



VEGÅRSHEI
KOMMUNE

BOLIGSOSIAL HANDLINGSPLAN

FOR

VEGÅRSHEI KOMMUNE

2018 - 2021



Innhold

Innledning.....	2
Bakgrunn	2
Kommunens ansvar	3
Arbeidsgruppe/Boligteam.....	3
Ressursbank	3
Styringsgruppe.....	3
Periode og mål for boligsosial handlingsplan.....	3
Hovedmål.....	4
Mandat	4
Avgrensning og definisjon.....	5
Samarbeid i Østregionen om deltakelse i Husbankens kommuneprogram “Bolig for velferd” 2016-2020.....	5
Målgrupper.....	5
Boligsosialt arbeid	7
Nasjonale føringer	8
Relevante lover og føringer	9
Statistikk	9
Levekår	12
Organisering av boligoppgaver i kommunen	12
Boligoversikt.....	13
Kommunale utleieboliger	13
Sykehjemsplasser og omsorgsboliger.....	13
Boliger til psykisk utviklingshemmede	13
Boliger til brukere med utfordringer knyttet til psykisk helse/rus.....	14
Midlertidige boliger	14
Det private leiemarkedet i Vegårshei kommune	14
Plassering av kommunale utleieboliger	14
Boligbehov i planperioden	14
Sykehjemsplasser og omsorgsboliger.....	14
Boliger til psykisk utviklingshemmede	14
Boliger til brukere med utfordringer knyttet til psykisk helse/rus.....	15
Boligbehov flyktninger.....	15
«Leie til eie»	16
Oversikt over husbankens virkemidler.....	17
Retningslinjer for tildeling av kommunale utleieboliger.....	17
Retningslinjer for salg av kommunale utleieboliger.....	18
Retningslinjer for å forhindre utkastelse.....	18
Retningslinjer for tildeling av startlån	18
Retningslinjer for tildeling av tilskudd til tilpassing og etablering	18
Referanseliste.....	19
Vedlegg:.....	20

Innledning

Selv om de aller fleste bor svært godt i Norge i dag, gjelder ikke dette alle. Å bo dårlig eller å være bostedsløs kan ha store negative konsekvenser. Det blir vanskeligere å ta imot og ha nytte av helse-, omsorgs- og velferdstjenester, gjennomføre utdanning og delta i arbeidslivet. En utrygg bosituasjon kan vanskeliggjøre integrering, og veien til kriminalitet, rusproblemer og psykiske vansker kan bli kortere. Alle skal bo godt og trygt. Dette er viktig for at vi skal kunne ta utdanning, danne familie, være i arbeid og ta vare på helsen vår. Boligen er også en ramme for et sosialt liv og gir tilhørighet til et nærmiljø og lokalsamfunn. Fra opptrappingsplanen på rusfeltet (2016 -2020)

Statlige myndigheter har vedtatt ny nasjonal strategi for boligsosialt arbeid «Bolig for velferd» (2014-2020). Det er fastsatt følgende nasjonale mål og prioriterte innsatsområder som må ligge til grunn for planarbeidet:

Mål:	Prioriterte innsatsområder:
1. Alle skal ha et godt sted å bo	-hjelp fra midlertidig til varig bolig -hjelp til å skaffe en egnet bolig
2. Alle med behov for tjenester, skal få hjelp til å mestre boforholdet	-forhindre utkastelser -gi oppfølging og tjenester i hjemmet
3. Den offentlige innsatsen skal være helhetlig og effektiv	-sikre god styring og målretting av arbeidet -stimulere til nytenkning og sosial innovasjon -planlegge for gode bomiljøer

Målene skal bidra til at det boligsosiale arbeidet står på dagsorden i stat, kommune og hos samarbeidspartnere. Målene er overordnede, og sammen med de prioriterte innsatsområdene angir målene retningen for arbeidet i årene som kommer.

Husbanken er fortsatt statens sentrale organ for gjennomføring av boligpolitikken.

Bakgrunn

Vegårshei kommune sin gjeldende boligsosial handlingsplan ble vedtatt i kommunestyret 25.05.2010 (sak 44/10). Forskrift om startlån fra Husbankens og deres prioriterte målgrupper har endret seg de siste årene, det er derfor nødvendig å revidere tidligere plan.

Vegårshei kommune deltar i Husbankens kommuneprogram «Bolig for velferd» i perioden 2016-2020, dette er et samarbeide mellom de fem kommunen i Østregionen.

Ved utarbeidelse av ny boligsosial handlingsplan har det vært naturlig å se de to overnevnte forhold i sammenheng.

Vegårshei har gjennom flere år hatt fokus på det boligsosial arbeidet, og trekkes frem av Husbanken som en av de kommunen som har satset på boligbygging med fokus på vanskeligstilte på boligmarkedet. Vegårshei kommune har nullvisjon når det gjelder bostedsløshet.

Kommunens ansvar

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

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

Arbeidsgruppe/Boligteam

Programledere i Husbankens kommuneprogram i Østregionen: Gunn Karin Songedal og Kine Lorentzen

I tillegg til disse har rådmannen satt ned følgende arbeidsgruppen:

Tore Smeland (enhet for teknisk drift og forvaltning) og Chantal van der Linden (Folkehelsekoordinator og planrådgiver). De overnevnte vil utgjøre kommunens boligteam.

Ressursbank

Flyktningetjeneste, Psykisk helse og rus, Helse og omsorg, NAV, barnehage, SFO (skole) og økonomikontoret.

Styringsgruppe

Rådmannen ivaretar funksjonen som styringsgruppe.

Periode og mål for boligsosial handlingsplan

Planens mål for det boligsosiale arbeidet gjelder perioden 2018-2021.

Hovedmål

Nasjonale mål

For å bedre levekår og forebygge fattigdom for vanskeligstilte på boligmarkedet, skal Boligsosial handlingsplan 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.

(Bolig for velferd Nasjonal strategi for boligsosialt arbeid, 2014–2020).

Nasjonal mål og innsatsområder for boligsosialt arbeid:

- Alle skal ha et godt sted å bo
- Alle med behov for tjenester, skal få hjelp til å mestre boforholdet
- Den offentlige innstasen skal være helhetlig og effektiv

(Husbanken)

Vegårshei kommune har årlig aktivitetsplan i samhandling med Husbanken. Her kommer kommunes mål og aktiviteter frem.

