



August 2016



~~~~~  
SØNDRE LAND  
KOMMUNE



|                                                                |           |
|----------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. BAKGRUNN .....</b>                                       | <b>3</b>  |
| <b>2. MÅL OG RAMMER .....</b>                                  | <b>3</b>  |
| 2.1 PROSJEKTMÅL OG AVGRENSNINGER .....                         | 3         |
| 2.2 UTREDNINGSOPPGAVER OG MANDAT .....                         | 3         |
| 2.3 PROSJEKTETS ORGANISERING OG ARBEIDET .....                 | 4         |
| 2.3 OPPFØLGING AV PLANEN .....                                 | 4         |
| <b>3. BEFOLKNINGSUTVIKLING, BOLIGBYGGING OG LEVEKÅR .....</b>  | <b>5</b>  |
| 3.1 BEFOLKNINGSUTVIKLING .....                                 | 5         |
| 3.2 BOLIGBYGGING .....                                         | 7         |
| 3.3 LEVEKÅR .....                                              | 7         |
| <b>4. KARTLEGGING OG BRUK AV KOMMUNAL BOLIGMASSE .....</b>     | <b>8</b>  |
| 4.1 HISTORIKK .....                                            | 8         |
| 4.2 DAGENS KOMMUNALE BOLIGER OG LEIETAKERE .....               | 8         |
| 4.4 SALG OG SANERING AV KOMMUNALE BOLIGER .....                | 9         |
| 4.6 OMGJØRING OG RIVING AV BOLIGER FOR Å KUNNE BYGGE NYE ..... | 11        |
| <b>5. KOMMUNENS BRUK AV LÅNE- OG TILSKUDDSORDNINGER .....</b>  | <b>11</b> |
| 5.1 STARTLÅN .....                                             | 11        |
| 5.2 BOLIGTILSKUDD TIL ETABLERING .....                         | 12        |
| 5.3 BOLIGTILSKUDD TIL TILPASNING .....                         | 12        |
| 6.4 BOSTØTTE .....                                             | 12        |
| <b>6. SLIK TILDELES KOMMUNAL BOLIG .....</b>                   | <b>12</b> |
| <b>7. FREMTIDIG KOMMUNALT BOLIGTILBUD .....</b>                | <b>13</b> |
| 7.1 ELDRE .....                                                | 13        |
| 7.2 YNGRE FUNKSJONSHEMMEDE .....                               | 14        |
| 7.3 MENNESKER MED ANDRE SOSIALE BEHOV .....                    | 15        |
| 7.4 FLYKTNINGER .....                                          | 15        |
| 7.5VERTSKOMMUNEBRUKERE .....                                   | 15        |
| <b>8. TILTAKSPLAN .....</b>                                    | <b>16</b> |



## 1. BAKGRUNN

I St. meld. nr. 49 (1997-98) Om boligetablering for unge og vanskeligstilte oppfordres kommunene til å utarbeide lokale handlingsplaner for boligetablering. Husbanken har satt i gang prosjekt "Lokale boligsosiale handlingsplaner" for å stimulere og veilede kommunene til et målrettet planarbeid som kan bistå vanskeligstilte husstander og unge i etableringsfasen med å etablere seg og beholde bolig.

Den kommunale boligsosiale handlingsplanen skal ta for seg 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 befinner 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
- Ikke kan skaffe seg bolig på egenhånd

## 2. MÅL OG RAMMER

### 2.1 PROSJEKTMÅL OG AVGRENSNINGER

Den overordnede målsetningen er å lage en samlet plan for kommunens arbeid for at vanskeligstilte skal kunne etablere seg og bli boende i en egnet bolig. Boligsosial handlingsplan avgrenses til å kartlegge behovet for boliger og skissere mulige tiltak overfor brukergruppene. Hvilke grupper brukere som skal prioriteres, hvor boligene skal ligge og hvilke boligtyper det vil være behov for, må avgjøres senere.

Boligsosial handlingsplan har forslag til tiltak for å løse boligbehovene, men det er ikke knyttet penger direkte til oppfølgingen av tiltakene i planen. Finansiering av boliger og eventuelt bemanning av aktuelle boligtiltak må tas som en del av arbeidet med handlings- og økonomiplanen med budsjett.

### 2.2 UTREDNINGSOPPGAVER OG MANDAT

1. Beskrive og vurdere generelle befolknings- og boforhold i kommunen.
2. Kartlegge kommunal boligmasse og vurdere utnyttelsen av denne. Herunder å vurdere muligheter for ombygging, kjøp, salg, kondemnering og endret disponering, samt foreslå eventuelle nybygg. Etterbruk av vertskommuneboligene vurderes også.
