



Meråker
kommune

**BOLIGSOSIAL
HANDLINGSPLAN
2024 - 2027**

Meråker – på naturlig vis!

INNHold

<u>1.</u>	<u>INNLEDNING</u>	<u>3</u>
<u>2.</u>	<u>BOLIGSOSIALT ARBEID</u>	<u>4</u>
2.1.	VANSKELIGSTILTE PÅ BOLIGMARKEDET	4
2.2.	NASJONAL STRATEGI FOR DEN SOSIALE BOLIGPOLITIKKEN	5
2.3.	LOV OM KOMMUNENES ANSVAR PÅ DET BOLIGSOSIALE FELTET	6
2.4.	ELDRE REFORMEN	7
2.5.	FORANKRING I KOMMUNALE PLANER OG LOVVERKET	7
2.5.1.	KOMMUNEPLANENS SAMFUNNSDEL 2019 – 2035	7
2.5.2.	BRUKERMEDVIRKNING	8
2.5.3.	MERÅKER KOMMUNES VIRKEMIDLER	8
<u>3.</u>	<u>BEFOLKNING OG BOFORHOLD</u>	<u>9</u>
3.1.	KOMMUNENS FOLKEHELSE	9
3.1.1.	BOMILJØ OG FOLKEHELSE	10
3.1.2.	BOFORHOLD	10
3.2.	BOLIGMARKEDET I MERÅKER	11
3.2.1.	MERÅKER KOMMUNE SOM «MARKEDSREGULATOR»	11
<u>4.</u>	<u>UTFORDRINGSBILDET FOR MERÅKER</u>	<u>12</u>
4.1.	BOLIGER TIL VANSKELIGSTILTE	12
4.1.1.	REKKEHUSENE I MØLLEBAKKEN	12
4.1.2.	SAMARBEID MED PRIVATE UMLEIERE	12
4.1.3.	BOSETTING AV FLYKTNINGER	13
4.1.4.	OPPFØLGING AV VANSKELIGSTILTE: BOVEILEDNING OG BOLIGKARRIERE	13
4.1.5.	LEIE TIL EIE	13
4.2.	BOLIGER INNEN HELSE OG OMSORG	14
4.2.1.	UTVIKLINGSHEMMEDE	14
4.2.2.	RUS OG PSYKIATRI	15
4.2.3.	MIDLERTIDIG BOTILBUD	15
4.2.4.	NYTT HELSEBYGG	15
4.3.	BO TRYGG HJEMME	15
4.3.1.	SENIOR- OG UNGDOMSBOLIGER	15
4.4.	BOLIGTILGANG OG REKRUTTERING	16
4.5.	FREMTIDIG BOLIGBEHOV	16
4.6.	TILVISNINGSAVTALER	17
<u>5.</u>	<u>HUSBANKENS BOLIGSOSIALE VIRKEMIDLER</u>	<u>18</u>
<u>6.</u>	<u>OPPFØLGING</u>	<u>20</u>
6.1.	SUKSESSFAKTORER	20
<u>7.</u>	<u>MÅL OG TILTAK</u>	<u>21</u>
<u>VEDLEGG 1: BOLIGTOMTER I MERÅKER</u>		<u>23</u>
<u>VEDLEGG 2: RETNINGSLINJER BOLIGTILDELING</u>		<u>24</u>
<u>VEDLEGG 3: BOLIGTJENESTEN - ANSVAR OG MYNDIGHET I FORHOLD TIL KOMMUNALE BOLIGER</u>		<u>30</u>

1. INNLEDNING

Boligsosial handlingsplan er et styringsredskap som angir mål, tiltak og prioriteringer for Meråker kommunes boligpolitikk. Den omfatter all offentlig aktivitet som har til hensikt å sørge for at alle innbyggere har en egen bolig, eid eller leid; utbyggingspolitiske og sosialpolitiske tiltak. Planen skal bidra til større effektivitet og mer samkjørt kommunal boligplanlegging, samt gi grunnlag for samarbeid med private aktører i boligmarkedet. Samtidig inneholder planen en gjennomgang av kommunens behov for og bruk av boligsosiale virkemidler i den gjeldende perioden.

Dagens utfordringsbilde i Meråker kommune viser flere områder som vi bør rette et spesifikt søkelys på. Det kommer fram at vi i Meråker har utfordringer når det gjelder barn og unge. Husbankens boligsosiale monitor viser at 85 barn og unge bor i husholdninger med lav inntekt som leier og bor trangt. Videre viser den at vi har under 10 uføre som fortsatt bor hjemme hos foreldrene og 49 uføre som leier bolig.

Bolig kan ses på som én av fire viktige velferdspilarer, og en forutsetning for måloppnåelse på de andre velferdspilarene, som er arbeid, utdanning og helse. Et trygt og egnet sted å bo er grunnleggende for god helse, integrering og deltakelse i samfunnet. Uten en trygg bosituasjon er det vanskelig å opprette eller holde på en stabil arbeidstilknytning, stå i et skole- og utdanningsløp, motta helsetjenester og forebygge kriminalitet. Boligpolitikken er derfor en viktig del av velferdspolitikken.

Kommunen har som boligsosial oppgave å tilrettelegge for at det i lokalsamfunnet blir et tilbud om god boligstandard og godt bomiljø for alle. Ansvarer innebærer alt fra nybygging og fornyelse av boligområder til utbedring av kommunal boligmasse, hjelp til utbedring av egen bolig og bistand til å fremskaffe boliger på det private markedet.



Beboere per husholdning

2023

2,05 personer

2. BOLIGSOSIALT ARBEID

Det er et politisk mål at alle i Norge skal bo trygt og godt og ingen skal være bostedsløse. De aller fleste i Meråker kommune og i landet for øvrig bor godt i trygge og gode hjem. Det er ingen bostedsløse i Meråker kommune i skrivende stund, samtidig er det fortsatt en del mennesker som ikke selv klarer å skaffe og beholde egnet bolig. Boligsosialt arbeid er en samlebetegnelse på arbeidet med å skaffe de vanskeligstilte en egnet bolig, hjelp til å mestre sin boligsituasjon og til å bli integrert i sitt nærmiljø og samfunnet for øvrig.

Den siste vedtatte boligsosiale handlingsplanen for Meråker kommune ble vedtatt i 2010 og revidert i 2017. Nye statlige føringer og endringer i kommunens samlede boligmasse og behovet blant kommunens innbyggere er i kontinuerlig endring, ikke minst i forhold til mottak av flyktninger. Den nye hverdagen og utfordringene vi står ovenfor gjør det nødvendig å revidere planen.

Godt boligsosialt arbeid krever innsatser på tvers av sektorer og fagområder. Bosetting av vanskeligstilte på boligmarkedet handler om alt fra arealplanlegging, nærmiljøtiltak, tilstrekkelig antall egnede boliger, forsvarlige og tilgjengelige tjenester og oppfølging i bolig til mulighet for aktiviteter og arbeid for å kunne delta aktivt i samfunnet. Å sikre en husstand god oppfølging og en stabil økonomi slik at de skal kunne beholde og mestre sitt boforhold er også en vesentlig dimensjon i dette arbeidet. Dette er et kommunalt ansvar etter sosialtjenesteloven § 1, å bedre levekårene for vanskeligstilte, bidra til sosial og økonomisk trygghet, herunder at den enkelte får mulighet til å leve og bo selvstendig.

Behovet for en handlingsplan skyldes at:

- grupper i befolkningen ikke klarer å skaffe seg egnet bolig i det åpne markedet
- mangel på tilfredsstillende bolig rammer hardt de det gjelder, blant annet barn
- mangel på bolig/egnet bolig er et hinder for noen menneskers forsøk på rehabilitering
- mangel på bolig medfører dyre og dårlige innlosjeringsløsninger for kommunen

Handlingsplanen beskriver utfordringsområder og finner frem til virkningsfulle tiltak i kommunens boligsosiale arbeid, hvor de viktigste virkemidlene er:

- planlegging som bidrar til å utvikle og avsette differensierte boområder
- eiendomsutvikling som bygger opp under behovet for differensiert boligforsyning
- oversikt over bolig- og tjenestebehov
- differensierte utleieboliger til vanskeligstilte på boligmarkedet
- differensierte tjenester til vanskeligstilte på boligmarkedet
- virkemidler for å benytte potensialet i det private leiemarkedet
- Husbankens personrettede og prosjektrrettede låne- og tilskuddsordninger

Oppgaver i det boligsosiale arbeidet kategoriseres på følgende måte:

- De operative oppgavene: handler om å gi råd og veiledning, skaffe egnede boliger, benytte økonomiske virkemidler, iverksette oppfølgingstjenester i bolig og utvikle nærmiljøtiltak.
- De strategiske oppgavene: handler om å sette langsiktige mål, utvikling av tjenester, tiltak og virkemidler for å nå målene, sette av faglige og økonomiske ressurser til arbeidet og avgjøre hvor og av hvem de operative oppgavene skal løses.

2.1. Vanskeligstilte på boligmarkedet

Vanskeligstilte er de som ikke har mulighet til å skaffe seg eller opprettholde et tilfredsstillende boforhold på egenhånd. Dette kan være personer som:

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

Kommunene har et særskilt ansvar for å bistå vanskeligstilte på boligmarkedet i tråd med nasjonalt lovverk. Kommunen legger til rette for dette gjennom sin boligpolitikk, som blant annet er kommunens planverk, reguleringsplaner,

sikring av tomteforsyning og tilstrekkelig infrastruktur. Videre legger kommunen til rette for dette gjennom økonomisk stønad til boligformål gjennom NAV og kommunale utleieboliger. Kommunen har også ansvar for tjenester og enkeltvedtak som kan bedre den enkeltes forutsetning for å mestre sin bo- og livssituasjon. Dette innebærer at bolig og oppfølging må sees i en sammenheng.

Målgruppen for kommunens boliger er personer som ikke selv eller med andre former for offentlig boligbistand greier å skaffe seg egnet bolig. Vi kan skille mellom to typer kommunale boliger:

1) Boliger for vanskeligstilte

- a. Innbyggere med rusmiddelavhengighet
- b. Innbyggere med psykiske helseproblemer
- c. Innbyggere med ROP-lidelser
- d. Flyktninger
- e. Økonomisk vanskeligstilte

2) Boliger for Helse- og omsorg

- a. Innbyggere med behov for særlig tilpasning på grunn av alder, bevegelses- eller utviklingshemning
- b. Innbyggere med behov for tilrettelagt bolig med bemanning

2.2. Nasjonal strategi for den sosiale boligpolitikken

Føringer for boligpolitikken viser til helse, utdanning, arbeid, bolig, miljø, økonomi, sosial utvikling og styrt arealplanlegging i sammenheng, og behovet for langsiktige planer for å bekjempe fattigdom og ulikhet. I den nasjonal strategi for den sosiale boligpolitikken «Alle trenger et trygt hjem» (2021 – 2024) som bygger videre på nasjonal strategi for boligsosialt arbeid «Bolig for velferd» (2014 – 2020), har regjeringen fastsatt nasjonale mål og prioriterte innsatsområder for det boligsosiale arbeidet. Nasjonal strategi: [alle-trenger-et-trygt-hjem-nasjonal-strategi-for-den-sosiale-boligpolitikken-2021-2024-2.des.20.pdf](https://www.regjeringen.no/no/tema/bolig/boligpolitikk/alle-trenger-et-trygt-hjem-nasjonal-strategi-for-den-sosiale-boligpolitikken-2021-2024-2.des.20.pdf) ([regjeringen.no](https://www.regjeringen.no))

a. Flere skal kunne eie egen bolig

Regjeringen vil gi flere mulighet til å eie egen bolig. Det å eie egen bolig gir økonomisk trygghet. Denne økonomiske tryggheten går ofte i arv mellom generasjonene. Samtidig gjør det at så mange eier bolig i Norge, at formuen er fordelt på flere. I tillegg er forutsetningene for stabile og trygge boforhold større for de som eier enn for de som leier bolig.

b. Leie skal være et trygt alternativ

De fleste i Norge eier boligen de bor i. For dem som ikke kan eller vil kjøpe sin egen bolig, skal leie av bolig være et godt og trygt alternativ. Høye husleier, lav boligstandard, lite tilpassede boliger og bomiljø, og uforutsigbarhet i leieforholdene trekkes frem som utfordringer både i det private og det kommunale leiemarkedet.

c. Sosial bærekraft i boligpolitikken

Sosial bærekraft skal være et premiss for boligbygging og områdeutvikling på lik linje med miljømessig og økonomisk bærekraft. Gjennom planlegging tilrettelegger kommunene for attraktive og tilgjengelige boligområder for hele befolkningen. Den sosiale boligpolitikken må derfor ses i sammenheng med den brede boligpolitikken, både lokalt, regionalt og nasjonalt. Ved å jobbe med bolig og velferd i alle ledd av planleggingen, kan kommunen tilrettelegge for nok boliger til alle i gode bomiljø, trygg etablering i eid eller leid bolig, og stabile boforhold som fremmer velferd og deltakelse.

d. Tydelige roller, og nødvendig kunnskap og kompetanse

Kommunene har hovedansvaret for å hjelpe vanskeligstilte på boligmarkedet. Det er også kommunene som skal legge til rette for en lokal boligpolitikk med rom for alle. Dette er et ansvar som regjeringen klargjør i ny boligsosial lov.