Kommunale mål

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

For å bedre levekår og forebygge fattigdom for vanskeligstilte på boligmarkedet skal Boligsosial handlingsplan medvirke til at kommunen skaffer egnede boliger til personer som ikke selv kan ivareta sine interesser på boligmarkedet, herunder boliger med særlig tilpasning og med hjelpe- og vernetiltak for dem som trenger det på grunn av alder, funksjonshemming eller av andre årsaker.

Folk skal kunne bo i sitt eget hjem så lenge som mulig. For å oppnå det må kommunen

- Legge til rette for et godt og variert boligtilbud med høy grad av universell utforming og trygghet nær sentrumsfunksjoner.
- Universell utforming legges til grunn ved utbygging og i alle boligområder
- Tilby tjenester som bidrar til at folk kan klare seg selvstendig i eget hjem lengst mulig

(Kommuneplan Vegårshei 2014 – 2025, Samfunnsdel)

Mandat

For å nå målene har kommunens ledelse gitt følgende mandat:

Boligsosial handlingsplan skal baseres på statlige føringer og lovverk.

Planen skal gi oversikt over alle kommunens boliger.

Planen skal, så langt det lar seg gjøre, kartlegge behovet i et 4-års perspektiv:

- Kommunale boliger / Boliger for vanskeligstilte på boligmarkedet
- Omsorgsboliger

- Bemannede boliger
- Avlastningsboliger.
- Universelt utformet leiligheter i sentrum med kort avstand til viktige funksjoner
- Rullering av kommunale boliger

Planen skal gi føringer på hva som skal gjøres med kommunale boliger som er vedtatt solgt.

Planen skal vurdere dagens kriterier for tildeling av kommunale boliger.

Rådmannen i Vegårshei kommune vurderer forløpende behov for investeringer knyttet til det boligsosiale arbeidet.

Boligsosial handlingsplan skal være konkret og praktisk, samt tydelig på ansvar og oppfølging. Den skal også inneholde plan for rullering av kommunale boliger

Boligsosial handlingsplan skal koordineres med andre relevante kommunale planer og overordnede styringsdokumenter som blant annet Kommuneplan, Økonomiplan, Plan for omsorg og helse, Rusmiddelpolitisk handlingsplan, Folkehelseoversikt og enhetenes styringskort.

I arealplanlegging tas det hensyn til målsetninger i boligsosial handlingsplan. Dette gjelder særlig for reguleringsplan for Vegårshei sentrum hvor arealbruket i Myra må ses i sammenheng med de framtidige bosettingsbehovene for målgruppene i denne handlingsplanen.

Avgrensning og definisjon

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

Vanskeligstilte på boligmarkedet er definert som:

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

Samarbeid i Østregionen om deltagelse i Husbankens kommuneprogram “Bolig for velferd” 2016-2020

Kommune i østregionen (Gjerstad, Åmli, Risør, Tvedestrand og Vegårshei) vedtok politisk å inngå samarbeidsavtale om deltagelse i Husbankens kommuneprogram. Vegårshei sak 2016/470-1. Østregionen deltagelse skiller seg fra de andre programkommunene.

Innbyggertallet skal som hovedregel være minimum 20000 innbyggere. Det er nå utarbeidet felles handlingsplan for perioden, den viser felles utfordringer på flere områder. Planen ble signert av rådmennene i de fem kommunene 05.02.17. (vedlegg 1)

Målgrupper

Målgruppen for den boligsosiale handlingsplanen er innbyggere definert som vanskeligstilte på boligmarkedet. I «Strategi, Bolig for velferd – Nasjonal strategi for boligsosialt arbeid

(2014-2020)» brukes følgende definisjon på vanskeligstilte på boligmarkedet: Vanskeligstilte på boligmarkedet er personer og familier som ikke har mulighet til å skaffe seg og/eller opprettholde et tilfredsstillende boforhold på egen hånd. Disse kan befinne seg i en eller flere av følgende situasjoner:

- Er uten egen bolig
- Står i fare for å miste boligen sin
- Bor i uegnet bolig eller bomiljø
- Forhindre og forebygge utkastelser.

Det er enhver borgers ansvar å skaffe seg egen bolig. Økonomiske, sosiale, psykiske og fysiske problemer gjør at en del personer likevel har vanskeligheter med å skaffe seg og/eller beholde egen bolig. Grappa av vanskeligstilte på boligmarkedet utgjøres i stor grad av enkeltpersoner og familier med lave inntekter, flyktninger, personer med nedsatt funksjonsevne, innsatte i fengsel, personer med rusavhengighet og/eller psykiske lidelser og bostedsløse. Det boligsosiale arbeidet er lite ensartet og utfordringene er sammensatte. Kommunen har en null-visjon for bostedsløshet. Vanskeligstilte som kommunen bistår med bolig skal som hovedregel bo i nærhet til butikk, kollektivtrafikk og offentlige tjenester som skole og barnehage.

Vanskeligstilt i boligsituasjon:

Å være vanskeligstilt i forhold til bosituasjon handler ikke bare om økonomiske ressurser. Det kan dreie seg om funksjonsnedsettelse, somatiske eller psykiske lidelse eller andre forhold som gjør til at personen har et dårligere utgangspunkt for å meste boforholdet enn andre.

Hvem er vanskeligstilte på boligmarkedet:

- Funksjonshemmede

Funksjonshemming eller funksjonsnedsettelse er en betegnelse for nedsatt arbeids- eller funksjonsevne på grunn av fysiske, psykiske eller sosiale årsaker hos et individ eller i omgivelsene. Funksjonshemming kan deles inn i bevegelses- og forflytningsvansker noe som medfører problemer med å forflytte seg, og orienteringsvansker noe som innebærer problemer med orientering i det fysiske miljøet når det ikke er tilrettelagt med hensiktsmessig bruk av lys, kontraster, materialbruk, farger eller skilting. I tillegg finnes det skjulte funksjonsvansker som kan være kroniske sykdommer som for eksempel smertetilstander.

- Flyktninger

En flyktning er en person som har flyktet fra et annet land, og som «på grunn av at han med rette frykter for forfølgelse på grunn av rase, religion, nasjonalitet, medlemskap i en spesiell sosial gruppe eller på grunn av politisk oppfatning, befinner seg utenfor det land han er borger av, og er ute av stand til, eller på grunn av slik frykt, er uvillig til å påberope seg dette lands

beskyttelse» og derfor ikke kan dra tilbake til det landet. Flyktninger kommer ofte fra krig og politisk forfølgelse.