3. Kartlegge behovet for ulike typer boliger og andre boligtiltak til vanskeligstilte grupper på boligmarkedet.
4. Gjennomgå og vurdere kommunens bruk av låne- og tilskuddsordninger.
5. Gjennomgå og vurdere kommunens organisering av det boligsosiale arbeidet.
6. Lage en samlet plan for framskaffelse av boliger, og behov for bo-oppfølging til vanskeligstilte på boligmarkedet.



7. Legge til grunn et langtidsperspektiv, tilrettelegge planen for rullering og plassere ansvar for oppfølgingen av planen.
8. Planen ses i sammenheng med andre kommunale planer som bl.a. kommuneplanen og plan for psykisk helsearbeid.

### **2.3 PROSJEKTETS ORGANISERING OG ARBEIDET**

Arbeidet med planen har vært organisert som et forenklet PLP-prosjekt med oppstart høsten 2015 og ferdigstilling høsten 2016.

Arbeidsgruppen har bestått av:

Leder: Kommunalsjef Odd Syversen  
Sekretær: Samfunnsplanlegger Line Bøe  
Medlemmer: NAV-leder: Walter Draget  
Avd. leder bygg og vedlikehold: Tore Venås  
Avd. leder hjemmetjenesten: Benthe Bakken

Referansegruppe og ressurspersoner:

Ruskonsulent Line Parthagen  
Flyktningkonsulent Eli Johanne Ormeberg  
Faglig veileder Kjersti Løkken  
Avd. ingeniør Tom Kåre Kleven

Arbeidsgruppen har hatt jevnlig møter i perioden september 2015 til juni 2016. Referansegruppen har deltatt i ett møte og rådmannsgruppen har fungert som styringsgruppe. Det er gitt orienteringer til eldrerådet, rådet for mennesker med nedsatt funksjonsevne og de politiske komitéene underveis.

### **2.3 OPPFØLGING AV PLANEN**

Planen evalueres årlig i forbindelse med utarbeidelse av årsmeldingen og skal senest vurderes revidert i forbindelse med neste revisjon av kommuneplanen (2019/2020).

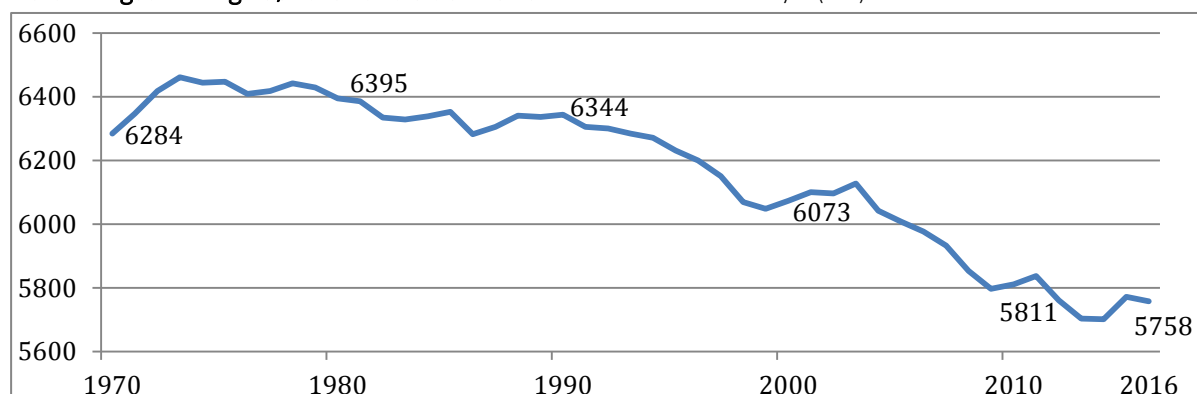


### 3. BEFOLKNINGSUTVIKLING, BOLIGBYGGING OG LEVEKÅR

#### 3.1 BEFOLKNINGSUTVIKLING

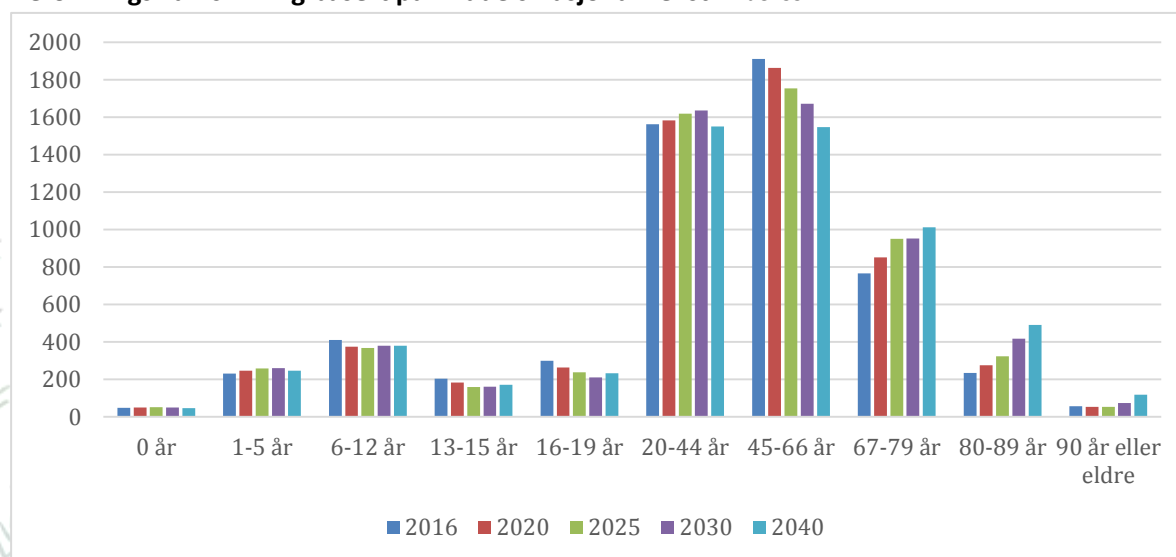
Søndre Land har de siste tiårene hatt befolkningsnedgang. De siste 5 årene har nedgangen vært på 1,4 %. I samme perioden har landets befolkning økt med 9 %. I 1970 var det 6284 innbyggere i kommunen. I 1980 var antallet økt til 6395 for deretter å gå ned til 6344 i 1990. I 2000 var folketallet redusert til 6073 innbyggere. I 2010 var det 5811 innbyggere i kommunen og 5758 i 2016.

