter vi at all vekst i behov etter 2020 tas med fleksible HDO-tiltak, og disse er beregnet med en årskostnad pr bruker på kr 350.000,- som er gjennomsnittskostnaden for middels tunge brukere i alle kommuner vi sammenlikner med. Sel har pr i dag et snitt på kr 241.000,-. Bakgrunnen for dette er at driftsmønsteret for HDO i Sel vil endre seg sterkt over tid, slik at hver bruker vil kreve mer ressurser enn i dag – behovene vil være større og kostnadene høyere.

Dersom det blir ytterligere tyngre behov vil en andel av brukerne i HDO ha årskostnader som ligger opp mot kr 450-500.000,-. Likevel er kostnadene betydelig lavere enn for sykehjem.

Sykehjemsplasser reduseres med de 6 i Heidal, men noe ressurser skal bli igjen der. Det er grunnen til et forsiktig anslag på 4,5 mill kr reduserte kostnader. Dernest reduseres antall sykehjemsplasser ytterligere med 4 fram til 2017.

8.4 Heldøgns omsorg innen tjenester funksjonshemma

Det tas ut en effektiviserings- og produktivitetsgevinst ved omstrukturering av HDU tilsvarende 2,5-3,5 mill kr. Omsorgsboligene i Loftsgårdsbakken beholdes som i dag, mens den øvrige virksomheten samles på en plass. Dette krever investeringer. Deler av innsparte kostnader vil være netto innsparing for kommunen. I oppsummeringstabellen nederst er potensialet innarbeidet med 3 mill kr pr år.

9 Regionalt samarbeid om boligpolitikk og boligsosialt arbeid

Kommunene i Nord – Gudbrandsdal har i dag etablert et samarbeid på boligområdet med 3 ulike prosjekt som er finansiert med eksterne midler.

- Boligsosialt arbeid 6 K helse er styringsgruppe gjennom det regionale rusprosjektet. Lesja deltar ikke i dette samarbeidet. Helge de Presno er prosjektleder. Prosjektperiode 2013 – 2015.
- «200 ledige hus» gjennom Regionkontoret. Stian Høglie er prosjektleder. Prosjektperiode 2013 – 2015.
- Felles boligpolitikk i Nord – Gudbrandsdal gjennom Regionkontoret. Hans Talleraas og Frode Lauvstad er prosjektledere. Prosjektperiode 2013 – 2014.



10 HANDLINGSDEL

Tiltak	År	Ansvarlig	Kostnad	Merknad
Ny struktur innen tjenester for funksjonshemmede, samle tjenestene på 2 plasser.	2014/ 2015	Kommunal sjef helse og omsorg	Utredes	Elvebakken eller Gamle Handels-skolen.
Velferdsteknologiprojektet. 6 K med Sel som verts-kommune	2014/ 2015	Rådmann	100 000	6 K Helse, regiondata og NGVGS.
Revisjon av kvalitets- standarden og tildelings- kriteriene i Sel kommune	2014	Kommunal sjef helse og omsorg		Kommunestyre-sak
Utrede konsekvenser av samhandlingsreformen innen rus og psykiatri	2014	Kommunal sjef helse og omsorg	Utredes	Regional løsning på heldøgns - plasser
Plan for bosetting av flykninger inkl. plan for flyktningeboliger	2014	Kommunal sjef oppvekst og integrering		KS vedtak om å bosette 20 personer fra 2012 – 2015.
Samle saksbehandlingen av Husbankens ordninger på NAV	2014	Kommunal sjef regional, NAV-PPT		Bostøtte, startlån og individuelt tilskudd.
Samle ansvar for kommunens omsorgsboliger på en person	2014	Kommunal sjef helse og omsorg		
Kommunestyresak om nedsalg av kommunale boliger	2014	Rådmann		Jmf Budsjett - vedtak 2014
Gjennomgang av spørsmålet om leie eller eie, og ansvar for bolig på flyktningeområdet. Flyktningeplan	2014	Kommunal sjef oppvekst og integrering		Kommunen leier i dag private boliger for framleie.
Bygge om skjermet avdeling og tannlegekontoret på Heidalstun til omsorgsboliger.	2015	Kommunal sjef helse og omsorg	Utredes	5 nye HDO boliger fra 01.01.2016.
Utarbeide nye retningslinjer for prising av kommunale omsorgsboliger.	2015	Kommunal sjef helse og omsorg		Regulering av husleie fra 01.08.2015.
Utarbeide nye retningslinjer for prising av kommunale omsorgsboliger.	2015	Kommunal sjef helse og omsorg		Regulering av husleie fra 01.08.2015.
Klargjøre Selsrogata til omsorgsboliger	2015	Kommunal sjef helse og omsorg		6 nye HDO boliger fra 01.01.2016.
Opprette bo-oppfølgingsteam innen rus og psykisk helse	2014/ 2015	Kommunal sjef helse og omsorg		Psykisk helse/NAV/ hjemmetjeneste
Kompetansehevende tiltak med fokus på bo-oppfølging og boligsosialt arbeid.	2015	Kommunal sjef helse og omsorg		Kompetanseplan en
Planlegging av nye heldøgns omsorgsboliger	2016/ 2017	Kommunal sjef helse og omsorg		Byggetrinn 1 med 20 enheter.
Planlegging av omsorgsboliger for yngre funksjonshemmede	2016/ 2017	Kommunal sjef helse og omsorg	Utredes	Kartlegge behov