INNSATSOMRÅDER

- 1. Ingen skal være bostedsløse
- 2. Barn og unge skal ha gode boforhold

- Personer med nedsatt funksjonsevne skal kunne velge hvor og hvordan de vil bo, på lik linje med andre

Regjeringen skriver videre i denne strategien at den sosiale boligpolitikken skal forebygge at folk får boligproblemer.

Det er også et mål at de som ikke klarer å skaffe seg egnet bolig skal få den hjelpen de trenger, og at hjelpen skal gis på en måte som gjør folk i stand til å mestre egne liv. Dette er ifølge regjeringen i tråd med FNs bærekraftsmål som er «verdens felles arbeidsplan for å utrydde fattigdom, bekjempe ulikhet og stoppe klimaendringene innen 2030» Målene 1, 3, 10, 11 og 17 står sentralt i det boligsosiale arbeidet.



2.3. Lov om kommunenes ansvar på det boligsosiale feltet

I den nasjonale strategien har regjeringen definert flere mål som skal forsterke den boligsosiale innsatsen i årene som kommer, og handler blant annet om tydelige roller, nødvendig kunnskap og kompetanse. Ny lov som klargjør kommunenes ansvar på det boligsosiale feltet, er ett av regjeringens tiltak. Lovforslaget ble vedtatt 08.12.2022 med ikrafttredelse 01.07.2023.

Formålet med loven er en høyere måloppnåelse i det boligsosiale arbeidet. Et klarere regelverk på det boligsosiale feltet, vil kunne bidra til at flere vanskeligstilte får nødvendig hjelp.

Forslaget skal også bidra til en mer likeverdig tjenesteyting i kommunene slik at innbyggerne kan forvente et noenlunde likt nivå på den hjelpen som tilbys, uavhengig av oppholdskommune.

Bakgrunnen for lovforslaget er at kommunenes boligsosiale ansvar er fragmentert, og at det er lite tydelig hvilket ansvar kommunene har. Videre var en del av bakgrunnen at det er stor variasjon i kommunenes boligsosiale arbeid, og dermed ikke et likeverdig tilbud til brukerne. Det synes også å være en allmenn oppfatning at kommunens ansvar er større enn det som ligger i medvirkningsplikten i sosialtjenesteloven og helse- og omsorgstjenesteloven, og at kommunenes ansvar i den boligsosiale politikken er blitt større de senere årene.

Loven er ikke ment å endre NAV- kontorets ansvarsområde, og rammene for det boligsosiale arbeidet i NAV- kontorene blir ikke vesentlig endret. Det boligsosiale arbeidet har, og skal fortsatt ha, en sentral plass i sosialtjenesten, jf. blant annet sosialtjenesteloven § 1 hvor formålet er at den enkelte får mulighet til å leve og bo selvstendig.

I ny lov har kommunen en plikt til å gi individuelt tilpasset bistand til vanskeligstilte på boligmarkedet. Det innebærer at kommunen på en helhetlig måte skal vurdere den vanskeligstiltes økonomiske, sosiale og helse- og omsorgsmessige behov før den avgjør bistandsformen. Bestemmelsen gir uttrykk for en *aktivitetsplikt* for kommunen, men gir ikke enkeltpersoner rettskrav på at kommunen skaffer dem en bolig. Kommunen har handlefrihet til å bestemme innretning på bistanden i det enkelte tilfelle. Bistanden kan blant annet gå ut på å gi råd og veiledning om økonomi, bo-mestring, statlige og kommunale tjenestetilbud eller andre forhold av betydning for bosituasjonen. Kommunen kan også gi praktisk bistand, slik som hjelp til å søke støtte-, låne- og tilskuddsordninger eller kommunalt disponert bolig, bistand i en konkret kjøps- eller leieprosess eller bistand til å forebygge utkastelse.

Plikten til å gi individuelt tilpasset bistand omfatter også bistand til å skaffe boliger med særlig tilpasning og med hjelpe- og vernetiltak for dem som trenger det på grunn av alder, funksjonsnedsettelse eller av andre årsaker. Individtilpasset bistand skal være vedtaksbasert og klageinstansen er Statsforvalteren. [Lov om](#)

2.4. Eldre reformen

I 2030 blir det flere eldre enn barn og det er viktig å skape en god tilværelse for de mange eldre som kan og vil bo hjemme lenge etter de har gått ut i pensjonstilværelse. I Meld. St 24 (2022-2023) Felleskap og mestring - Bo trygg hjemme presenterer regjeringen en samlet innsats for et mer aldersvennlig samfunn preget av åpenhet, trygghet og felleskap.

De overordnede målene med reformen er å bidra til at eldre kan bu trygg hjemme, og at behovet for helse- og omsorgstjenester blir utsatt gjennom bedre planlegging, styrket forebygging og mer målrettede tjenester. Meldingen har 4 innsatsområder:

1. Levende lokalsamfunn
2. Boligitilpasning og planlegging
3. Kompetente og myndiggjorte medarbeider
4. Trygghet for brukere og støtte til pårørende

[Meld. St. 24 \(2022-2023\) - regjeringen.no](#)

2.5. Forankring i kommunale planer og lovverket

Boligpolitikk kan defineres som all offentlig aktivitet som har til hensikt å sørge for at alle innbyggere har en egen bolig, eid eller leid. Boligpolitikk omfatter både utbyggingspolitiske og sosialpolitiske tiltak. Kommunens boligpolitikk og planlegging av denne er på denne måten sammenkoblet med:

- Kommuneplanens samfunnsdel 2019 - 2035
- Budsjett- og økonomiplan 2023 – 2026
- Ny Kommuneplanens arealdel under utforming

Lov om sosiale tjenester i NAV § 15 – Boliger til vanskeligstilte: "Kommunen i arbeids- og velferdsforvaltningen skal medvirke til å skaffe

boliger til vanskeligstilte personer som ikke selv kan ivareta sine interesser i boligmarkedet"

Lov om sosiale tjenester i NAV § 27 – Midlertidig botilbud: "Kommunen er forpliktet til å finne midlertidig botilbud for dem som ikke klarer det selv"

Lov om kommunale helse- og omsorgstjenester m.m § 3-7: "Kommunen skal medvirke til å skaffe boliger til personer som ikke selv kan ivareta sine interesser på boligmarkedet, herunder boliger med særlig tilpasning og med hjelpe- og vernetiltak for dem som trenger det på grunn av alder, funksjonshemming eller av andre årsaker"

Viser videre til forvaltningsloven og husleieloven.

2.5.1. Kommuneplanens samfunnsdel 2019 – 2035

Består av en samfunnsdel og en arealdel. Kommuneplanens samfunnsdel skal gi langsiktige mål og retningslinjer for hvilken samfunnsutvikling man ønsker i kommunen. Planen har fem satsingsområder som danner grunnlaget for kommende års konkrete og mer detaljerte handlingsplaner, økonomiplaner og budsjetter. For den boligsosiale planen har satsingsområdene stor relevans.

SATSINGSOMRÅDE	HOVEDMÅL
Bolyst	Fjellbygda det er godt å bo i
Næringsutvikling	Meråker skal være en attraktiv kommune for næringslivet
Oppvekst	Barn og unge har trygge og gode oppvekstsvilkår
Klima, sikkerhet og beredskap	Meråker er et trygt lavutslippssamfunn med god folkehelse
Kommunal tjenesteyting	Meråker kommune sikrer et godt og stabilt tjeneste- og velferdstilbud for sine innbyggere og er en attraktiv arbeidsgiver

2.5.2. Brukermedvirkning

Det er viktig at medvirkning skjer på en hensiktsmessig måte for de involverte. Det er tilrettelagt for medvirkning av dem som er berørt av det som planen skal dekke. Brukermedvirkning på systemnivå handler om at brukere inngår i et likeverdig samarbeid med tjenesteapparatet og er aktivt deltakende i planleggings- og beslutningsprosesser. Handlingsplan favner bredt og berør flere interessegrupper.

Det blir viktig med både intern og ekstern involvering i arbeidet med planen og Meråker kommune som organisasjon som har en direkte innflytelse på planen. Arbeidet er organisert med en ressursgruppe tverrfaglig sammensatt og avviklet 2 verksteder i perioden desember 2023 – januar 2024 der målet var å arbeide frem strategier og tiltak i saksfremlegg.

Ungdommens stemme har vært viktig å ta med og det ble arrangert en samling for unge hos «Sissels».

Ungdommen er opptatt av bygda og ønsker å etablere seg her. De er også interessert i å komme seg på boligmarkedet og kom med innspill som skal bidra til bolyst.

2.5.3. Meråker kommunes virkemidler

Meråker kommune kan legge til rette for egnede boliger og helsefremmende bomiljøer gjennom sin rolle som tomteeier og tjenesteyter, og gjennom en overordnet og langsiktig samfunns- og arealplanlegging.

Oversikt over befolkningssammensetning, boligsammensetning, boligmarked og behov for ulike type boliger, er et viktig utgangspunkt for at vi, gjennom vår samfunns- og arealplanlegging, kan møte alle innbyggernes boligbehov.

For mange vil det være utfordrende å skaffe seg og beholde en egnet bolig på grunn av økonomiske forhold. Det finnes ulike ordninger som kommunen vil formidle til innbyggerne. Bostøtte og startlån til å kjøpe bolig, tilpasse boligen eller refinansiere boligen er eksempler på slike ordninger. Disse ordningene kan for eksempel bidra til at en barnefamilie kan få en stabil og trygg bolig, eller at en person med nedsatt funksjonsevne får mulighet til å tilpasse boligen sin.