- Utviklingshemmende

WHO definerer psykisk utviklingshemming som en tilstand med stagnert eller mangelfull utvikling av evner og funksjonsnivå, som særlig kjennetegnes av svekkede ferdigheter som viser seg i utviklingsperioden. Dette er ferdigheter som bidrar til det generelle intelligensnivået, som kognitive, språklige, motoriske og sosiale ferdigheter.

- Psykisk syke

Psykiske vansker og lidelser forekommer blant alle inntekts- og utdanningsgrupper. Svært mange mennesker kan i en periode av livet oppleve en eller annen form for psykisk ubalanse, de fleste av disse mester sin bosituasjon. Psykisk lidelse kan medføre funksjonsnedsettelse som gjør at personen ikke klarer å bruke sine ressurser for å klare krav og forventninger knyttet til boligsituasjon. En må se psykisk lidelse i sammenheng med rusmisbruk.

- Rusmisbruk

For mange med et rusmisbruk vil misbruket kunne føre til vansker med å mestre sin livssituasjon og boligsituasjon innenfor samfunnets forventninger og krav. Seks av ti bostedsløse i Norge er avhengig av rusmidler. Psykiske lidelser er ofte knyttet til rusmisbruk.

- Personer som kommer ut av fengsel

Mange innsatte mister sin bolig i løpet av fengselsoppholdet, men en høy andel var bostedsløse da de ble satt inn. Økonomi er den viktigste årsak til å miste bolig. Mange av dem som sitter i fengsel har vært fengslet tidligere. Mange av de innsatt har både fysiske og psykiske helseproblemer samt rusmisbruk.

- Barn

Å vokse opp i lavinntektsfamilier og å ha en vanskelig bosituasjon kan gi utrygghet og uforutsigbarhet. Det er en grunnleggende verdi at alle barn skal ha sammen mulighet for gode oppvekstvilkår uansett sosial og etnisk bakgrunn og bosted.

(Ulfrstad, Lars- Marius. Velferd og bolig. Kommuneforlaget 2011)

Boligsosialt arbeid

Boligsosialt arbeid:

Boligsosialt arbeid er å bistå individene i å erverve nødvendig ressurser og redusere hindringer i boligsituasjonen, slik at flest mulig kan skaffe seg og opprettholde en bolig og en god bosituasjon.

(Ulfstad, Lars-Marius; Velferd og bolig. Kommuneforlaget 2011)

Boligsosialt arbeid vil dermed omfatte flere områder i kommunenes innsats. Det vil være å fremskaffe og tildele boliger og tjenester for å hjelpe den enkelte til å mestre sin bo- og livssituasjon. Eksempler på tiltak kan være: oppfølging i forhold til psykisk helse og rusproblematikk, økonomisk rådgivning herunder hjelp til å styre økonomi, praktisk bistand i bolig samt hjelp til ivaretagelse av egen helse.

Brukermedvirkning:

Brukermedvirkning skal være en naturlig del av kommunens boligsosiale arbeid. Det skal legges til rette for gode møter mellom bruker og tjenesteapparat. Brukermedvirkning skjer på individnivå, og gjennom samarbeid med råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne, eldreråd og andre brukerorganisasjoner samt dialog med pårørende i konkrete prosjekt.

Nasjonale føringer

Mål og målgrupper baseres på nasjonale føringer og lokale behov i kommunen.

I Lov om sosiale tjenester i arbeids- og velferdsforvaltningen § 15 pålegges kommunen å medvirke til å skaffe boliger til vanskeligstilte personer som ikke selv kan ivareta sine interesser på boligmarkedet. § 27 i samme lov forplikter kommunen til å finne midlertidig botilbud for dem som ikke klarer det selv.

Lov om kommunale helse- og omsorgstjenester § 3-7 understreker også at 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 andre årsaker.

Lov om folkehelsearbeid § 7 omtaler folkehelseutfordringer der kommunen skal iverksette tiltak for å møte utfordringer knyttet til oppvekst og levekårsforhold som blant annet bolig.

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

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

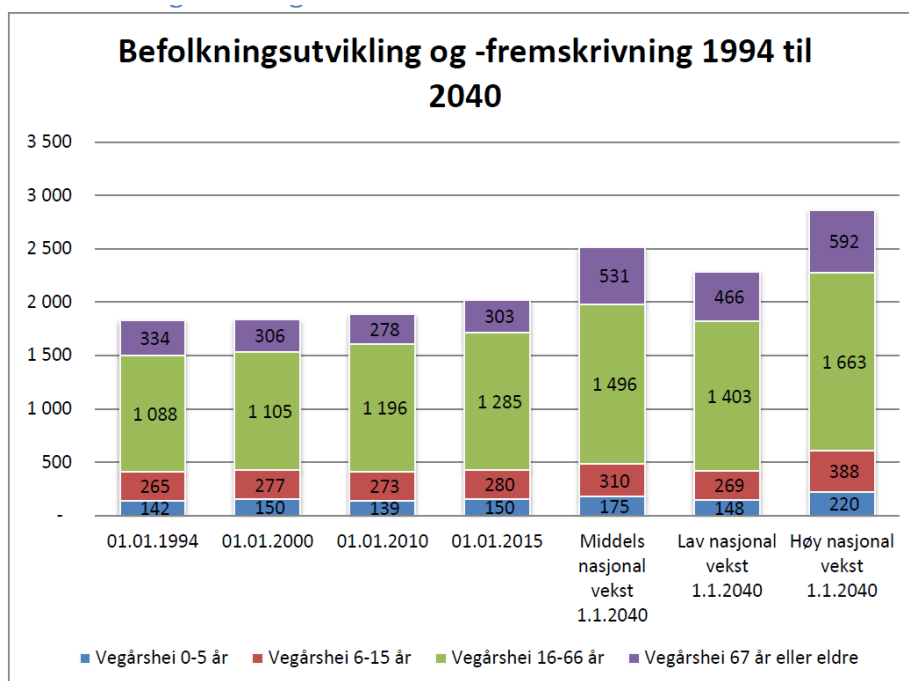
I den nasjonale strategien Bolig for velferd 2014-2020 (Departementene 2014) pekes det på at strategien skal samle og målrettet den offentlige innsatsen overfor vanskeligstilte på boligmarkedet. En egnet bolig er avgjørende for å kunne leve og bo selvstendig og sikre varige boforhold. Ansvar for dette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