**Befolkningsutvikling i Søndre Land siden 1970.** Kilde: Statistisk sentralbyrå (SSB).



Framskrivning av befolkningsutviklingen basert på middels nasjonal vekst viser at fødselstallet og barnetallet forventes å holde seg på et ganske jevnt nivå framover, mens elevtallet både i grunnskole og videregående skole går ned. Den yrkesaktive aldersgruppen 20 – 66 år går også ned. Derimot er det en kraftig vekst i de eldre aldersgruppene. Aldersgruppene 67 – 89 vokser med nesten 60 % til 2040. Samlet for hele befolkningen er det en liten økning fram til 2040.

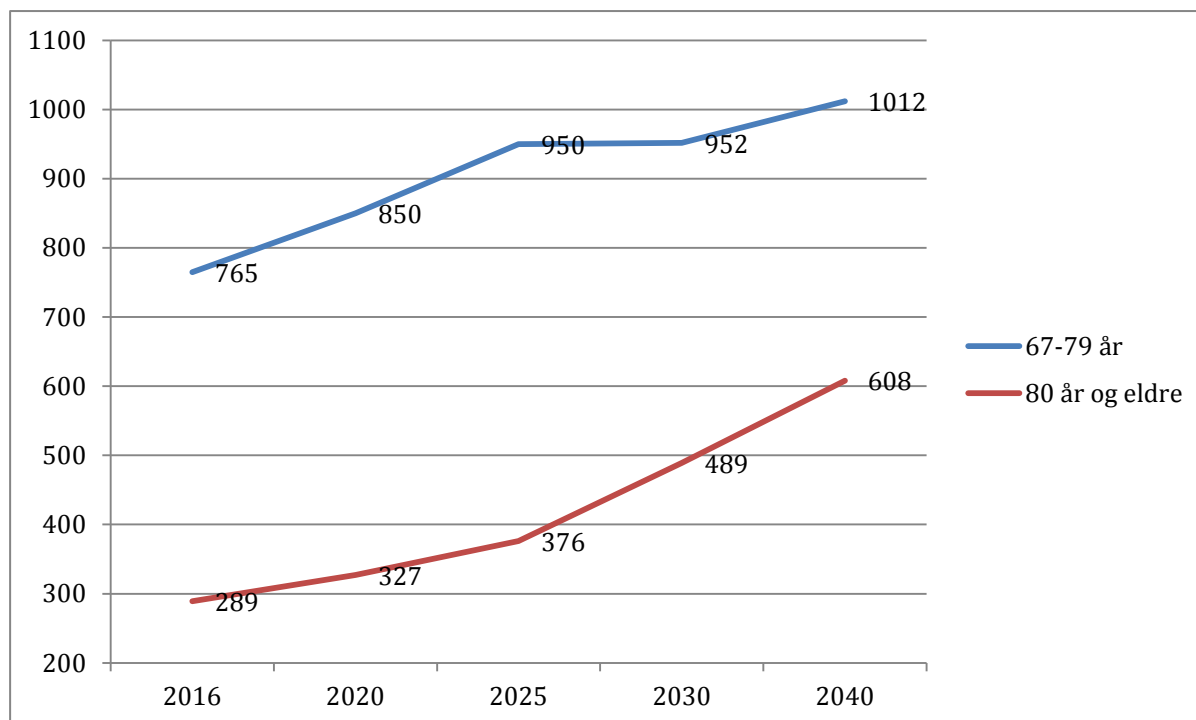
**Befolkningsframskriving basert på middels nasjonal vekst.** Kilde: SSB.





Fremskrevet folkemengde basert på middels nasjonal vekst viser at antallet 67 til 79 åringer øker med 247 i løpet av de neste 25 årene. Antallet 80 åringer og eldre øker i samme periode med 319 personer.