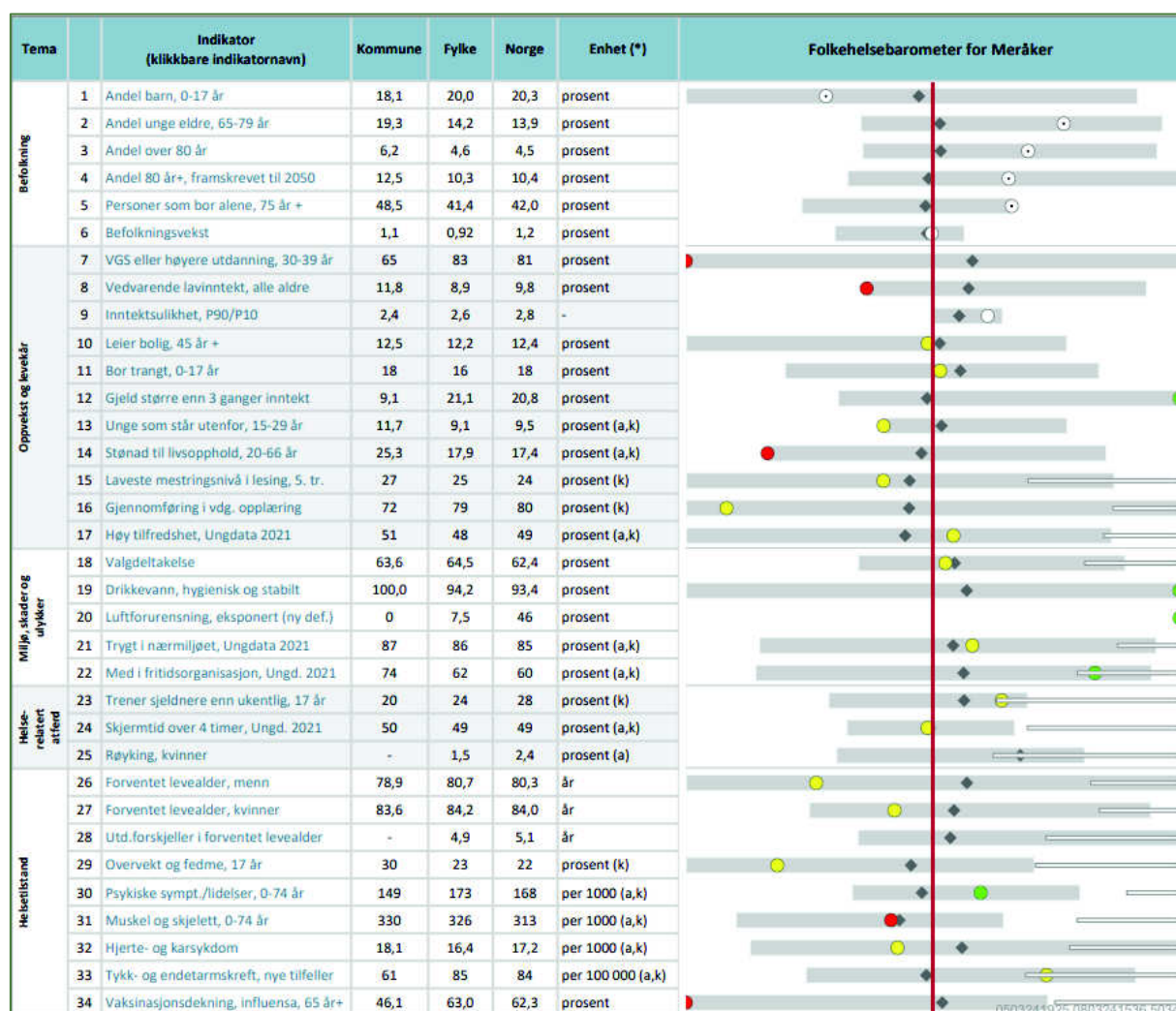
Befolkningstetthet
2023

2 Innbyggere per km²

Navnet Meråker er opprinnelig et gårdsnavn, sammensatt av norrønt merr, «hest», eller muligens myrr, «myr», og ákr, «åker». Fra 1500- og 1600-tallet kjennes skrivemåter som af Mørakre, Meraaker og Merager. Den dialektale uttalen av navnet er Mårråk, mens innbyggerne benevnes mårråkbøgg,

3. BEFOLKNING OG BOFORHOLD

3.1. Kommunens folkehelse



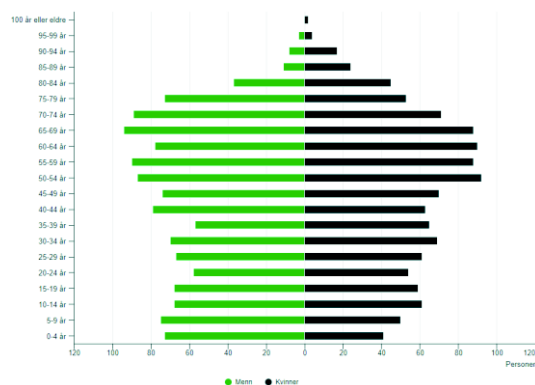
- Kommunen ligger signifikant bedre an enn landet som helhet
- Kommunen ligger signifikant dårligere an enn landet som helhet
- Kommunen er ikke signifikant forskjellig fra landet som helhet
- Kommunen er signifikant forskjellig fra landet som helhet
- Ikke testet for statistisk signifikans
- ◆ Verdien for fylket (ikke testet for statistisk signifikans)
- ▬ Verdien for landet som helhet
- ▬ Variasjonen mellom kommunene i fylket
- ▬ De ti beste kommunene i landet

Forventet utvikling



Befolkningsframskrivingen viser at vi kan forvente en minimal økning i innbyggertallet frem mot 2030 med 2524 innbyggere til 2672 i

2050. I aldersgruppen 45 år og eldre er andelen som bor alene høyere enn i landet som helhet.



Aldersfordeling for innbyggerne i kommunen (SSB)

3.1.1. Bomiljø og folkehelse

En egnet bolig i et godt bomiljø er et fundament for helse og livskvalitet. Kommunen vil med sine virkemidler bidra til at alle innbyggerne bor slik at de kan leve gode liv. I Norge er det et mål at alle skal bo trygt og godt. Boligen må være tilpasset den enkeltes behov og være i et bomiljø som gir mulighet for å delta i samfunnet, knytte kontakt med andre og å utvikle og utfolde seg. Et bomiljø som gir mulighet for deltakelse og aktivitet, for eksempel med tilgang på grøntområder, er viktig for alle og særlig for barn og eldre. Meråker vil i likhet med mange andre kommuner i årene fremover få flere og en

økende andel eldre. Dette må kommunen planlegge for. Kvaliteten på boligene og nærmiljøet som gjør det godt å leve i for eldre, er også godt for andre. Å utvikle et aldersvennlig samfunn kan derfor være et nyttig prinsipp i samfunnsutviklingen generelt.

3.1.2. Boforhold

Mange kommuner arbeider aktivt med FNs bærekraftsmål, og utjevning av sosiale helseforskjeller, arbeidet med økt livskvalitet og aldersvennlig samfunnsutvikling står høyt på agendaen. Målsetningene innenfor disse innsatsområdene kan overlappe, og synergier kan skapes gjennom samarbeid om felles mål på tvers av sektorer. Gode boliger og bomiljøer kan bidra til en gunstig utvikling og måloppnåelse på flere av kommunens innsatsområder.

Andelen barn som bor i husholdninger med vedvarende lav inntekt, er høyere enn i landet som helhet. Vedvarende lav husholdningsinntekt vil si at den gjennomsnittlige inntekten i en treårsperiode er under 60 prosent av median husholdningsinntekt i Norge.

Barn og unges boforhold	2018	2019	2020	2021	2022	
Barn i husholdninger med lav inntekt, som leier og bor trangt	3,2 %	3,1%	3,1%	2,8%	2,6%	Norge
	3,2%	2,6%	1,8%	4,4%	6,3%	Meråker
Barn i husholdninger med lav inntekt	13,07%	13,13%	12,86%	12,53%	11,65%	Norge
	23,29%	22,27%	18,24%	20,84%	19,1%	Meråker
Barnefamilier med lav inntekt, som leier og bor trangt	2%	2%	2%	1,8%	1,6%	Norge
	2,6%	1,9%	1,6%	3,2%	4,1%	Meråker
Barnefamilier med lav inntekt	11,67%	11,66%	11,38%	11,05%	10,24%	Norge
	20,3%	19,84%	17,67%	17,6%	16,18%	Meråker

Antall husholdninger med 1 og 2 personer har økt i Meråker de siste årene. De andre

familietyperne er enten redusert i antall eller har holdt seg noenlunde stabile disse årene.

Familietype	2019	2020	2021	2022	2023
Enpersonfamilie	516	528	519	526	531
Par med små barn (yngste barn 0-5 år)	98	95	88	89	95
Par med store barn (yngste barn 6-17 år)	102	102	104	97	96
Mor/far med små barn (yngste barn 0-5 år)	13	10	14	8	7
Mor/far med store barn (yngste barn 6-17 år)	43	39	42	45	43
Par uten barn	322	324	340	338	327
Par med voksne barn (yngste barn 18 år og over)	63	60	49	52	62
Mor/far med voksne barn (yngste barn 18 år og over)	32	37	39	36	41

Husholdninger etter husholdningstype i 2023 (SSB)

3.2. Boligmarkedet i Meråker

Boligmarkedet i Meråker kjennetegnes av lav omsetning, lave boligpriser og lite nybygging. Dette gir utfordringer både med å finne en egnet bolig og å få solgt nåværende bolig til en pris som gjør det mulig å kjøpe en ny. De siste årene har det gjennomsnittlig vært igangsatt bygging av 2-3 eneboliger årlig.

Befolkningen i Meråker bor hovedsakelig i eneboliger. Fra 1990 ble nye boformer i form av rekkehus, kjedehus og andre småhus tatt i bruk og 80% av disse ble bygd etter 1990. Det er mange enslige personer (ca. 43 %) som bor alene, noe boligmarkedet ikke har tilpasset seg ved for eksempel utbygging av små boenheter.

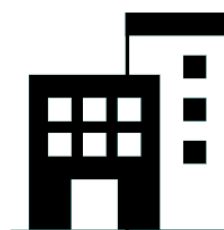
Byggekostnadene er ofte høyere enn boligverdien, noe som gjør nybygging lite attraktivt. Det er også et stort gap mellom prisen på nybygg og brukte boliger noe som gjør det lite attraktivt å selge for så å kjøpe nytt. Det er også utfordringer med en ensartet boligmasse med mange usentralt plasserte eneboliger og mangel på egnede boliger til for eksempel eldre. Tilpasning av boliger blir derfor et ekstra viktig tiltak i boligpolitikken. Det blir bygd lite i Meråker. Av totalt 1158 eneboliger viser tall fra SSB at 83% av disse ble bygd før 1990. Det samme gjelder tomannsboliger med 62% i samme periode.

Variasjon i boligsammensetningen og et bredere boligtilbud kan bidra til å gjøre Meråker mer attraktivt, til et bedre sted å bo og der det er også enklere å flytte til. Et godt boligtilbud vil

også være avgjørende for at folk og bedrifter kan etablere seg og bli værende i Meråker.

3.2.1. Meråker kommune som «markedsregulator»

Boligforsyningspolitikken gir et mulighetsrom og vi er nødt til å se utover og utvide forståelsen av det boligsosiale ansvaret og rammene for markedsbasert boligbygging. Meråker kommune bør ta en aktiv rolle, ta initiativ og gå inn med tiltak. Tiltakene vil ikke være utelukkende knyttet til boligbygging, investeringer i tomter eller infrastruktur. Vi vil ta i bruk strategier som kan sparke i gang markedsmekanismene ved blant annet å fungere som bindeledd mellom boligsøkere, utbyggere og Husbanken.



Andel som bor i tettsted¹
2022

43 %

4. UTFORDRINGSBILDET FOR MERÅKER

Kommunale boligportefølje

Type boliger	Definisjon	Antall
Kommunale utleie boliger	Integrerte boliger i ordinære bomiljøer som eneboliger, boliger i borettslag og lignende. 5 er tilgjengelige for rullestolbrukere	28
Fremleide boliger	Boliger hvor kommunen står som leietaker. 2 av disse boligene er bokollektiv	22
Omsorgsboliger uten bemanning	Samlokaliserte boliger uten fast tilknyttet personell hele døgnet.	12
Omsorgsboliger med bemanning	Samlokaliserte boliger med fast tilknyttet personell hele døgnet.	9
Institusjoner	Sykehjem som er tilrettelagt for heldøgns pleie og omsorg, samt behandling (eks. rehabilitering, palliasjon og korttid). 30 i bruk	40

Meråker kommune har flere typer boliger som kommunen disponerer. Kommunens totale boligportefølje vises i tabellen over.