Relevante lover og føringer

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

- **Lov om folkehelsearbeid** (folkehelseloven)
 - ✓ I lovens § 5 stilles det krav til kommunens ansvar for å ha oversikt over helsetilstand og påvirkningsfaktorer som virker inn. Bolig er nevnt som en av faktorene (§ 7).
- **Lov om kommunale helse- og omsorgstjenester** (helse- og omsorgstjenesteloven)
 - ✓ Kommunene skal medvirke til å skaffe boliger til personer som ikke selv kan ivareta sine interesser på boligmarkedet, blant annet boliger med særlig tilpasning og med hjelpe- og vernetiltak for de som trenger det på grunn av alder, funksjonshemming eller av andre årsaker (§ 3-7).
- **Lov om sosiale tjenester i arbeids- og velferdsforvaltningen** (sosialtjenesteloven)
 - ✓ Det følger av § 15 at kommunen i arbeids- og velferdsforvaltningen skal medvirke til å skaffe boliger til vanskeligstilte personer som ikke selv kan ivareta sine interesser på boligmarkedet.

Statistikk



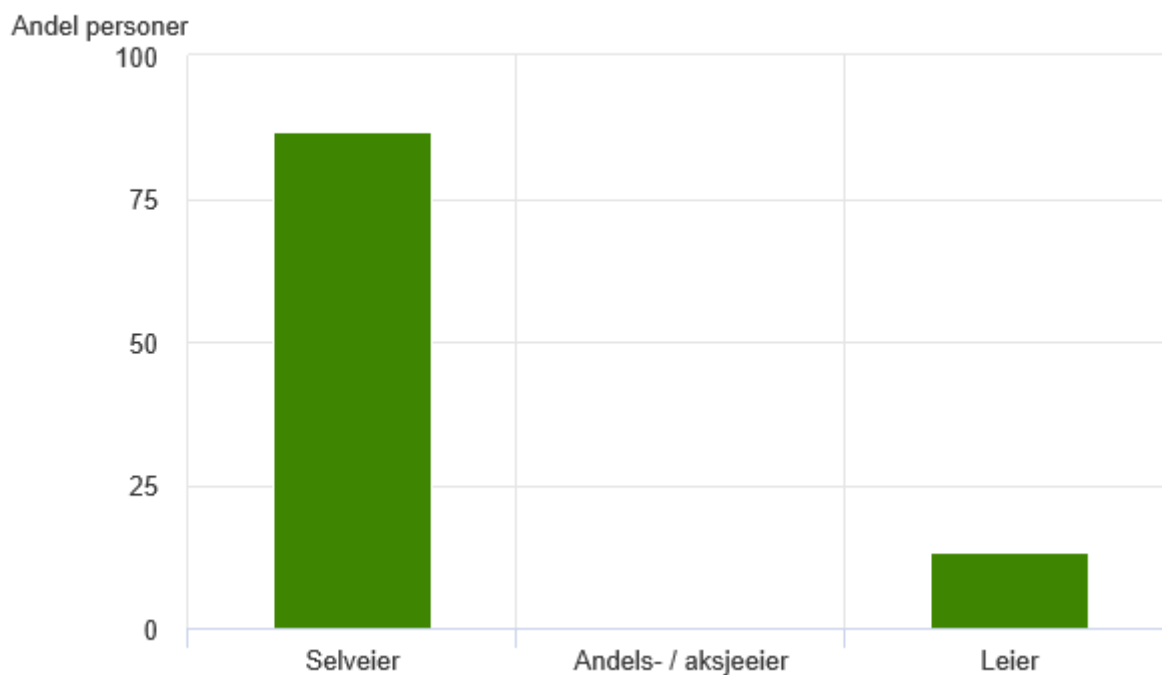
Kilde: SSB / kommunebilde 2015

Folkemengde fra 15 år i Vegårshei kommune etter kjønn og alder pr 01.01.2017

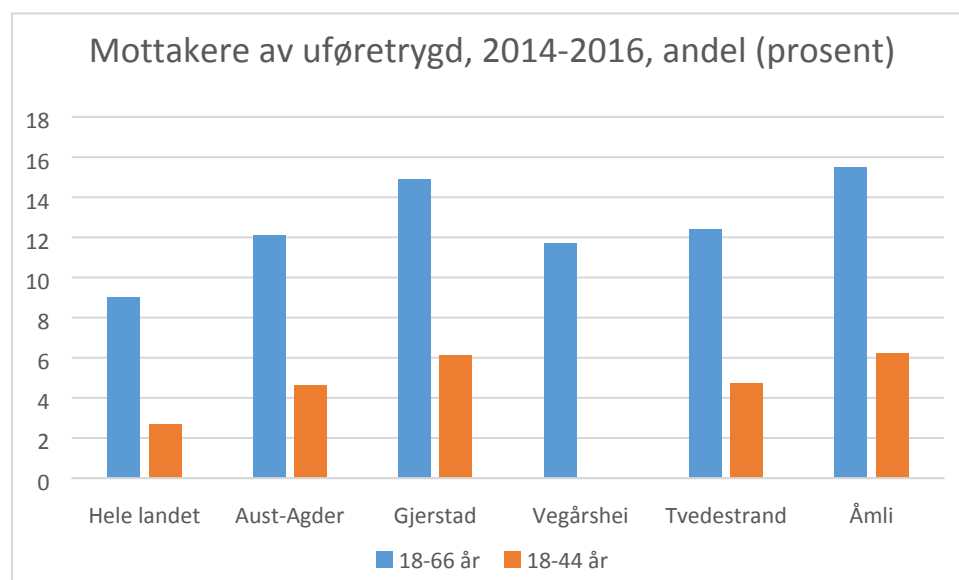
KJØNN	ALDER	PERSONER
Menn	15-19 år	63
Menn	20-44 år	320
Menn	45-69 år	356
Menn	70 år +	101
Kvinner	15-19 år	68
Kvinner	20-44 år	300
Kvinner	45-69 år	308
Kvinner	70 år +	155

Kilde: SSB

Personer som bor i eid eller leid bolig. Andel.