**Fremskrevet folkemengde i aldersgruppen 67 – 79 år og 80 år og eldre.** Kilde: SSB.



Det har nå lenge vært snakk om eldrebølgen og til en viss grad kan vi si at den allerede er her. I løpet av få år treffer den Søndre Land med større kraft og spesielt øker antallet på 80 år og eldre sterkt fra 2025.

Eldrebølgen er et begrep som brukes for å beskrive en bølge av alderspensjonister, forårsaket av stadig høyere levealder på grunn av blant annet bedre helsetjenester, samt høye fødselstall etter andre verdenskrig kombinert med fallende fødselstall de senere tiår. En slik økning i antallet alderspensjonister med behov for pensjon, behandling og pleie blir en økonomisk og praktisk utfordring.



### 3.2 BOLIGBYGGING

Søndre Land er en kommune med stor andel eneboliger. 86 % av boligene er eneboliger. Rekkehus og andre småhus er bygget etter 1990. Alle bygninger for bofellesskap ble bygget på 90-tallet. Siden år 2000 er det i gjennomsnitt bygget 8 boliger i kommunen.

**Boligmasse og boligtyper i Søndre Land fordelt etter byggeår.** Kilde: SSB.

|                  | Før-krigs | 1941-1960 | 1961-1970 | 1971-1980 | 1981-1990 | 1991-2000- | Etter 2000 | Ukjent år | %         |
|------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|------------|-----------|-----------|
| Enebolig         | 637       | 571       | 272       | 375       | 283       | 283        | 73         | 307       | <b>86</b> |
| Tomannsbolig     | 10        | 15        | 14        | 6         | 16        | 54         | 28         | 70        | <b>7</b>  |
| Rekkehus, småhus |           |           | 4         | 2         |           | 47         | 20         | 17        | <b>3</b>  |
| Blokk            |           |           |           |           |           | 8          |            | 9         | <b>1</b>  |
| Bofellesskap     |           |           |           |           |           | 53         |            |           | <b>2</b>  |
| Andre            | 11        | 5         | 1         |           | 12        | 14         | 4          | 24        | <b>2</b>  |

En innbyggerundersøkelse gjennomført av Søndre Land kommune i 2014 viser at mange innbyggere savner et bedre tilbud av leiligheter i kommunen, mens mulighetene for å kjøpe eneboliger og tomter ansees som godt. I følge Levekårsundersøkelsen i Oppland 2014 (Østlandsforskning) ønsker 22 % av opplendingene å bo i leilighet, mens 7 % har det nå. 16 % ønsker bolig med servicetilbud og 2 % har det nå.

### 3.3 LEVEKÅR

Levekårsundersøkelsen i Oppland 2014 (Østlandsforskning) viser at det er gode levekår i Søndre Land, men at det er store sosiale helseforskjeller i Oppland.

Befolkningen i Søndre Land har i gjennomsnitt lav inntekt, lav utdanning og kommunen har en høy andel unge uføre. 3,4 prosent av innbyggerne er ikke-vestlige innvandrere. Prisenivået på boliger er lavt. Søndre Land kommune har ikke benyttet seg av anledningen til å innføre eiendomsskatt.



## 4. KARTLEGGING OG BRUK AV KOMMUNAL BOLIGMASSE

### 4.1 HISTORIKK

I perioden fra 1993 til 2015 har kommunen solgt 26 kommunale eiendommer. Dette var boliger som ble vurdert ikke å være spesielt egnet som kommunale utleieboliger, og større eiendommer som f.eks. Grimebakken-området på nedsiden av Fv 34. I samme periode ble også mange leieforhold med private utleiery avsluttet. Dette var i første rekke boliger som ble leid inn i forbindelse med ansvarsreformen og som det etter hvert ikke ble behov for.

Pr 1.04.2016 disponerer (eier, leier) Søndre Land kommune 158 boenheter, pluss 19 leiligheter og 8 korttidsenheter på Hovli. Dette må betraktes som et meget stort antall for en kommune på Søndre Lands størrelse. Årsaken til det høye antallet er byggingen av boligene i forbindelse med ansvarsreformen.

### 4.2 DAGENS KOMMUNALE BOLIGER OG LEIETAKERE

#### Boligene geografiske beliggenhet (1.04.2016):

|                  |                                                       |
|------------------|-------------------------------------------------------|
| Engerområdet:    | 27                                                    |
| Halmrastområdet: | 1                                                     |
| Fallområdet:     | 36                                                    |
| Hovområdet:      | 76 (+ 19 leiligheter på Hovli eldresenter)            |
| Flubergområdet:  | 0                                                     |
| Odnesområdet:    | 16                                                    |
| Vestsidaområdet: | 1                                                     |
| Til sammen:      | 157 boenheter (+ 19 leiligheter på Hovli eldresenter) |

I tillegg leier kommunen 1 boenhet av private. De 157 boenhetene består av 123 stk. 2-roms (dvs. ett soverom) og 34 stk. 3-4 roms (dvs. flere soverom).