4.1. Boliger til vanskeligstilte

En egnet bolig i et godt bomiljø er et fundament for helse og livskvalitet (Helsedirektoratet 2021). Kommunene kan med sine virkemidler bidra til at alle innbyggerne bor slik at de kan leve gode liv. Boligmassen i Meråker kommune består av mange eldre boliger som ikke bidrar til livskvalitet. I dag er det få kommunale utleieboliger som er tilgjengelig og egnet for personer med nedsatt funksjonsevne. Flere egnede boliger vil gi personer med nedsatt funksjonsevne et enklere liv i egen bolig og større valg ved kjøp eller leie av bolig. Kommuneplanleggingen bør bidra til aktivt å øke andelen universelt utformede boliger. Å øke andelen universelt uformede boliger, både for leie og eie er noe som Meråker kommune må forpliktes til i kommuneplanen.

Et trekk ved boligsituasjonen for vanskeligstilte på boligmarkedet i Meråker er at noen beboere i kommunale boliger blir boende lenge i det som er i utgangspunktet et midlertidig tilbud. For disse vil leieforholdet gjøres om til gjengsleie med hjemmel i husleieloven § 4-3.

Bygging av utleieboliger med kommunal tilvisningsrett blir en god måte for kommunen å øke antall kommunale boliger uten å bære den økonomiske og juridiske risikoen. Kommunen må selv være en aktiv part og sikre god

samhandling med private utbyggere. En tilvisningsavtale gjør at kommunen kan henvise sine boligsøkere til eiere/forvaltere av de boligene som er bundet av avtalen som gjelder for 20 år. Her inngår leietakeren (boligsøker) leiekontrakt med boligeier og kommunen bindes ikke av en leieavtale og er ikke part i leieforholdet mellom boligeier og boligsøker.

4.1.1. Rekkehusene i Møllebakken

Rekkehusene i Møllebakken som er fra 1973 er gode eksempler på boliger som ikke bidrar til livskvalitet. Boligene her holder dårlig stand og må totalrenoveres eller anses som rivningsobjekter.

Dette er en sentrumsnær beliggenhet og et stort tomt. Her ligger et stort potensial for å få til spennende prosjekter, gjerne i samarbeid med private utbyggere med Meråker kommune som premissleverandør, og i føringen for å få til et variert botilbud for alle aldersgrupper.

For øvrig eksisterer det en tilstandsrapport for Møllebakken som tilsier rivning og heller nybygg i samme område. Samme rapport anbefaler å beholde Nygårdsrekka.

4.1.2. Samarbeid med private utleiery

I forbindelse med flyktningkrisen som følge av konflikten i Ukraina i 2022 har Meråker

kommune inngått en rekke avtaler med utleiery hvor kommunen står som fremleier. Dette vil vi fra 01. juni 2024 gå bort fra og heller tilby en ordning der kommunen leier boligen det første året og har oppfølging av beboere. Deretter videreføres leieforholdet til beboeren selv. På denne måten får utleier positiv erfaring med at beboer fungerer godt som leietaker før det inngås et direkte leieforhold. Eksisterende fremleiekontrakter vil i dialog med utleiere overføres til leietakere ut fra kriterier som pålitelighet, boevne, etc.

Krav om depositum vil løses gjennom NAV garantidepositum. Hjemmelsgrunnlaget for stønad til depositum fremkommer av sosialtjenesteloven § 21 som sier:

«Økonomisk stønad gis som bidrag, lån, garanti for lån, eller varer og tjenester. Økonomisk stønad i form av lån bør vurderes i forhold til om stønadsmottakeren vil bli i stand til å tilbakebetale lånet. Er stønaden gitt som lån eller garanti for lån, skal vedtaket inneholde bestemmelser om lånevilkårene [...]».

Gjennom Husleieloven § 9-11 har utleier også mulighet til å varsle kommunen dersom det er fare for at leietaker står i fare for å bli kastet ut på grunn av mislighold.

4.1.3. Bosetting av flyktninger

I tråd med regjeringens integreringsstrategi skal flyktninger bosettes i ulike deler av kommunen. På den måten vil man unngå ytterligere etnisk segregering eller at det etableres det som kan se ut som «asylmottak» rundt om i Meråker. Flyktninger, både enslige og familier, bosettes på en måte som legger til rette for en enklere samfunnsdeltakelse.

4.1.4. Oppfølging av vanskeligstilte: boveiledning og boligkarriere

Det er et ønske at flere vanskeligstilte kommer på det private markedet enten som boligeier eller leietaker. Kommunal bolig er i utgangspunktet et midlertidig tilbud, det legges til grunn at beboere i kommunal bolig anvender botiden godt, med tanke på å avklare egne

muligheter for å tilegne seg et ordinært boforhold.

Kommunens ansvar for vanskeligstilte på boligmarkedet er blant annet forankret i sosialtjenesteloven. Etter denne loven skal kommunen medvirke til å skaffe boliger til vanskeligstilte (§15) og gi opplysninger, råd og veiledning som kan bidra til å løse eller forebygge sosiale problemer (§17).

Grunnleggende ferdigheter knyttet til det å bo er grunnleggende for å komme videre i boligkarrieren. Hvis man ikke har tilstrekkelig kunnskap og ferdigheter knyttet til det å bo vil dette kunne være et direkte hinder for å bli selvstendig på boligmarkedet.

En av kommunens overordnede målsettinger for boligpolitikken er et velfungerende boligmarked der de fleste kan dekke sitt boligbehov. Å prioritere tid og ressurser til å gi boveiledning, er det første steg i det aktive arbeidet med å veilede personer inn på det private markedet slik at vedkommende ikke har behov for kommunal bolig.

4.1.5. Leie til eie

Å eie egen bolig er et sentralt nasjonalt mål. Leie til eie er et tiltak som retter seg mot husstander som ikke oppfyller kravene til betjeningsevne og egenkapital for å få lån nå, men som er i målgruppen for leie av kommunal bolig. Det ble tidligere vedtatt at Meråker kommune ville benytte denne modellen og selge noen boliger.

I forbindelse med tre aktuelle sentrumsnære byggeprosjekter kan Meråker kommune utøve sin rolle som markedsregulator slik det er nevnt i punkt 4.2.1. Meråker kommune kan kjøpe 2 boenheter i hvert av prosjektene, totalt 6 boenheter. Dette vil, ved siden av å sette i gang byggeaktivitet, gi oss aktuelle boliger som kan settes av til "leie til eie"-formålet.

Vi jobber aktivt med å vurdere aktuelle kjøpsmodeller/leie-til-eie modeller sammen med utbyggere gjennom erfaringsnettverk.

Kommunen vil bistå med arbeidet i selvstendigjøring på boligmarkedet (å ta i bruk

det samlede virkemiddelapparatet, herunder Husbankens boligsosiale virkemidler, NAVs virkemidler og andre kommunale virkemidler) gjennom råd og veiledning for kjøp av egen bolig.

4.2. Boliger innen helse og omsorg

Rapporten «Framtidig behov for institusjonsplasser – en status» ble utarbeidet av sektor helse, pleie og omsorg (HPO) og viser behovet for institusjonsplasser for eldre og boligbehov innen helse og omsorg.

Rapporten skisserer også et utfordringsbilde fram mot 2050. Utfordringene som er beskrevet må vurderes opp mot blant annet, kommunens totale boligmasse, grunnbemanning og en rekke andre utfordringer. Her er hovedutfordringene knyttet til boligsosial handlingsplan:

- Antall eldre over 80 år forventes å øke gradvis fra 117 personer i 2023 til 199 personer i 2033. Det betyr en økning på 82 personer. KS anslår en dekningsgrad på 16-20 % for eldre over 80 år, noe som betyr at Meråker kommune vil ha behov for mellom 40 og 50 institusjonsplasser i 2030.
- Kommunen har i dag 26 institusjonsplasser.

	2023	2025	2027	2029	2031	2033	2035	2040	2045	2050
Plasser	26	30	30	30	30	30	30	30	30	30
Behov	30	33	35	40	45	47	52	56	62	67
Avvik	4	-3	-5	-10	-15	-17	-22	-26	-32	-37
Potensiale	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10

4.2.1. Utviklingshemmede

Ivaretagelse av utviklingshemmedes daglige behov er en av våres primæroppgaver. I dag bor flere i denne gruppen i Søgardsjale II. Noen bor også i andre deler av kommunen.

Hvis vi ikke legger boforholdene til rette, kan flere etter hvert bli boende mer spredt, bl.a. fordi enkeltpersoner i gruppen både er i stand til, og ønsker å bo i egen bolig. For Meråker kommunes kan dette medføre økte utgifter til daglig oppfølging, og for brukerne av tjenesten

- Lokaler til hjemmetjenesten
- Grunnbemanning/rekruttering

Meråker kommune har 10 rom som står tomme ved Meråker sykehjem. Det er også viktig å få fram at vi i tillegg til å mangle plasser i årene som kommer, har et stort etterslep på vedlikehold av de boligene som sektoren i dag disponerer. Boligene bærer preg av at de trenger vedlikehold. De er også bygd i en tid der universell utforming ikke var like opp i dagen, og arealmessig er fasilitetene inne i boligene dårlig egnet for brukere som trenger flere hjelpemidler.

Fordelen med dagens trygdeboliger er deres nærhet til tjenesteapparatet, noe som gir stordriftsfordeler når det gjelder bemanning. Behov for vedlikehold gjelder også for kommunens omsorgsboliger i Søgardsjale 1 og trygdeboliger. Det har ikke vært omfattende vedlikehold på bygningene siden de ble satt opp. Dette gjelder både inne i leilighetene og fellesarealer/korridorer.

Meråker sykehjem som man gjerne kaller «ny sykehjemmet» er heller ikke så nytt lenger. Bygget er i hovedsak fra 2002 og er derfor 21 år gammelt.

vil det kunne bety en lavere kvalitet på tjenesten.

Ved samlokalisering av boligene vil en kunne yte bedre tjenester med døgnkontinuerlig tilsyn for de som trenger det, og samtidig holde kostnadene nede.

Dagens kapasitet på boliger for denne gruppen anslås å være tilstrekkelig for de nærmeste årene, men kanskje bør en vurdere et prosjekt hvor en ser på muligheter for overgang til eide boliger etter prinsippet med leie til eie.

4.2.2. Rus og psykiatri

Det er behov for boliger tilpasset brukere med lav boevne, og som på grunn av rus påfører boliger stor slitasje. Slike boliger kalles gjerne «robust hus» og bygges på en slik måte at de tåler hard bruk og stor slitasje. Behovet for denne typen boliger antas å ligge på rundt 1-2 enheter i kommunen som helhet.

4.2.3. Midlertidig botilbud

Meråker kommune mangler i dag et krisetilbud til mennesker som ikke har et sted å sove og oppholde seg det neste døgnet og det kan være av ulike årsaker. Boligen(e) kan også bli aktuelle for mennesker som i en akutt situasjon trenger et sted å være i et begrenset tidsrom. Dette skal gjelde botilbud både med og uten døgntilsyn.

Rettigheten til midlertidig botilbud er hjemlet i Lov om sosiale tjenester i arbeids- og velferdsforvaltningen, § 27 «*Kommunen er forpliktet til å finne midlertidig botilbud for dem som ikke klarer det selv*».

4.2.4. Nytt helsebygg

Det er behov for nye tiltak for å imøtekomme nåværende og fremtidige behov innen helse og omsorg gjennom Vi skal planlegge for et nytt helsebygg med gode medvirkningsprosesser som er viktig for å sikre at brukernes behov dekkes.

Det også nødvendig med oppgradering av eksisterende løsninger til mer egnede boliger tilpasset brukere med behov for oppfølging og tjenester i boligene.

4.3. Bo trygg hjemme

Mange av dagens boliger er lite funksjonelle og tilgjengeligheten i alle livsfaser er dårlig. Ved å benytte en revidert versjon av sjekklisten «Funksjonsattesten» (synliggjør boligens tilgjengelighet) kan vi tilby en grundig boligkartlegging til innbyggere over 60 år. Det blir en gjennomgang av alle områder i boligen, fra inngangsparti og bad til soverom, trapper og uteområder. Huseier vil deretter motta en

rapport som beskriver boligens funksjonalitet og gir tips om eventuelle oppussings- og utbedringsmuligheter. Meråker kommune ønsker på denne måten å møte eldrebølgen med kunnskap og verktøy, som på et tidlig tidspunkt innfrir ønsket om å bo i egen bolig så lenge som mulig. Vi må også tenke på innføring og bruk velferdsteknologi, ikke som en erstatning for tjenester, men som et supplement for å skape trygghet og gi en mulighet til å mestre eget liv bedre.