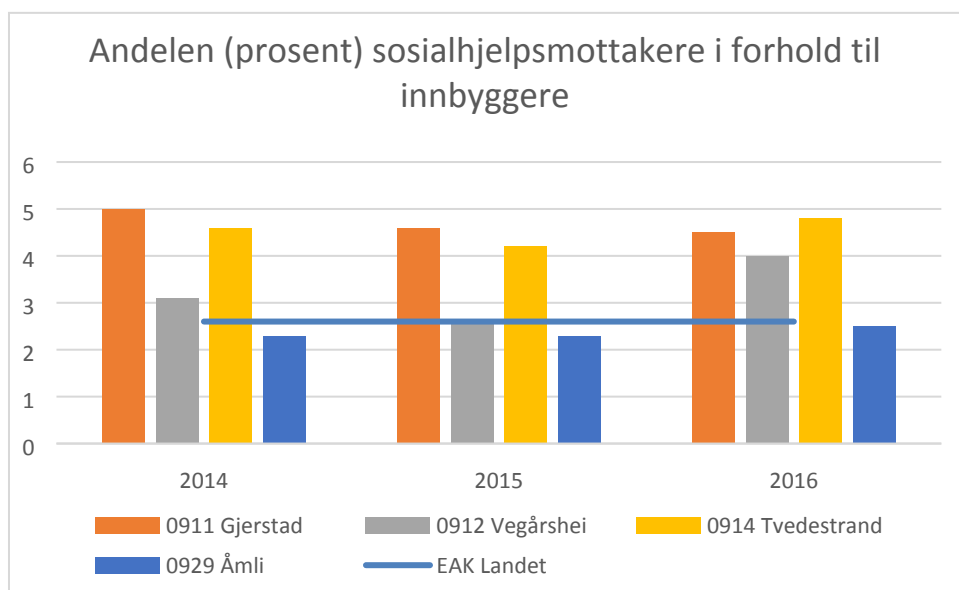
Kilde: Boforhold, registerbasert, Statistisk sentralbyrå.



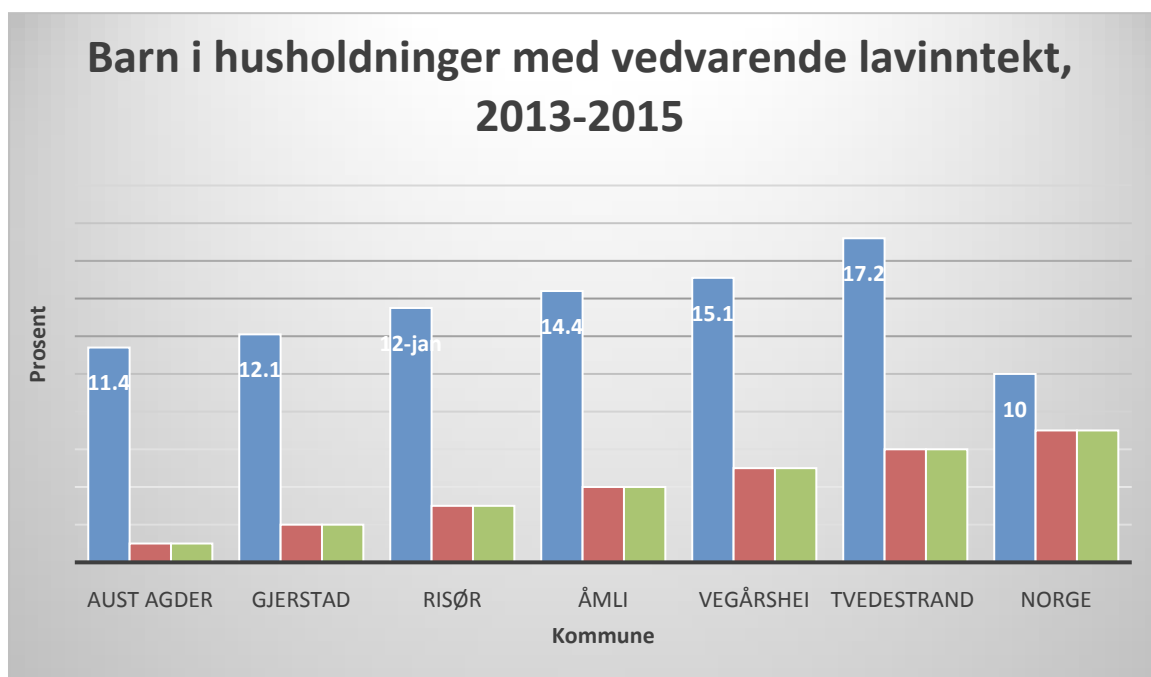
Beskrivelse

Andel personer som mottar uføreytelser samlet, varig uførepensjon og arbeidsavklaringspenger i prosent av befolkningen i alderen 18 - t.o.m. 66 år. Tall for aldersgruppen 18-44 og 45-66 er for små til å dele opp, derfor bare en tabell.

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



Kilde: SSB/KOSTRA



Tall fra 2015, Bufdir oppgir at de er hentet fra SSB.

Levekår

Lavinntekt er inntekt mindre enn 60% av nasjonal medianinntekt.

Vegårshei kommune har høy andel barn som lever i lavinntektsfamilier, 15.2 % (noe som tilsvarer 66 barn), i Aust-Agder er det bare Tvedestrand som har høyere antall. En ser at barn i husholdninger med lavinntekt med enslig forsørger og barn i innvandrerhusholdninger med lavinntekt fra EU, EFTA- land peker seg særlig ut i kommunen. Av barn i alderen 0-5 år i husholdninger med lavinntekt er det 46.4% som bor i leid bolig, gjennomsnitt i Aust Agder er 56.9%. Av barn i alderen 6-17 år i husholdninger med lavinntekt er det 35.2% som bor i leid bolig, gjennomsnitt for Aust Agder er 48.2%. (tall fra Bufdir fra 2013-2015).

Andel mottaker av uføretrygd, varig uførepensjon og arbeidsavklaringspenger (18 til 66 år) i Vegårshei kommune var 11.8 prosent, dette er som snittet for Aust Agder, men noe høyere enn landsgjennomsnittet som er på 9%.

Andel sosialhjelpsmottakere var i 2016 tre prosent av befolkningen i Vegårshei kommune, landsgjennomsnittet var 2.6 prosent.
(tall fra SSB/Kostra)

Organisering av boligoppgaver i kommunen

I Vegårshei kommune er enhet for teknisk drift og forvaltning er ansvarlig for all bygningsmasse.