#### Boligenes fordeling på brukergrupper (1.04.2016):

|                                   |                               |
|-----------------------------------|-------------------------------|
| Vertskommunebrukere:              | 40 stk (2 har privat bolig)   |
| Andre funksjonshemmede:           | 24 stk                        |
| Eldre:                            | 21 stk (+ de som er på Hovli) |
| Flyktninger («gamle» og nye):     | 20 stk                        |
| Sosiale forhold (rus, psykiatri): | 22 stk                        |
| Andre leietakere:                 | 11 stk                        |
| Ledige leiligheter:               | 19 stk                        |
| Til sammen:                       | 157 boenheter                 |





Om de 19 ledige leilighetene kan det sies følgende (1.04.2016):

- 1 er lite aktuelt å leie ut (over Grime barnehage)
- 1 i Hovlihagen
- 1 i Hov bo- og servicesenter (etter nylig dødsfall)
- 1 brukes som base i Blokk I på Grimebakken
- 1 er ledig i Blokk II på Grimebakken
- 1 må pusses opp etter «krevende» leietaker
- 3 er leiligheter i Dalegutua i Hov (kjøpt av klinikken)
- 1 er i ungdomsbolig i Odnas bo- og service
- 2 på Lunden
- 6 er på Brinken i Enger.
- 1 er ledig i Skjølaasvegen i Hov

Flere av de ledige leilighetene (bl.a. på Brinken i Enger) er tiltenkt bosetting av flyktninger. For øvrig er det lite aktuelt å leie ut enkelte av dem (f.eks. over Grime barnehage), mens noen er tenkt til leietakere med behov for oppfølging.

#### 4.4 SALG OG SANERING AV KOMMUNALE BOLIGER

Det er flere momenter å ta i betraktning når det skal tas stilling til hvilke boliger som skal selges eller saneres og hvor kommunen bør skaffe nye boliger. Blant annet bør nærhet til følgende tilbud vurderes:

- Kommunikasjonstilbud
- Butikker og tjenestetilbud
- Offentlig tjenestetilbud og kontorer
- Barnehager/skoler

Grovt sett bør det i Hov og Fall fortsatt være mange kommunale boliger. I Fluberg er det ingen kommunale boliger i dag, men det kan være aktuelt i fremtiden. I Odnas er det i dag noen kommunale boliger og det bør det også være framover. I Enger er det i dag mange boliger og antallet bør reduseres både på kort og lang sikt. Vestsida anses som et sted hvor det er lite eller ikke aktuelt å ha kommunale boliger.

#### SALG OG SANERING PÅ KORT SIKT

| Bolig                       | Merknader                                                                               |
|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| Tidligere Odnas barnehage   | Bygget har gjennom tiden hatt forskjellig funksjon og bør tilbakeføres til bolig igjen. |
| Mølleveien 2, Fall          | 2 leiligheter i underetasjen, under tidligere Fall postkontor. Sameie med Holmen Vel.   |
| Lyngstua nord og sør, Enger | 2 eneboliger hvorav Solhaugen har leid den ene de siste 10 år (ca).                     |



|                          |                                                                        |
|--------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| Hovsbakken 37, Hov       | Enebolig som må rives for etablering av Hovli omsorgssenter.           |
| Nyvegen 1, Vestsida      | Enebolig som ikke har funksjon som kommunal bolig og som bør avhendes. |
| Eldreboliger rundt Hovli | Alle boligene vil bli sanert ved bygging av Hovli Omsorgssenter.       |

### SALG OG SANERING INNEN 2-5 ÅR

| Bolig                  | Merknader                                                                                                                                                                                                                                               |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Prestebakke, Fall      | Tas høsten 2016 i bruk om bolig for flyktningfamilie md mange barn. Boligen vurderes solgt når denne familien flytter.                                                                                                                                  |
| Engelund, Fall         | Liten enebolig som bør selges når dagens leietaker flytter ut.                                                                                                                                                                                          |
| Sentrumsveien 1, Hov   | Kommunens leier boligen. Avtale sies opp.                                                                                                                                                                                                               |
| Fallslia 12            | 4-mannsbolig hvor det i dag er 3 utleieleiligheter og en personalenhet. Det bør vurdere om ledige leiligheter skal tildeles nye leietakere, eller om bygget skal selges. Boligen kan egne seg som flyktningebolig (for relativt spreke folk).           |