4.3.1. Senior- og ungdomsboliger

Det er behov for bygging av seniorboliger i Meråker. Dette er uten tvil et godt boligsosialt tiltak. Slike boliger kan tilby noen fellesløsninger (felles rom, hybel som kan leies for besøk). Husbanken fokuserer både på å tilrettelegge eksisterende boliger for seniorer, men også på bygging av nye boenheter. Da handler det om sentrumsnære universelt utformede boliger for eldre med velferdsteknologiske løsninger som muliggjør det å bo hjemme lenge med god livskvalitet. Det er begrenset med sentrumsnære tilrettelagte boliger til leie eller kjøp i Meråker. Å bo sentrumsnært er noe som kan gjøre opp for det begrensede kollektivtilbudet i resten av kommunen. Slike boliger kan med fordel organiseres som boligstiftelser eller borettslag. Dette må tas stilling til i rulleringen av kommuneplanens arealdel og når det skal utarbeides reguleringsplaner og eventuelt i forbindelse med utbyggingsavtaler med private utbyggere. Det bør stimuleres til etablering av borettslagsleiligheter og lignende innskuddsbaserte boliger ved tilrettelegging av nye boligområder. Dette kan gi flere muligheten til å eie egen eller flytte til en mer egnet bolig. Vanskeligstilte vil også få større mulighet til å eie en rimelig bolig. Ved etablering av nye boligfelt bør dette tas hensyn til og sette av arealer til det formålet.

Unge førstegangskjøpere har vanskeligheter med å komme seg inn på boligmarkedet, blant annet på grunn av skyhøye boligpriser og finansnæringen redusert handlingsrom. Ungdommen er fremtiden for Meråker og å legge til rette for at de skal se for seg et liv her er en god investering. Å kunne eie sin egen bolig

sikrer ikke kun egen kapital oppbygging, men også et insentiv til å bli boende i Meråker. Boligen knytter en til omgivelsene. Det bør utredes for muligheten for Meråker kommune å legge til rette for å bistå ungdom mellom 18 og 30 til å komme seg i økonomisk posisjon der de kan eie egen bolig.

4.4. Boligtilgang og rekruttering

Meråker, lik mange distriktkommuner, har et boligmarked preget av mangel på hensiktsmessige botilbud, for leie eller kjøp. Selv når boliger er tilgjengelige for salg eller leie, er ikke disse nødvendigvis egnet eller opp til dagens standard for husholdninger som ellers kunne ønsket å etablere seg i kommunen.

Boliger i Meråker er i gjennomsnitt eldre med større behov for oppussing og rehabilitering. Noen er for små eller for store sammenliknet med husholdningene som typisk vil ønske å flytte hit.

Manglende egnet boligtilgang kan være en flaskehals for rekruttering og befolkningsvekst da både innflyttere som ønsker å etablere seg og innflyttere som ønsker å «prøvebo» i kommunen forhindres fra å gjøre dette.

4.5. Fremtidig boligbehov

Fremtidig boligbehov er vurdert utfra dagens utfordringer og ulike framskrivninger som gjelder for Meråker kommune. Mens vi kan stipulere behovet for mange av gruppene er det likevel en gruppe som det blir utfordrende å estimere for og det er flyktninger. Det vurderes at fremtidig behov for boliger til flyktninger kan ivaretas i eksisterende utleie ordninger og kommunale boliger. En del av det behovet kan dekkes gjennom tilvisningsavtaler.

- I 2030 vil Meråker ha flere innbyggere over 67 år enn under 15 år.
- Antall innbyggere i aldersgruppen 65-79 år øker fra 458 til 490 personer.
- Antall eldre i aldersgruppen 80+ øker fra 155 til 204 personer.
- Demenskartet viser at antall personer med demens forventes å stige fra rundt 70 i dag

til 87 i 2030. Det betyr et økt behov for omsorgsboliger med heldøgnsbemanning i 2030.

Når kommunen fremover skal planlegge for nye boligformer er det viktig at beslutninger er fattet på godt nok grunnlag. Kommunen vil på denne måten bidra til boligutvikling gjennom å legge til rette for utvikling av tomter og utbygging for å møte behov. Det er viktig at utviklingen i boligmarkedet samsvarer med innbyggernes behov. Kommunen står overfor utfordringer med innbyggere som har ulike boligbehov og der noen bor i «feil» eller uegnet bolig.

I løpet av de neste åtte årene vil eldrebølgen begynne å slå inn for fullt, og det vil skje gradvis. Dette kan medføre et ytterligere behov for utbygging av flere eldreboliger og tilrettelegging av allerede eksisterende boligmasse. Dette vil skape behov for flere omsorgsboliger, sykehjemsplasser og helsetjenester. Dette vil også skape behov for flere tjenester i kommunen og vil kunne påvirke barnehage- og skolesystemet i kommunen. Det er planmessig avklart at det kan igangsettes boligbygging på minst 73 tomter i sentrumsnære områder og totalt 113 tomter.

Meråker har avsatte arealer og ferdigregulerte tomter for nybygging, se tabell under:

Områder, sentrumsnært	Kommentar	Antall enheter
Tollmoen	Det er varslet ny reguleringsplan med høyere utnyttelse (antall planlagte enheter økes)	39
Stortoa	Del av område bor få ny reguleringsplan	Ca 6-7
Tronsetbakken	Mangler kommunalt vann og avløp	9
Kvernmoan	Avsatt til boligformål i arealplan	3 (reg plan ca 25)*
Spredt boligbebyggelse	SB2 Meråker sentrum nordost (5) og SB3 Meråker sentrum sør (10)	15
Sum sentrum		73 *(+22=95)
Områder, øvrig	Kommentar	Antall enheter
Kopperå	Reguleringsplan bor utarbeides	Ca 9
Skomakermoen	Reguleringsplan bor utarbeides	3 (reg plan ca 15)*

Stordalen-Dalane	Reguleringsplan bor utarbeides	3 (reg plan ca 15)
Spredt boligbebyggelse	SB1 Gudå (10), SB4 Torsbyrkalden (5), SB5 Dalådal (5) og SB6 Stordalen (5)	25
Sum øvrig		40 *(+12+4=56)

Som tabellen viser er det planmessig avklart at det kan igangsettes boligbygging på minst 73 tomter i sentrumsnære områder og totalt 113 tomter. Med snarlig igangsatt regulering på Tollmoen, og regulering av øvrige områder som angitt i tabell, vil en kunne ha ferdigregulerte arealer for minst 151 nye boenheter, herav minst 95 i sentrumsnære områder. De siste årene har det gjennomgått vært igangsatt bygging av 2-3 eneboliger årlig.

4.6. Tilvisningsavtaler

Det er et behov for flere utleieboliger i Meråker, som i mange kommuner, og tilvisnings- og tildelingsavtaler kan fremme bygging av nye boliger. Det er et tiltak for å øke både kommunalt disponerte boliger og ordinære boliger på leiemarkedet. Meråker kommune er i gang med prosessen med å inngå tilvisningsavtaler med utbyggere.

Avtalen går ut på at privat utbygger inngår avtale med kommunen om et utbyggingsprosjekt der kommunen har tilvisningsrett til alle boliger i prosjektet. Samtidig er bare en andel av utleieboligene, (inntil 40%) forbeholdt vanskeligstilte på boligmarkedet til enhver tid. De øvrige boligene i prosjektet kan av utbygger leies ut på det åpne boligmarkedet med minimum fem års leiekontrakter. For beboere som er tilvist fra kommunen skal leiekontrakten ha en varighet på minimum tre år i henhold til husleie loven.

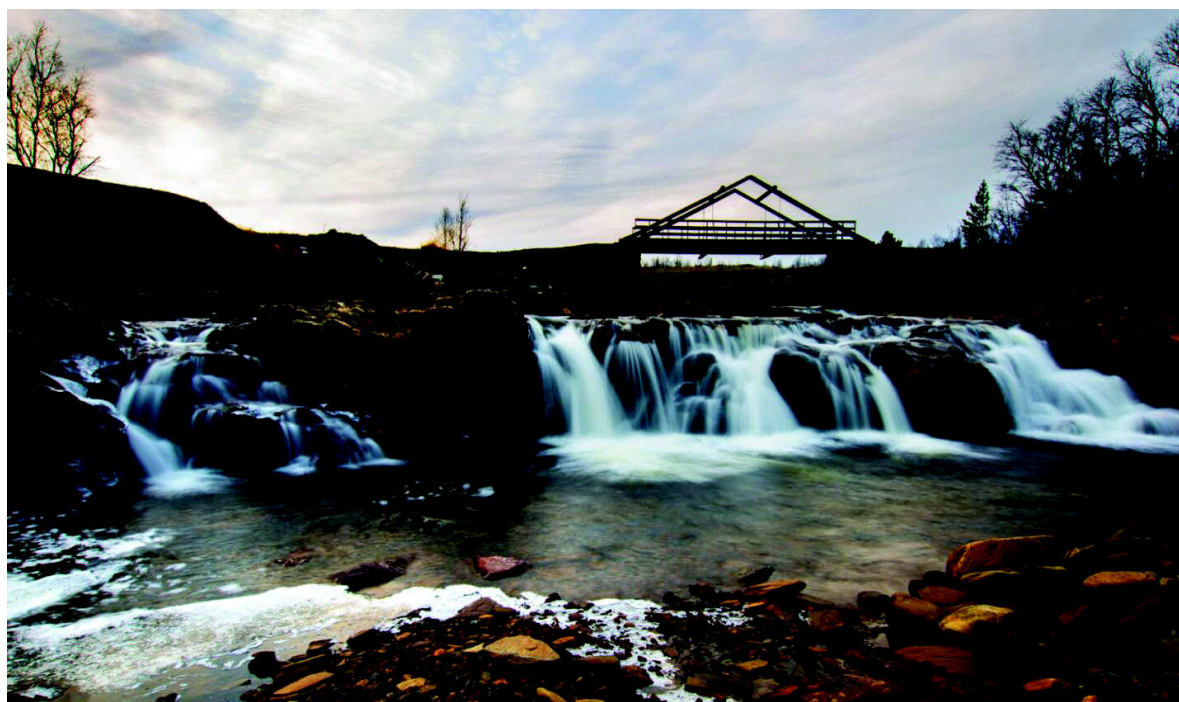
Boligene i en tilvisningsavtale vil anbefales for personer som på grunn av dårlig økonomi eller annen situasjon (f.eks. alder eller sykdom), har problemer med å få leid bolig på det private leiemarkedet. Det vil med andre ord være beboere som er økonomisk vanskeligstilte, men

som ikke trenger spesielle oppfølgingstjenester fra kommunen.

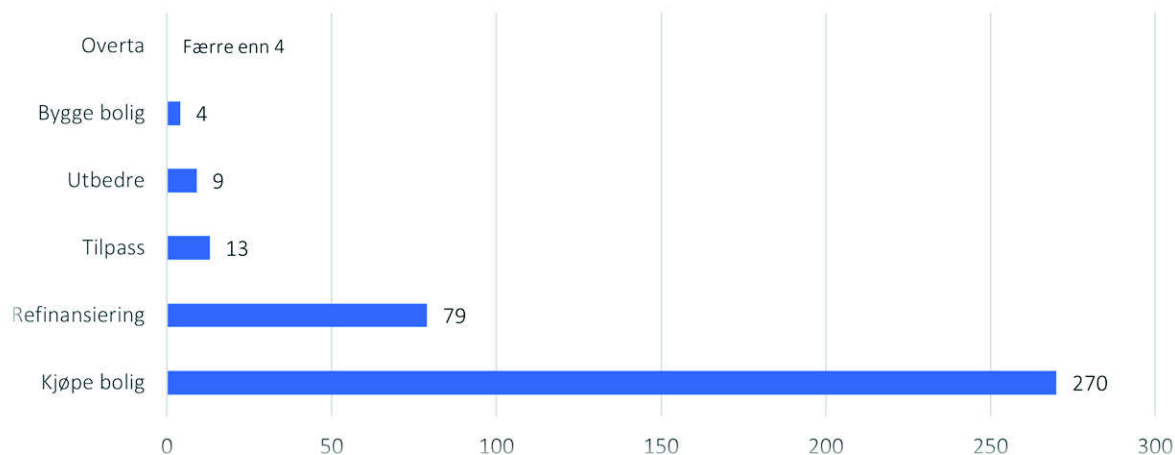
Formålet med en slik avtale er at kommunen vil bidra til:

- At det bygges boliger som svarer på behovet i boligmarkedet og samtidig
- Å profesjonalisere utleiemarkedet, herunder å kunne tilby boliger med god standard, godt bomiljø og trygge, forutsigbare leieavtaler.