Enhet NAV og oppfølging er ansvarlig for tildeling av kommunale utleieboliger.

Enhet helse og omsorg er ansvarlig for tildeling av sykehjemsplasser samt omsorgsboliger med og uten døgnbemanning. De tildeler i tillegg plassene på Klokkartunet (boliger til psykisk utviklingshemmede)

Tiltak 1:

Det skal i planperioden utarbeides rutine for å forhindre utkastelse.

Ansvar: Programledere

Frist: Desember 2018

Tiltak 2:

Det utarbeides samtykkeskjema til bruk i flere enheter for å håndtere reststanser. Tiltaket er mest for å gjøre flere i stand for «leie til eie».

Ansvar: Programledere

Frist: Oktober 2018

Tiltak 3:

Det etableres faste møter i boligteam.

Ansvar: Programledere innkaller

Frist: September 2018

Boligoversikt

Kommunale utleieboliger

Vegårshei kommune har i dag 25 utleieboliger- 24 av disse er prioritert til vanskeligstilte på boligmarkedet.

Sykehjemsplasser og omsorgsboliger

Enhet for Helse og omsorg har i dag 26 rom med heldøgnsbemanning på Vegårshei bo og omsorgssenter. I tillegg er det seks trygghetshybler. Det nye bo- og omsorgssenteret stod ferdig utbygd i 2017. I tillegg til flere pasientrom finnes det også fellesareal med dagsenter for hjemmeboende demente.

Det finnes 16 omsorgsboliger med bemanning i nær tilknytting med felles areal. I tillegg har kommunen 12 omsorgsboliger uten bemanning.

Boliger til psykisk utviklingshemmede

Boliger til psykisk utviklingshemmet er har egen base (Klokkartunet)- det er to avlastningsrom, samt fire leiligheter knyttet til bygningen. Botilbudet har heldøgnsbemanning.

Boliger til brukere med utfordringer knyttet til psykisk helse/rus

Pr. i dag har Vegårshei kommune ingen bemannede eller akutte boliger til mennesker med utfordringer knyttet til psykisk helse eller rus.

Midlertidige boliger

Vegårshei kommune har ikke midlertidige boliger («nødboliger»). Med midlertidige boliger menes bolig til personer som står uten fast bolig akutt, og har behov for sted å bo. Ved behov for midlertidig bolig leier Vegårshei kommune rom på Vegårshei ski- og aktivitetssenter.

Det private leiemarkedet i Vegårshei kommune

Det er i 2018 god tilgang på private utleieboliger. Standard på de private utleieboligene er varierende sett i forhold til de nye kommunale utleieboligene.

Plassering av kommunale utleieboliger

Alle boligene nevnt i boligoversikten er i Myra sentrum, med nær tilknytning til barnehage, skole butikk og helsetjenester.

Det er imidlertid ikke kommunale boliger i de andre kretsene, som for eksempel på Ubergsmoen.

Boligbehov i planperioden

Sykehjemsplasser og omsorgsboliger

I Vegårshei kommune har det de siste årene vært høy aktivitet i forhold til boligsatsning i sentrum. Det har blitt flere kommunale utleieboliger i sentrum samt flere private leiligheter i sentrum. Det er flere eldre som har flyttet i leilighet i gangavstand til butikk, bank og andre funksjoner. I tråd med dette har kommunen hatt fokus på gode pasientforløp, med målet om å mestre å bo hjemme lenger. Dette medfører at behovet for omsorgsboliger er noe mindre enn tidligere.

Vegårshei bo- og omsorgssenter er ferdig utbygg i 2017, med 8 flere rom en tidligere. Pr mars 2018 er ikke alle rommene i drift.

Boliger til psykisk utviklingshemmede

Boliger til psykisk utviklingshemmet er har egen base- det er to avlastningsrom, samt fire leiligheter knyttet til bygningen. Botilbudet har heldøgnsbemanning.

Alle leilighetene er i dag bebodd. Det er gjort noe kartlegging av behovet fremover, dette arbeidet er ikke ferdig. Tendensen er at flere søker om privat avlastning, dette viser økning i budsjettposten.

Tiltak:

Det gjøres ytterligere kartlegging av behov for bemannede boliger med mulighet for dagtilbud for denne brukergruppen.

Ansvar: Enhetsleder Helse og omsorg sammen med programledere

Frist: 31.12.2019

Boliger til brukere med utfordringer knyttet til psykisk helse/rus

Vegårshei kommune har ingen bemannede eller akutte boliger til mennesker med utfordringer knyttet til psykisk helse eller rus pr. april 2018.

I følge Opptrappingsplanen på rusfeltet (2016-2020) er det fra 01.01.2017 innført plikt til å ha kommunal øyeblikkelig hjelp, døgntilbud for personer med psykiske helse- og /eller rusproblemer. Brukermedvirkning er viktig ved bosetting og utforming av dette tjenestetilbudet. Fra 2020 vil kommunen ha plikt til å ha psykologkompetanse, det vil være naturlig å se dette i sammenheng.

Tiltak:

I planperioden utredes det hvor stort behovet er for boliger til denne brukergruppen, og hvilken løsning som er mest hensiktsmessig for å imøtekomme Opptrappingsplanen på

rusfeltet. Det bør vurderes om behovet for bemannet bolig kan løses interkommunalt med en eller flere av programkommunene.

Ansvar: Programledere

Frist: 31.12.2019

<https://helsedirektoratet.no/Lists/Publikasjoner/Attachments/133/Kommunenes-plikt-til-oyeblikkelig-hjelp-dognopphold-veiledningsmateriell.pdf>

Boligbehov flyktninger

Vegårshei kommune har pr mars 2018 bosatt 72 flyktninger. Vegårshei kommune har ikke lenger anmodning om å ta imot flere flyktninger. Familie gjenforeninger vil imidlertid kunne utløse behov for større boliger med flere soverom.

24 kommunale boliger utleieboliger er leid ut til flyktninger. Pr mars 2018 er det ingen flyktningene som eier egen bolig, det betyr at resten leier i privat marked. For flyktninger ser en et stort behov for «leie til eie» i fremtiden.

Tiltak:

Det kartlegges behov for anskaffelse av store eneboliger til store familier.