| Fagerlundboligen       | Gammel enebolig som egner seg lite som kommunal bolig. Selges eller rives slik at tomte kan benyttes til bygging av ny bolig. Tomten er på ca 2,2 mål.                                                                                                  |
| Hovseng, Hovlandsveien | Eldre enebolig med kjeller, 1.etg og 2. etg. Selge (slik den er) eller rives slik at tomte kan benyttes til bygging av ny bolig. Tomten er på ca. 1 mål.                                                                                                |
| Nistuguvegen 6         | Eldre enebolig med kjeller, 1.etg og 2. etg. Selge (slik den er) eller rives slik at tomte kan benyttes til bygging av ny bolig. Tomten er på ca. 1,5 mål.                                                                                              |
| Stenersgate 32 A og B  | Leiligheter i 2 separate bygg. Kan evt egne seg som bolig for flyktninger.                                                                                                                                                                              |
| Grime skolejord        | Tidligere barnehage med 2 leiligheter i 2. etg. Det drives ikke barnehage i bygningen og kommunen har vedtatt å legge ned barnehagen. Det må undersøkes om det er spesielle klausuler knyttet til eiendommen. (Var det i sin tid en gave til kommunen?) |

### SALG OG SANERING INNEN 5-15 ÅR

| Bolig           | Merknader                                                                                                                                                                                                                 |
|-----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Granstua, Enger | 4-mannsbolig hvor det bor 3 personer i dag. Kan trolig egne seg som flyktningebolig.                                                                                                                                      |
| Blokk II, Enger | 8-mannsbolig som ble pusset opp i forbindelse med ansvarsreformen i 1991. Er praktisk talt full i dag.                                                                                                                    |
| Brinken, Enger  | 8-mannsbolig bygget i solide materialer, men er tydelig preget av utagerende leietakere. Er i dag nødvendig å benytte som bolig for flyktninger, men salg bør vurderes når behovet for boliger til flyktninger reduseres. |
| Hovlihagen      | Kommunen eier 6 av leilighetene. De ble kjøpt i en periode da det var vanskelig å få solgt leilighetene. Det bør fortløpende vurderes om kommunen skal selge noen av disse.                                               |



Tabellen under viser antall kommunale boliger i dag, i 2021 og 2026 hvis kommunen selger og sanerer alle boligene som beskrevet i kapittel 4.4. Kjøp og bygging av nye boliger vil komme i tillegg.

|                          | 2016 | 2020 | 2030 |
|--------------------------|------|------|------|
| Antall kommunale boliger | 157  | 125  | 100  |

\* I tillegg kommer leilighetene på Hovli eldresenter og nye Hovli omsorgssenter.

Det må løpende vurderes om boligene til vertskommunebrukerne skal selges etter hvert som de blir ledige.

#### **4.6 OMGJØRING OG RIVING AV BOLIGER FOR Å KUNNE BYGGE NYE**

Kommunen har svært mange leiligheter med ett soverom og få familieboliger. Mulighetene for å gjøre enkelte 2-mannsboliger om til eneboliger og enkelte 4-mannsboliger om til 2-mannsboliger bør utredes.

Det bør også vurderes om flere sentrumsnære boliger nevnt ovenfor skal rives, for å gjøre plass for nye moderne boliger.

### **5. KOMMUNENS BRUK AV LÅNE- OG TILSKUDDSORDNINGER**

I 2015 ble det innvilget ca 1,8 millioner til startlån fra Husbanken. Kommunen lånte 2 millioner fra Husbanken til startlån. Kommunen mottok i alt 32 søknader, hvorav 13 ble innvilget og 19 avslått. I tillegg hadde kommunen 200.000 disponibelt til etableringstilskudd og innvilget én søknad på 200.000.

I 2014 var det 28 søknader, hvorav 18 ble innvilget. I 2013 var det 29 søknader, hvorav 8 ble innvilget.

Alle som søker på husbankmidler har klageadgang på lån og tilskuddssøknader. Formannskapet er klageinstans. Søndre Land kommune har ingen egne ordninger med bostøtte og/eller botilskuddsordninger. Lindorff A/S administrerer utlånte midler i nært samarbeid med økonomiavdelingen i kommunen.

#### **5.1 STARTLÅN**

Startlån er for mennesker som har økonomiske vanskeligheter med å komme seg inn på boligmarkedet, enten det er snakk om å kjøpe bolig eller for å klare å beholde den de har. Startlån kan brukes til finansiering av kjøp, bygging, utbedring, tilpassing eller refinansiering av bolig.

Startlånet er et viktig virkemiddel for å tilby boligfinansiering til lånesøkere som omfattes av tverrfaglig samarbeid og oppfølging i kommunen, og å hjelpe lånsøkere som er i ferd med å miste bolig og søker refinansiering. Viktige målgrupper er eneforsørgere, barnefamilier, funksjonshemmede, flytninger, økonomisk vanskeligstilte, og lånsøkere som bor i kommunal bolig som ønsker å anskaffe egen eid bolig.