En tilvisningsavtale legger opp til samarbeid mellom Meråker kommune og private aktører. Avtaletypen åpner for stor grad av fleksibilitet for både kommunen og utleier. Leietakere som kommunen har tilvist til boligene inngår husleiekontrakt med utleier iht. husleielovens bestemmelser. Ettersom leietakerne selv ofte ikke er i stand til å stille økonomisk sikkerhet, stiller NAV med seks måneders garanti på vegne av leietaker. Den økonomiske risikoen for utleier er dermed liten.



5. HUSBANKENS BOLIGSOSIALE VIRKEMIDLER



Antall husstander med søknad per tiltak (2014 - 2023). Kilde Husbanken

Antall boliger godkjent av kommunen for finansiering med startlån			
2020	2021	2022	2023
11	16	7	8

Husbankens virkemidler er både generelle og selektive for å være tilpasset samfunnets og husholdningenes behov. De selektive virkemidlene er særskilt rettet mot vanskeligstilte på boligmarkedet, som av ulike årsaker ikke klarer å etablere seg på boligmarkedet på egen hånd.

Startlån og tilskudd til etablering skal bidra til at personer med langvarige problemer med boligfinansiering kan etablere seg i eid bolig. Startlån er ingen lovpålagt tjeneste, og kommunene står relativt fritt til å velge hvordan de vil benytte startlån, men Husbanken gir føringer for hvem som skal prioriteres og hva lån bør gis til. I all hovedsak gis startlån til varig vanskeligstilte, med barnefamilier som førsteprioritet, til kjøp, utbedring og oppføring av bolig, samt refinansiering.

Meråker kommune mottok 27 søknader om startlån i 2022. Det ble innvilget 13 og gitt avslag til 14. Samlet sum for startlån var kr 8 900 000. Antall boliger godkjent av kommunen for finansiering med startlån per 1000 innbyggere ligger nå på 3,3.

Husbanken ønsker at kommunene skal prioritere å gi startlån, og innstramminger i private bankers utlånspraksis har ført til økt etterspørsel etter fullfinansiering gjennom ordningen. Husbanken anbefaler kommunene å innføre 50 års nedbetalingstid og fastrente, eventuelt fastholde 25 års nedbetalingstid som standard, men åpne for muligheten til 50 år der dette vurderes som hensiktsmessig. Videre vil muligheten for å vurdere fastrente i en periode, under forutsetning av endret økonomisk situasjon fram i tid, gjøre at lånetakere kan betjene lånet også når fastrenten går over til løpende rente. På samme måte vil avdragsfrihet for en periode kunne være et godt virkemiddel i de sakene der man kan vise til endret økonomisk situasjon litt fram i tid. I boligsosial sammenheng kan fleksibilitet være viktig virkemiddel i seg selv.

Bostøtte og boligtilskudd skal bidra til å redusere boutgifts belastningen for økonomisk vanskeligstilte husholdninger. Dette er en behovsprøvd statlig støtteordning for de som har lav inntekt og høye boutgifter. Husbanken fatter vedtak, men kommunen behandler søknader og har kontakten med søkere.

Antall husstander tilkjent statlig bostøtte fra husbanken			
2020	2021	2022	2023
25	26	38	54

Tilskudd til tilpasning/utbedring av bolig er en behovsprøvd ordning som skal bidra til at personer med spesielle boligbehov får tilpasset boligen til disse behovene. Å tilpasse en bolig innebærer å gjøre den mer egnet når det oppstår et spesielt behov. Tilskudd gis til husstander som har personer med behov for tilpasset bolig, herunder til eldre. Kommunen kan vurdere tilskuddet i sammenheng med Husbankens øvrige virkemidler, samt andre statlige eller kommunale virkemidler som bidrar til at personer med spesielle behov i størst mulig grad skal kunne bo hjemme og motta tjenester i eget hjem.

For kommuner har Husbanken lån og tilskuddsordninger, som blant annet, investeringstilskudd til omsorgsboliger og tilskudd til kommunale utleieboliger, som bidrar til at kommunene kan tilby innbyggerne i kommunen et godt velferdstilbud. Tilskudd til energiltak i utleie boliger, omsorgsboliger og sykehjem. Boligmassen står for om lag 40 prosent av energiforbruket i det norske samfunnet. Tiltak som kan bidra til at forbruket reduseres er derfor av samfunns-, privatøkonomisk og av boligsosial interesse.

Til entreprenører kan Husbankens tilby grunnlån som er et generelt virkemiddel som tjener flere formål. Det er en grunntanke at nye boliger, både i privat og offentlig regi, i størst mulig grad skal være utformet slik at alle skal kunne benytte seg av boligene. Husbanken har ulike kvalitetskrav knyttet til grunnlånet som skal sikre at nye boliger og bygg er miljøvennlige og universelt utformet.



6. OPPFØLGING

Handlingsplan skal følges opp via en rullerende tiltaksplan hvor tiltakene i handlingsplanen gis prioritering, ansvar og fremdrift. Tiltaksplanen er gjenstand for en årlig rullering som må gjøres i forbindelse med det årlige budsjettarbeidet for Meråker kommune.

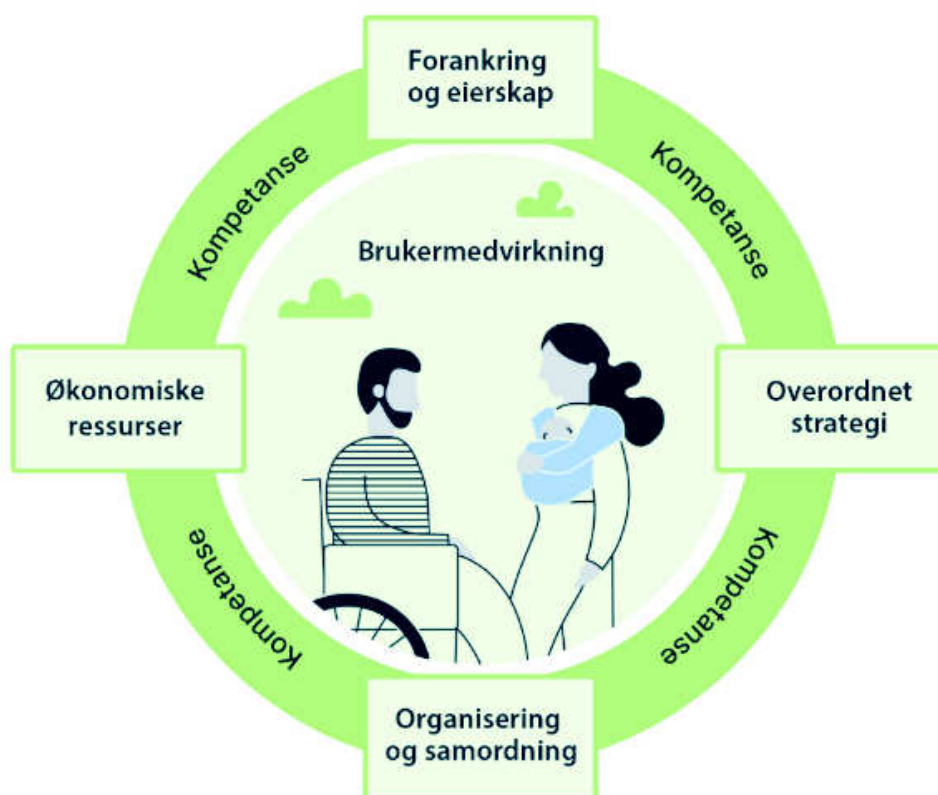
Tiltaksplanen skal bidra til at boligsosialt arbeid i kommunen er koordinert og faglig forankret. Kommuneplanens arealdel er utgangspunktet for framtidig boligutbygging i kommunen og er viktig i forhold til boligsosialt arbeid.

Boligsosial handlingsplan må derfor inngå som en del av grunnlagsmaterialet ved rullering av kommuneplanens arealdel. På denne måten kan man ta hensyn til fokuserte behov og målsetninger for det boligsosiale i planleggingen av nye boligområder.

Boligsosial handlingsplan skal rulleres hvert 4 år før kommunevalg (høsten 2027) og i forkant av rullering av kommuneplan.

6.1. Suksessfaktorer

Samarbeid: For å lykkes med å etablere et variert boligtilbud i kommunen kreves det et godt samarbeid mellom offentlig og privat sektor. Her vil spesielt private utbyggere være en sentral samarbeidspartner for kommunen. I tillegg vil Husbankens virkemidler være viktig for å kunne realisere kommunens egne mål og strategier.



7. MÅL OG TILTAK

Hovedmålet: Et mer velfungerende boligmarked, med økt omsetningsverdi på private boliger, flere utleieenheter og et mer variert sentrumsnært botilbud?

BOLIGSOSIALE TILTAK		
	Tiltak	Innhold
1	Boligtjenesten	Organisering av boligarbeidet. Forvaltning av virkemidlene lån, boligtilskudd, bostøtte og utleieboliger.
2	Retningslinjer for boligtildeling	Legge til rette for at personer som faller inn under målgruppen kan få leie en nøktern og egnet kommunal bolig. Retningslinjen skal bidra til økt rettssikkerhet for søkere til kommunal bolig.
3	Tilstandsvurderinger av kommunale boliger	Skaffe tilstrekkelig informasjon om utleieboligene, inkludert omsorgsboliger, trygdeboligene og sykehjemmet for et bedre grunnlag for å utarbeide en 4-årig vedlikeholdsplan.
4	Vedlikehold av kommunale boliger	Må sees i sammenheng med vedlikeholdsplan, se vedtak FS. Referatsak 21/24
4	Gjennomstrømning i kommunale utleieboliger	- I samarbeid mellom boligtjenesten og fagområdene, etablere en boligtrapp som synliggjør beboernes oppbygging av boligkarriere mot leid eller eid bolig. Trappen blir en skisse som vil vise botrening og rutiner for jevnlig oppfølging av leieboere for å utløse selvstendighet på boligmarkedet. - Gjennomgå tidsubestemte kontrakter for personer som ikke lenger oppfyller kriteriene for kommunal bolig og samarbeide mot en annen løsning
5	ROP-boliger	Vurdere etablering 2 småhus/robust hus for vanskeligstilte boligsøkere med utfordringer knyttet til rus/psykiatri eller personer som returnerer fra rusbehandling/rehabilitering og liknende.
6	Akuttbolig	Etablere ett midlertidig botilbud behovsprøvd med kort botid som skal fungere som en nødbolig ved akutt boligmangel.
7	Selvstendiggjøring på boligmarkedet og fremleie	Innføre en ordning der kommunen fremleier boligen det første året og har oppfølging av beboere med fokus på boveiledning og selvstendiggjøring. Deretter videreføres leieforholdet til beboeren selv (forutsetter at klare kriterier er etablert)
8	Nye boformer	Utrede for muligheten for å etablere nye boformer i Møllebakken. Bygge nytt eller bygge om boligene til mer fleksible boligtyper med en eller to boenheter
9	Boligrådgiving	Benytte og gjøre kjent de økonomiske virkemidlene fra Husbanken og kommunen. Informasjonskampanje og råd til innbyggere, at de skal kunne bo i huset sitt hele livet om de ønsker det.