Ansvar: Boligteam

Frist: 31.12.2019

«Leie til eie»

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

I felles handlingsplan for Husbankens kommuneprogram er en av Østregionens målsettinger at en skal «legge til rette for at vanskeligstilte/fattige barnefamilier får gode og varig eide boliger».

Vegårshei kommune bør ha som mål å innføre en konkret plan for innføring av «Leie til eie».

Tiltak:

Det kartlegges barnefamilier som leid bolig der foreldre/foresatte har fast inntekt, disse er en av hovedmålgruppene for Husbankens virkemidler.

Ansvar: Programledere sammen boligteam

Frist: Innen utgang av 2018

Tiltak:

Det kartlegges barnefamilier som ikke oppfyller vilkår til startlån i dag, disse er en konkret målgruppe for ordningen. Disse kan være leier både i kommunale boliger og på det private markedet. Det kan være hensiktsmessig å se dette over en lengere periode

Ansvar: Programledere sammen med boligteam

Frist: 31.12.2020

Tiltak:

Det kartlegges andre grupper vanskeligstilte på boligmarkedet som kan ha nytte av «leie til eie» Husbankens virkemidler.

Ansvar: Programleder sammen med boligteam

Frist: 01.07. 2019

Oversikt over husbankens virkemidler.

Finansieringsordning	Formål		Tiltak	Målgruppe
PERSONRETTEDE ORDNINGER FOR VANSKELIGSTILTE PÅ BOLIGMARKEDET				
Lån	Startlån	Tilrettelegge for at vanskeligstilte på boligmarkedet får gode å varige eide boliger.	Tilstrekkelig med lånemidler i kommunen.	Vanskeligstilte på boligmarkedet
Tilskudd	Boligtilskudd til etablering i egen bolig.	Tilrettelegge for at vanskeligstilte på boligmarkedet får gode å varige eide boliger.	Tilstrekkelig med tilskuddsmidler for at flere kan få startlån	Vanskeligstilte på boligmarkedet
	Boligtilskudd til tilpasning av egen bolig.	Tilpasse bolig slik at man kan fortsette å bo med nedsatt funksjonsevne.	Kommunen har nok midler til tilpasning av egen bolig.	Husstander eller enkeltpersoner som har behov for tilpasning av boligen, barnefamilier har høy prioritet. Eldre som ønsker å utføre forebyggende tilpasningstiltak
	Bostøtte	Formålet med den statlige bostøtten er å sikre personer med lav inntekt og høy	God kompetanse på bostøtte på tvers av kommunale enheter	Bostøtte er for personer som er folkeregistrert i Norge, og fyller vilkår for bostøtte. Ordningen er behovsprøvd.

		boutgift en høvelig bolig		
PROSJEKTERTE ORDNINGER				
Tilskudd	Utleieboliger	Sikre at det er nok kommunale boliger til kommunens innbyggere.	Oppføring av nye boliger	Kommunen
	Investeringsstilskudd til omsorgsboliger og sykehjem	Sikre at kommunene fornyer og øker tilbudet av plasser i sykehjem og omsorgsboliger for personer med behov for heldøgns helse og omsorgstjenester		Kommunen

Det er Vegårshei kommune som forvalter Husbankens virkemidler. For ytterligere informasjon se:

Når tilskudd til etablering og tilpassing blir overført i rammeoverføring fra 1.1.2020, skal disse midlene øremerkes til det bruk de er ment til, dette for å lykkes med det boligsosiale arbeidet.

<https://www.husbanken.no/startlaan/hvem-kan-faa/>

Retningslinjer for tildeling av kommunale utleieboliger

Vegårshei kommune har egne tildelingsrutiner for kommunale utleieboliger for vanskeligstilte på boligmarkedet. Se vedlegg 2.

Retningslinjene omfatter ikke boenheter som tildeles av Enhet helse- og omsorg.

Retningslinjer for salg av kommunale utleieboliger

Når Vegårshei kommune ønsker å selge kommunale utleieboliger, skal det først vurderes om det er vanskeligstilte på boligmarkedet som er aktuelle kjøpere. Dette vil være et viktig ledd i nå målet «fra leie til eie», jf. «bolig for velferd» 2016-2020.

Det innhentes verdivurdering av boligen fra eiendomsmegler/takstmann.

Boligteam vurderer aktuelle vanskeligstilte på boligmarkedet, barnefamilier er prioritert målgruppe.

Det gis tilbud om å kjøpe enheten til takstpris.

Det må utarbeides tilstandsrapport og energiattest, og en bør ha eierskifteforsikring.

Eiendommen selges «som den er» med standard kjøpekontrakt som legger bestemmelsene i avhendingsloven til grunn for salget.

Megler/advokat foretar oppgjøret og overskjøting.

NAV og Oppfølging gir søker bistand til å søke startlån, tilskudd og bostøtte gjennom finansering i Husbanken

Dersom det ikke er aktuelle kjøpere blant målgruppen, kan boligen selges på det åpne markedet. Dette vurderes i hvert enkelt sak.

Eventuelle tilskudd/grunnlån tilbakebetales Husbanken ved oppgjør, dette er kommunens ansvar.

Retningslinjer for å forhindre utkastelse

Tiltak:

Det utarbeides retningslinjer for å forhindre utkastelse. Disse rutineene lages felles for Østregionkommunene.

Ansvar: Programledere

Frist: 31.12.2018

Retningslinjer for tildeling av startlån

Kommunen har ikke egne retningslinjer for tildeling av startlån, men bruker «Forskrift om startlån fra Husbanken».

Retningslinjer for tildeling av tilskudd til tilpassing og etablering

I Vegårshei kommune følges Forskrift om tilskudd til etablering og tilpassing av bolig mm. Tilskuddene er behovsprøvd. I tilskudd til tilpassing av bolig behandler Vegårshei kommune alle søknader i oktober måned hvert år. Begrunnelse for å gjøre det på denne måten er å sikre likebehandling. Det totale summen av tilskudd til tilpassing er begrenset, for 2018 er den 100 000 kr. Alle søkere mottar bekreftelse på mottatt søknad, med tilbakemelding om når det kan forventes svar.

Referanseliste

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

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

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

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

[Forskrift om startlån fra Husbanken](#)

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

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

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

[Statistikk Agder](#)

Arealplan

Reguleringsplan

Vedlegg:

Retningslinjer for tildeling av kommunale utleieboliger. (følger planen)

Felles handlingsplan for Østregionen.