Foreldregrupper som bygger boliger for psykisk utviklingshemmede eller funksjonshemmede barn kan få tilskudd og lån. Disse gruppene får momskompensasjon.

Lån kan gis selv om samlet gjeld overstiger 85 prosent av boligens verdi, sammen med privat banklån, eller som fullfinansiering. Startlån omfattes ikke av Finanstilsynets retningslinjer for egenkapital. Hver enkelt kommune skal tilpasse bruken til egen sosial boligpolitikk og prioritere startlånsmidler til vanskeligstilte i kommunen. Boliger som finansieres med startlån skal være nøkterne og tilpasset husstandens behov. I tillegg til en forsvarlig kredittvurdering, skal kommunene gjøre boligsosiale vurderinger.

### **5.2 BOLIGTILSKUDD TIL ETABLERING**

Boligtilskudd har samme målgruppe og hensikt som startlån, men er i tillegg strengt behovsprøvd i forhold til husstandens økonomiske situasjon. Bare de aller mest vanskeligstilte kan regne med å få tilskudd til å skaffe seg egen bolig.

### **5.3 BOLIGTILSKUDD TIL TILPASNING**

Boligtilskudd til tilpassing er behovsprøvd og kan gis som hel eller delvis finansiering av små eller store ombygginger/tilpasninger. Formålet er at personer med nedsatt funksjonsevne kan fortsette å bo i egen eller leid bolig.

### **6.4 BOSTØTTE**

Bostøtte kan gis til husstander med lav inntekt og høye bostøtteutgifter som en hjelp til å klare å beholde boligen sin og håndtere utgiftene. Bostøtten utbetales månedlig.

## **6. SLIK TILDELES KOMMUNAL BOLIG**

Kommunale boliger tildeles av kommunens boligkomité. Søknadsskjema ligger på kommunens hjemmeside og tildelingskontoret registrerer søknadene i journalsystemet Gerica. Boligkomiteen møtes og behandler søknadene hver tredje uke. Ved tildeling får søker en svarfrist på om de ønsker boligen på 2 uker. Når det kun er én søker til selveierleilighet i Hovlihagen borettslag har tildelingskontoret fullmakt til å utpeke ny andelshaver. Ved flere søkere utpekes ny andelshaver av boligkomiteen.

Boligkomiteen støtter seg til følgende i søknadsbehandlingen:

- Reglement for boligkomiteen, datert 19.08.2016.
- Vedtekter for Hovlihagen borettslag, datert 28.11.1998.
- Retningslinjer Hovlihagen Borettslag, datert 17.06.2015.
- Lov om kommunale helse- og omsorgstjenester, § 3-7 Boliger til vanskeligstilte.
- Husleieloven, § 11-1 Boliger til vanskeligstilte på boligmarked.



Boligkomiteen er satt sammen av personer med følgende roller:

- Avdelingsleder Bygg og vedlikehold
- Representant for NAV kontoret
- Leder for hjemmesykepleien
- Leder for hjemmetjenesten
- Leder for eldresenteret
- Flyktningskonsulent
- Tildelingskontoret (sekretærfunksjon)

## 7. FREMTIDIG KOMMUNALT BOLIGTILBUD

Utfordringene med eldrebølgen som venter oss om ti års tid, er store og utvikling av nye samarbeidsformer og arbeidsmåter innen helse og omsorg er nødvendig. Fremover blir det viktig at eldre er mest mulig selvhjulpne, slik at flest mulig kan bo lengst mulig i egen bolig.

Dagens boligmasse i Søndre Land består i manglende grad av boliger som legger til rette for dette. Det er derfor viktig at kommunen legger til rette for, og bidrar til, at det bygges boliger og skapes bomiljøer med tanke på dette. For å få et bedre boligtilbud i kommunen, bør det bygges flere leiligheter, småhus og rekkehus.

Høsten 2013 gjorde Ressurssenter for omstilling i kommunene (RO) en behovsvurdering hvor behovet for kommunalt botilbud i 2025 ble anslått slik:

|                                                                         | Antall     |
|-------------------------------------------------------------------------|------------|
| Sykehjem, korttid (med samme tilgjengelighet som i 2013)                | 24         |
| Bolig for mennesker med demens                                          | 60         |
| Bolig for mennesker med psykisk helse-/rus-problemer                    | 15         |
| Bolig for mennesker med utviklingshemming                               | 20         |
| Bolig for mennesker med funksjonsnedsettelse pga. alder, skader, sykdom | 20         |
| <b>Sum</b>                                                              | <b>115</b> |

(I den foreløpige planen for Hovli omsorgssenter er det behovet i 2030 som er anslått.)