10	Helse og omsorg	Prosjektering av nytt helsebygg. Vurderinger og avklaringer
11	Tilrettelagte boliger	Boliger for psykiske syke/demente med atferdsvansker med behov for heldøgn bistand i nærtilknytning til eksisterende tjenester
GENERELL BOLIGPOLITIKK		
	Tiltak	Innhold
12	Stimulere til nybygging av boliger	Vurdere initialt kjøp av boliger med tanke på videresalg, eks. i en leie-før-eie modell. Tilrettelegge for sentrumsnære boligprosjekter med varierte boligtyper i samarbeid med utbyggere og ved aktiv bruk av tilvisningsavtaler.
13	Bo trygg hjemme	Utrede muligheten for boligkartlegging: vurdering av boligens funksjonalitet for innbyggere over 60 år og tips om eventuelle oppussings- og utbedringsmuligheter. Fokus på brannsikkerhet og ulike sider ved det å oppgradere eller bygge på en slik måte at man kan bli boende i eget hus uansett livssituasjon. Nå innbyggerne gjennom riktige kanaler og ved personlig kontakt og møter.
14	Bedre boformer for eldre	Innføre bruken av tilskudd til tilpasning av bolig slik at flere kan bo lenger hjemme. Utvikle samarbeid med Værnes Interkommunale Brann og redning om brann-sikkerhet for utsatte grupper.
15	Boligutvikling	Tilrettelegge for utvikling av tomter og utbygging for å møte boligbehovet. Det er ønskelig at tilrettelegging av nye boligområder fordeles mellom Meråker kommune og private aktører. Tilrettelegge for boligprosjekt med varierte boligtyper i ulike prissegment i sentrum. I samarbeid med utbyggere og ved bruk av tilvisningsavtaler
16	Boligetablering	Innføring av kommunalt tilskudd til boligetablering (Uprøving i 3 år)
17	Tilrettelegge for førstegangsetablerer	Bistå vanskeligstilte til å finansiere kjøp av bolig ved bruk av startlån.
18	Etablere erfaringsnettverk med eksterne aktører	Styrke innsikten i behov, utfordringer og muligheter for en ønsket bygdeutvikling sammen med boligaktører, bank- og byggenæringen gjennom etablering av årlige dialogmøter.
19	Personalboliger	Overgangsboliger og midlertidige boliger, men også for permanente boformer hvis nødvendig. Kan benyttes som et virkemiddel, med begrenset botid (12 måneder), i rekrutteringsøyemed.

VEDLEGG 1: Boligtomter i Meråker

NB: Må sees i sammenheng med ny arealplan som er under utarbeidelse.

Meråker har avsatte arealer og ferdigregulerte tomter for nybygging, se tabell under:

Områder, sentrumsnært	Kommentar	Antall enheter
Tollmoen	Det er varslet ny reguleringsplan med høyere utnyttelse (antall planlagte enheter økes)	39
Stortroa	Del av område bør få ny reguleringsplan	Ca. 6-7
Tronsethbakken	Mangler kommunalt vann og avløp	9
Kvernmoan	Avsatt til boligformål i arealplan	3 (reg.plan ca 25)*
Spredt boligbebyggelse	SB2 Meråker sentrum nordost (5) og SB3 Meråker sentrum sør (10)	15
Sum sentrum		73 *(+22= 95)
Områder, øvrig	Kommentar	Antall enheter
Kopperå	Reguleringsplan bør utarbeides	Ca 9
Skomakermoen	Reguleringsplan bør utarbeides	3 (reg.plan ca 15)*

Side 5 av 7 sider

Stordalen-Dalatun	Reguleringsplan bør utarbeides	3 (reg.plan ca 15)
Spredt boligbebyggelse	SB1 Gudå (10), SB4 Torsbjørkdalen (5), SB5 Dalådal (5) og SB6 Stordalen (5)	25
Sum øvrig		40 *(+12+4=56)

Som tabellen viser er det planmessig avklart at det kan igangsettes boligbygging på minst 73 tomter i sentrumsnære områder og totalt 113 tomter. Med snarlig igangsatt regulering på Tollmoen, og regulering av øvrige områder som angitt i tabell, vil en kunne ha ferdigregulerte arealer for minst 151 nye boenheter, herav minst 95 i sentrumsnære områder. De siste årene har det gjennomsnittlig vært igangsatt bygging av 2-3 eneboliger årlig.

VEDLEGG 2: Retningslinjer boligtildeling

DOKUMENTETS VIRKEOMRÅDE OG FORMÅL

Dette er et dokument som skal brukes av tildelingsteamet, fagenhetene og Boligtjenesten i forbindelse med tildeling av Kommunal bolig til vanskeligstilte på boligmarkedet. Dokumentet gjøres tilgjengelig for øvrige, ved at det legges ut på Meråker kommunes hjemmeside. Tildelingsrutinen skal bidra til mer forutsigbarhet og bedre rettsikkerhet for søkere til kommunal bolig.

Definisjoner, avklaringer og avgrensning

Kommunal bolig: Boliger som er forbeholdt vanskeligstilte boligsøkere som ikke klarer å skaffe egnet bolig selv eller med annen hjelp. Vanskene med å skaffe bolig kan skyldes utfordringer med for eksempel rus, fysisk eller psykisk helse, eller andre årsaker. Kommunal bolig tildeles vanskeligstilte på boligmarkedet som trenger hjelp til å skaffe seg bolig på grunn av dårlig økonomi, nedsatt funksjonsevne, helsemessige eller sosiale problemer, dårlige kunnskaper om det norske boligmarkedet eller lignende forhold (husleieloven).

En Kommunal bolig tildeles for tre år av gangen med mulighet for å søke om forlengelse. Formålet med kommunale boliger er å sikre bolig til personer som av ulike årsaker ikke oppnår dette på egenhånd. Kommunale boliger er forbeholdt vanskeligstilte på boligmarkedet.

Tilvisningsavtaler: I et utleieprosjekt med tilvisningsavtale får kommunen tilvisningsrett til alle boligene i prosjektet, men bare en andel av utleieboligene, (inntil 40 %) er forbeholdt vanskeligstilte på boligmarkedet til enhver tid. De øvrige boligene i prosjektet kan leies ut på det åpne boligmarkedet. Dermed kan kommunen tilvise sine boligsøkere til privat leieforhold, der det foreligger avtale om tilvisning.

Fagenheter: Når det henvises til fagenhetene i boligtildelingsrutinene, så vil dette være eksempelvis: NAV, virksomhet for psykisk helse, barneverntjenesten, Integreringsenheten eller andre relevante kommunale enheter.

Boligtjenesten: Har ansvar for å koordinere kommunens ulike boligtjenester internt og eksternt. Boligtjenesten skal være «En dør inn» for innbyggere med boligbehov. Boligtjenesten kartlegger søknader om Kommunal bolig, innstiller til boligtildelingsteamet, som ledes av boligkoordinator.

Boligtildelingsteamet: Består av boligtjenesten, NAV, avdeling for psykisk helse, FDV og Integreringsenheten. Boligtildelingsteamet har myndighet til å tildele kommunale boliger.

Avgrensning: Omsorgsboliger og tilrettelagte boliger omfattes ikke av denne rutinebeskrivelsen. Søknader om nevnte boliger, rettes henholdsvis Forvaltningskontoret og behandles der. Boligtjenesten skal ved behov veilede i forhold til dette og sørge for gode overganger ved behov for nevnte boliger.

Regelverket: Kommunens ansvar for å medvirke til og skaffe boliger til personer som ikke selv kan ivareta sine interesser på boligmarkedet er nedfelt i Lov om kommunale helse- og omsorgstjenester m.m. § 3-7, og Lov om sosiale tjenester i arbeids- og velferdsforvaltningen §§ 15 og 27. En Kommunal bolig er en midlertidig er en midlertidig løsning og i henhold til husleieloven § 9-3 gis det hovedsakelig leiekontrakt for tre år. Det kan avtales kortere leietid for boliger til vanskeligstilte på boligmarkedet (husleieloven § 11-1).

Dårlig økonomi er ikke alene nok til å oppfylle rett til Kommunal bolig, annen veiledning og bistand kan da være aktuelt for å løse den enkeltes situasjon. Det tas spesielle hensyn til barnefamilier (jf. Barnekonvensjonen).

Formålet med kommunale boliger

Kriterier for tildeling

Tildelingsteamet tildeler alle kommunale boliger til vanskeligstilte på boligmarkedet. For å kunne bli vurdert som søker til kommunale boliger stilles følgende vilkår:

1. Søker må ha fylt 18 år.
2. Søker må ha lovlig opphold i Norge
3. Søker klarer ikke alene å tilegne seg bolig med bakgrunn i dårlig økonomi, nedsatt funksjonsevne, helsemessige eller sosiale problemer. Dårlig økonomi er i seg selv ikke tilstrekkelig for å oppfylle vilkår om innvilgelse av kommunal bolig.

Barnefamilier som oppfyller overnevnte vilkår skal prioriteres ved tildeling av boliger. Tildeling av ledig bolig gjøres til søker som vurderes å ha størst behov, uavhengig av hvor lenge søker har hatt vedtak om innvilget bolig. Det skal allikevel gjøres vurdering om rett bolig til rett person.

Fastsettelse av vilkår

Hvis søker tidligere er oppsagt fra leieforhold i kommunal bolig, og bolig tildeles for andre gang kan det stilles krav om boveiledning i husleiekontrakten. Dette gjøres i samråd med leietaker og den aktuelle tjenesten som har ansvar for oppfølging av leietaker.

Søknad og veiledning

Søknad om Kommunal bolig skrives på særskilt skjema som leveres/ sendes Meråker kommune. Skjemaet ligger tilgjengelig på Meråker kommunes nettside under bolig og kan videre hentes ved NAV Meråker. Det er også mulig å sende søknad digitalt.

Som hovedregel sender søker/leverer søker selv inn søknad om Kommunal bolig.

Om andre kommunale enheter mottar søknad om Kommunal bolig, skal denne oversendes Boligtjenesten.

Vedlegg til søknaden

Det fremgår av søknadsskjema at dokumentasjon som skattemelding og eventuelle uttalelser fra fagenheter skal legges ved. Boligtjenesten kan innhent manglende dokumentasjon som anses for å være nødvendig for å tilstrekkelig opplyse søknaden, dette jfr. Samtykke i søknadsskjema. Kommunen oppfyller sin veiledningsplikt ved å informere søker om tilbudet. Ved behov hjelper fagenhetene eller Boligtjenesten søker med utfylling av skjema. Ansatte som drar på hjemmebesøk til brukere fyller ut skjema sammen med søker i forbindelse med kartlegging av behov. I utgangspunktet skal leietaker bo i den boligen som er tildelt og innflyttet. Det kan imidlertid søkes om bytte av kommunal bolig dersom det foreligger særlige årsaker, som for eksempel endringer i helsesituasjonen eller i husstanden som gjør nåværende bolig uegnet. Søknaden må være skriftlig, og saksutredes/kartlegges av Boligtjenesten, og behandles av tildelingsteamet.

Saksbehandlingen

Boligtjenesten behandler saken og tar utgangspunkt i søknaden, samtale med søker og uttalelse fra fagenhet der det foreligger. Boligtjenesten skal videre undersøke følgende:

- om søker har leid kommunal bolig tidligere
- om det er registrert vesentlig mislighold i forbindelse med leieforholdet (for eksempel brudd på ordensregler eller hærverk).

Boligtjenesten skal vurdere søknader om Kommunal bolig i forhold til andre mer selvstendigjørende alternativer, som eksempelvis ordinære leieforhold, mulighet for tilvisning av søker til ordinære leieforhold, og mulighet for å eie bolig.

Dersom søker har misligholdt husleieinnbetaling i et tidligere leieforhold formidlet av Meråker kommune, skal dette som hovedregel utestående være oppgjort før ny søknad om bolig behandles. I de tilfeller der søker har restanser, informeres søker om eventuell tjeneste

Boligtjenesten undersøker også om det er registrert andre forhold som kan ha betydning for leieforholdet. Tidligere erfaringer i boforhold tas også med i saksutredning. I saksutredningen skal boevne og behov for oppfølging i bolig vurderes. I tilfeller der søker i tidligere boforhold har misligholdt, utført hærverk eller lignende kan søknad avslås, eventuelt innvilges med vilkår om oppfølging, begrenset kontraktstid og/eller med vilkår om boveiledning, dette i henhold til Husleieloven § 11-1.