Aktivitetsplan 2018

Bolig for velferd

https://www.regjeringen.no/globalassets/upload/kmd/boby/nasjonal_strategi_boligsosialt_arbeid.pdf

Retningslinjer for tildeling av kommunale utleieboliger

Kommunale boliger i Vegårshei kommune kan tildeles søker som oppfyller følgende kriterier:

- a) Søker må på grunn av økonomiske, helsemessige eller sosiale forhold anses ute av stand til selv å skaffe egnet bolig. Det skal fattes vedtak på om søker er vanskeligstilt på boligmarkedet.
- b) Søker må være fylt 18 år på tidspunktet for tildeling bolig. Er søker under 18 år skal innvilgelse skje i samarbeid med verge og tjenesteapparatet.
- c) Søker må ha fast adresse, eller ha nær tilknytning til Vegårshei kommune.
- d) Søker må ha lovlig opphold i Norge

Leie av kommunal bolig for vanskeligstilte er et tidsbegrenset tilbud, og kontraktens varighet skal normalt ikke være lenger enn tre år. Leietaker gjøres oppmerksom på dette ved inngåelse av leiekontrakt.

Dersom søker ikke har tilstrekkelig bo evne, herunder evne til å håndtere sin egen økonomi, kan det stilles krav om at det inngås avtale om veiledning i forhold til dette. Tiltak kan bestå i avtale med NAV om betalingsordning for husleie, frivillig økonomistyring, tilbud om oppfølging fra Psykisk helse og rus eventuelt andre hjemmetjenester.

I de tilfeller søker har rett til bostøtte kan man vurdere om denne skal gå direkte til kommunen. Det må da innhentes samtykke fra søker i Husbankens saksbehandlingssystem.

2. Kriterier for tildeling:

Boligene i Vegårshei kommune tildeles av enhetsleder ved NAV og Oppfølging. Enhetsleder innhenter opplysninger fra boligteam og andre ressurspersoner ved behov.

1. Søker må være uten fast bopel eller egnet bolig, og må være uten mulighet til å skaffe seg alternativ bolig selv.

1. Når barnefamilier søker skal vurderingen av egnet bolig gjøres med et særskilt fokus på barnets behov, og med et forebyggende perspektiv i vurderingen.
2. Kravet om botid gjelder ikke flyktninger som mottas av Vegårshei kommune.
3. Dersom søker tidligere har misligholdt kommunal husleieavtale, forutsettes, som hovedregel inngåelse av nedbetalingsavtale/oppgjør før vedkommende kan tildeles ny kommunal bolig.

3. Prioriteringer

Dersom kommunen har egnet bolig tilgjengelig for tildeling, gjelder følgende prioriteringer:

- a) Barnefamilier
- b) Flyktninger
- c) Løslatte fra fengsel og utskrevne fra behandlingsinstitusjon
- d) Enslige

Økonomiske, helsemessige og sosiale situasjoner legges til grunn for tildelingen.

Søkere skal få råd og veiledning om alternative løsninger for boligbehov.

Søknad om kommunal utleiebolig blir vurdert skjønnsmessig og på grunnlag av gjeldende kriterier.

Når vedtak om at søker oppfyller kriterier for å være vanskeligstilt på boligmarkedet, og det ikke finnes ledige egnede kommunale utleieboliger, plasseres søker på venteliste. Søker må varsle kommunen dersom behovet for kommunal utleiebolig opphører i venteperioden.

Rådmannen eller den han bemyndiger, har avgjørelsesmyndighet i saker etter retningslinjer for kriterier.

4. Svar på søknad

Retningslinjene skal legges til grunn for søknadsbehandling, og kriteriene for eventuell tildeling av kommunale boliger.

Dersom søker oppfyller kriteriene for tildeling av kommunal bolig, fattes det vedtak på at søker er innenfor målgruppen vanskeligstilt på boligmarkedet.

Tilbud om leie av kommunal bolig gis skriftlig i Vegårshei kommune. Dersom søker takker ja til boligen må dette gjøres innfor fristen satt i tildelingsbrevet.

Eventuell avtale om hjelpetiltak kan inngås sammen med husleiekontrakt.

Dersom søker ikke oppfyller vilkårene som vanskeligstilt på boligmarkedet, kan vedtaket påklages. Vedtaket skal opplyse om begrunnelsen for vurderingen, og om adgangen til å klage. Klagen behandles i kommunens klageutvalg.

5. Vedtak

I Vegårshei kommune fattes det ikke vedtak om tildeling av kommunal bolig. Det fattes vedtak på om søker er i målgruppen vanskeligstilt på boligmarkedet.

I tilbud om kommunal bolig skal det opplyses om:

- a) grunnlaget for tildelingen.
- b) om det er inngått avtale om hjelpetiltak
- c) tildelingsperiode
- d) søkerens plikt til å opplyse kommunen straks forutsetningene for tildelingen endrer seg
- e) at retten til leie av bolig faller bort, dersom forholdene endrer seg på en måte som gjør at søker ikke lenger oppfyller vilkårene for tildeling

6. Klage

Vedtaket om søker er i målgruppen vanskeligstilt på boligmarkedet kan påklages.

Tilbud om konkret kommunal utleiebolig er ikke et enkeltvedtak, og kan dermed ikke påklages.

7. Tildelingsperiode

Kommunal bolig tildeles for en periode på 3 år. Kommunal bolig kan tildeles for en kortere periode enn 3 år etter reglene i husleieloven § 11-1.

Dersom det er åpenbart at søker vil ha et langvarig behov for kommunal bolig, kan kommunal bolig tildeles for en lengre periode enn 3 år.

Dersom søker ved utløpet av tildelingsperioden fortsatt oppfyller vilkårene for å få tildelt kommunal bolig i kommunen, skal tilbudet om tildeling av bolig fornyes.

8. Leiekontrakt

Det skal inngås leiekontrakt mellom utleier og leietager for leieperioden. Leiekontrakten skal være tidsbegrenset, og leieperioden skal ikke være lengre enn tildelingsperioden.

Det skal i leiekontrakten henvises til tildelingsbrev, herunder eventuell hjelpetiltak og samtykker.

Tildelingsbrevet skal følge som vedlegg til leiekontrakten. Det skal i leiekontrakten presiseres at leieforholdet opphører dersom vilkårene for tildeling av kommunal bolig ikke lenger er oppfylt eller dersom forutsetningene for tildelingen vesentlig endres.