Boligtjenesten utarbeider innstilling til tildelingsteamet.

Tildelingsteamet vurderer om innstillingen er i henhold til kriterier for tildeling av bolig og om saksbehandlingen er i henhold til kommunens boligtildelingsrutine. Beslutning fattes i henhold til en vurdering av søkers helhetlige situasjon, herunder fagenhets uttalelse, søkers egen uttalelse, tidligere historikk og vurdering av mulighet på ordinært boligmarked.

Tildelingsteamet fatter beslutning om positivt vedtak når det vurderes at søker oppfyller kriteriene for å få bolig, uavhengig av om det er ledig bolig.

Vedtaket innhold, klagerett

Boligtjenesten utarbeider og sender ut enkeltvedtak basert på beslutningen og begrunnelsen til boligtildelingsteamet jf. forvaltningsloven kapittel V.

Det skal av vedtaket fremgå hvorvidt søker er vurdert til å få innvilget Kommunal bolig eller ikke. Videre skal det fremgå av vedtaket om søker er tildelt en konkret bolig eller om søker står på venteliste i påvente av ledig bolig. Om søker er tildelt konkret bolig, følger tildelingsbrev vedtaket.

Vedtaket skal vise til aktuelle lover, som nevnt innledningsvis. Vedtaket skal videre gjøre rede for vurderingen og de hovedhensyn som har vært avgjørende ved utøvelse av forvaltningens skjønn. Vedtaket skal inneholde informasjon om bakgrunnen for tildeling eller avslag. Søkers plikt til å informere om endringer i bo- og livssituasjonen i tidsrommet fra vedtak er mottatt til bolig tildeles skal også fremkomme i vedtak.

Vedtak om retten til bolig kan påklages i henhold til forvaltningsloven kap. VI. Informasjon om klageadgang og klagefrist skal gis i vedtaket.

1. Vedtak om tildeling av kommunal bolig eller avslag på søknaden meddeles skriftlig med begrunnelse og med orientering om klageadgang, klagefrist, samt adressat for klage. Vedtaket om kommunale boliger kan påklages etter Forvaltningsloven § 28. Ved klage behandles den på ny av vedtaksinstansen og ved opprettholdelse av vedtaket legges en saksutredning fram i formannskapet for videre politisk behandling.
2. Søkere som tidligere har misligholdt sine forpliktelser med hensyn til boligen og/eller husleia forutsettes som hovedregel å inngå nedbetalingsavtale før tildeling av ny kommunal bolig.

Bortfall av vedtak

Vedtak om bolig bortfaller hvis søker uten saklig grunn avslår boligtilbudet eller dersom søkers bo- og livssituasjon er endret slik at kriteriene ikke lenger er oppfylt. Søker gis denne informasjonen i vedtak om innvilget bolig, og i tildelingsbrevet.

Tildelingsbrev

Når egnet bolig er ledig sender Boligtjenesten tildelingsbrev til søker. Brevet er ikke i vedtaksform og søker kan ikke klage på den konkrete boligen/ adressen som tildeles. Det settes en rimelig svarfrist etter datering av tildelingsbrevet.

Før tildelingsbrev sendes undersøker Boligtjenesten om bo- og livssituasjonen til søker er den samme som ble lagt til grunn for vedtak om innvilget bolig i henhold til kriterier for tildeling av Kommunal bolig.

Om søker får avslag på søknad om kommunal bolig kan allikevel Boligtjenesten bistå de som ønsker det med veiledning eksempelvis i forhold til å tilegne seg ordinære leieforhold, bistand til å søke startlån til kjøp av egen bolig eller utbedring av nåværende bolig.

Når bolig er tildelt og søker har takket ja innkaller Boligtjenesten til kontraktsmøte. På kontraktsmøtet deltar representant fra Boligtjenesten, leietaker og ved behov representant fra tjenesten.

- a. Før møtet skal depositum være avklart (kommunal garanti er gyldig depositum).
- b. I møtet informeres leietaker om innholdet i leiekontrakten og eventuelle husregler.
- c. Leiekontrakt signeres og journalføres.
- d. Ved behov kan Boligtjenesten i møtet bistå i forhold til søknader om bostøtte, flyttemelding eller lignende.

Om leieforholdet:

En Kommunal bolig er en midlertidig bolig. I henhold til husleieloven § 9-3 gis det hovedsakelig leiekontrakt for tre år. Det kan avtales kortere leietid for boliger til vanskeligstilte på boligmarkedet (husleieloven § 11-1). Husleieloven §11-1 referert under:

«Bestemmelsene i paragrafen her gjelder utleie av offentlig disponert bolig som skal brukes av vanskeligstilte på boligmarkedet. Bestemmelsene gjelder også utleie av annen bolig som er forbeholdt vanskeligstilte på boligmarkedet etter vedtak av organ for stat, fylkeskommune eller kommune. Med vanskeligstilte på boligmarkedet menes personer som trenger hjelp til å skaffe seg bolig på grunn av dårlig økonomi, nedsatt funksjonsevne, helsemessige eller sosiale problemer, dårlige kunnskaper om det norske boligmarkedet eller liknende forhold.

Bestemmelsene gjelder bare dersom leieren har fått opplyst skriftlig at avtalen gjelder bolig som skal brukes av vanskeligstilte på boligmarkedet, og hvilke unntak som er avtalt etter paragrafen her.

Det kan avtales at opptak av husstandsmedlem som nevnt i § 7-1 første punktum bare kan skje med utleierens godkjenning. Godkjenning kan i så fall bare nektes dersom forhold knyttet til boligens utforming eller formål tilsier det.

Det kan avtales at opptak av husstandsmedlem som nevnt i § 7-1 annet punktum og framleie av del av bolig som nevnt i § 7-3 bare kan skje med utleierens godkjenning. Godkjenning kan i så fall bare nektes dersom husrommet klart blir overbefolket, eller dersom det er nødvendig på grunn av forhold ved vedkommende person, eller forhold knyttet til boligens utforming eller formål.

Det kan avtales at framleie ved midlertidig fravær som nevnt i § 7-4 kan nektes dersom utleieren tilbyr seg å disponere boligen under leierens fravær, og leieren gis rett til å ta boligen i bruk igjen etter fraværet.

Dersom det foreligger særlige grunner, kan det inngås tidsbestemt leieavtale for kortere tid enn tre år uten hinder av § 9-3. Det er ikke adgang til å inngå mer enn én tidsbestemt avtale for samme bolig mellom de samme partene av kortere varighet enn det som følger av § 9-3. Dersom det foreligger tungtveiende grunner, kan det likevel inngås flere tidsbestemte leieavtaler av kortere varighet enn det som følger av § 9-3. En tidsbestemt leieavtale inngått i strid med bestemmelsene her, skal anses som tidsubestemt.»

Forventninger til beboere i Kommunal bolig

Kommunal bolig er i utgangspunktet et midlertidig tilbud, det legges til grunn at beboere i Kommunal bolig anvender botiden godt, i forhold til å avklare egne muligheter for å tilegne seg et ordinært boforhold. Boligtjenesten kan bistå med veiledning av den enkelte husstand, herunder i forhold til å på sikt kunne eie egen bolig, eller til å kunne leie i det ordinære markedet.

Oppfølgingsavtaler

I noen tilfeller gjøres det avtaler om oppfølging i boligen, eksempler på dette kan være at virksomhet for psykisk helse eller miljøarbeidertjenesten skal gjøre oppfølging i boligen. Fagenhetene (eventuelt i samarbeid med Boligtjenesten) har ansvar for å følge opp eventuelle oppfølgingsavtaler.

Forlengelse av leieforholdet

Søknad om forlengelse av leieforholdet må være skriftlig. Søknaden kartlegges/saksutredes av Boligtjenesten, og behandles etter samme rutiner som ved førstegangssøknad av tildelingsteamet.

I de tilfeller der leieforholdet forlenges vurderer tildelingsteamet hvorvidt søker skal tildeles annen mer egnet bolig tilpasset husstandens nåværende situasjon.

Det gis ikke forlengelse av leieforholdet når det foreligger vesentlig mislighold av leieavtalen. Boligtjenesten kan befale boligen ved begrunnet behov. (jf. Husleieloven §5-6)

Vedlegg til retningslinje for tildeling av kommunale boliger

Om boligtildelingsteamet:

1. Boligtildelingsteamet har myndighet til å tildele kommunale boliger.
2. Boligtjenesten innkaller til og leder møter i boligtildelingsteamet.
3. Boligtildelingsteamet har faste møter hver fjortende dag med obligatorisk oppmøte.

Følgende enheter har faste medlemmer i boligtildelingsteamet:

- a. Boligtjenesten
- b. Integreringsenheten
- c. NAV
- d. Avdeling for psykisk helse
- e. FDV
- f. Forvaltningskontoret

Hvert medlem stiller med en stemme. Andre kommunale enheter kan delta ved behov i konkrete saker, da uten stemmerett. Årlig, i juni måned, skal boligtildelingsteamet evaluere, og eventuelt revidere boligtildelingsrutinen.

Rapportering

Hvert år i desember utarbeider boligtjenesten en statusrapport. Rapporten skal inneholde informasjon om boligsituasjonen: Antall tildelte boliger, antall søkere med vedtak om innvilget bolig som venter på å få tildelt bolig, hvilken type boliger det er behov for, og annen relevant informasjon. Rapporten fremlegges boligtildelingsteamet, og oversendes kommunedirektøren.

VEDLEGG 3: Boligtjenesten - ansvar og myndighet i forhold til kommunale boliger

1. Boligtjenesten skal fungere som en dør inn for våre innbyggere med boligbehov, herunder også ha en koordinerende og sektorovergripende funksjon for å ivareta helhetlige oppfølgingsløp for den enkelte.
2. Boligtjenesten har ansvar for at andre mer selvstendigjørende alternativer i forhold til anskaffelse av bolig vurderes før det besluttet tildeling av Kommunal bolig.
3. Boligtjenesten skal ha oversikt over kommunens boligmasse, herunder også oversikt over tilvisningsavtaler.
4. Boligtjenesten innkaller til og leder møter i boligtildelingsteamet for kommunale boliger siste tirsdagen i måned.
5. Boligtjenesten skal vurdere om søknad om Kommunal bolig er fullstendig, og kartlegger søker ved samtaler og innhenting av nødvendig informasjon jfr. Samtykke ved søknad. Kommunen oppfyller sin plikt til å belyse saken tilstrekkelig ved å innhente manglende informasjon.
6. Boligtjenesten legger fram innstilling for boligtildelingsteamet og har etter beslutning i tildelings-teamet ansvar for å fatte vedtak i henhold til boligtildelingsrutinen.
7. Boligtjenesten innkaller til, og avholder kontraktsmøter med utleier og leietaker når bolig er tildelt. I enkelte tilfeller deltar også annen relevant kommunal tjeneste.
8. Boligtjenesten skal ha oversikt over alle som har søkt, alle som har vedtak om bolig (inkludert de på venteliste). På tildelingsmøtene gjøres en ny vurdering av søkere med vedtak hver gang det er ledig bolig.
9. Boligtjenesten skal innkalle til, og avholde faste samarbeidsmøter med samarbeidende utleiere en gang pr. kvartal.
10. Boligtjenesten er ansvarlig for arkivering av søknader, dokumentasjon, vedtak og tildelingsbrev jfr. Gjeldende arkivrutine.
11. Boligtjenesten skal veilede om klagerett, og motta klager på vedtak og vurderer om klagen skal tas til behandling eller avvises. Boligtjenesten innstiller klager til behandling av boligtildelingsteamet og sørger for oversendelse til kommunal klagenemd i de saker der vedtak besluttet opprettholdt av tildelingsteamet.