### 7.1 ELDRE

Hovli omsorgssenter dimensjoneres for framskrevet behov i 2030, men muligheter for utvidelser utredes. Fleksibilitet er sentralt i planleggingen av senteret, slik at det kan tilpasses ulike behov i fremtiden. Det er i denne fasen kommet frem et foreløpig behov for 24 korttidsplasser (sykehjemsplasser) i behandlende enhet og 80 heldøgns bemannede omsorgsboliger. I tillegg kommer alle nødvendige fellesfunksjoner og kjøkken, dagsenter, lokaler for hjemmebaserte tjenester, hjelpemiddellager etc. Basert på erfaringstall vil dette bety et anslått arealbehov på om lag 12.700 m<sup>2</sup>.



Følgende arealbehov er lagt til grunn:

| Funksjon                                         | Areal         | Enheter      |
|--------------------------------------------------|---------------|--------------|
| Sykehjem, korttid                                | 2300          | 24           |
| Omsorgsboliger i tilknytning til omsorgssenteret | 7200          | 80           |
| Dagsenter                                        | 500           | 50 samtidige |
| Hjemmebaserte tjenester og tildelingskontor      | 500           |              |
| Hjelpemiddellager                                | 200           |              |
| Kjøkken og kantine                               | 300           |              |
| Treningsal, fysio, ergo, lege etc.               | 500           |              |
| Parkeringskjeller/hus                            | 1200          |              |
| <b>Sum</b>                                       | <b>12 700</b> |              |

Ovenstående arealoppstilling anses som et minimum av funksjoner for å tilfredsstille behovet. I tillegg er det fremmet følgende ønsker om ytterligere funksjoner som ikke er innarbeidet i tabellen ovenfor:

- Kafé
- Lokaler for frivillighet/pårørende
- Grupperom for interesse- og kulturaktiviteter for beboerne
- Fellesareal til bruk for alle innbyggere med scene og sal (til trim for eldre, seniordansen, korøvinger, små konserter, barneaktiviteter mm)
- Svømmebasseng (terapibad)
- Treningsrom
- Frisør, fotpleie og aromaterapi

Ovennevnte funksjoner medfører en betydelig arealøkning og følgelig en økning av prosjektkostnadene. Prosjektet vil i neste fase søke avklaringer rundt arealene og hvorvidt hele eller deler skal implementeres i det videre arbeidet.

Total estimert prosjektkostnad per april 2016 er ca. 400 mill. ink. mva. Total prosjektkostnad er ca. 320 mill eks. mva. Investeringstilskuddet fra Husbanken etter dagens regler vil utgjør om lag kr. 157 mill., herav tilskudd for dagsenter på kr. 6,6 mill. Faktisk kostnad for kommunen er ca. kr. 160 mill. (fratrasket merverdiavgiftskompensasjon og investeringstilskudd fra Husbanken).

## 7.2 YNGRE FUNKSJONSHEMMEDE

Det er nå et forholdsvis stort antall yngre funksjonshemmede som er i en alder hvor det er naturlig å flytte hjemmefra. 10 unge funksjonshemmede født i perioden 1994 til 2000 trenger bolig så snart som mulig.

Det er avholdt 2 dialogmøter med foreldre/foresatte våren 2016 for å avklare hva de ser for seg kan være gode løsninger for deres barn. Det planlegges et nytt møte høsten 2016. En del foreldre ønsker bofellesskap med andre og noen ga uttrykk for at de ønsket et botilbud hvor kommunen eier boligen.



Med dagens kommunale boligmasse anses det som nødvendig at kommunen raskt starter planleggingen av et nybygg med plass til 6 leietakere. Bygget må ha fellesarealer og areal for ansatte. Bolig til de øvrige 4 (ca), søkes løst i dagens boligmasse.

Også på litt lengre sikt vil det være unge funksjonshemmede med behov for botilbud. Slik det ser ut i dag gjelder det 11 funksjonshemmede født i perioden 1999 til 2013. Det betyr at det vil være behov for å bygge ytterligere ett bofellesskap med ca 6 leietakere i løpet av 3 til 5 år. Hvis ikke naturlig avgang fra dagens boligmasse frigjør egnede boliger.

### **7.3 MENNESKER MED ANDRE SOSIALE BEHOV**

Andre sosiale behov betyr i hovedsak mennesker med psykiske problemer og/eller rusproblemer. Ut i fra RO'kartlegging bor det i dag flere i kommunale utleieboliger i kommunen, enn det teoretiske behovet skulle tilsi.

Staten har på sin side varslet at kommunene vil få et større ansvar for å skaffe bolig til denne gruppen og det må derfor antas at behovet øker. Spørsmålet er om dette kan dekkes av de forholdsvis mange boligene kommunen har, med bl.a. et betydelig antall boliger som blir ledige i forbindelse ved redusert antall vertskommunebrukere.

Kommunes arbeid med en plan for psykisk helsearbeid og rus må sees i sammenheng med denne planen. Foreløpig skisserer Rus- og psykiatriplanen et behov for noen forsterkede boenheter (robuste boliger) og 4 boenheter med tilgang til bemanning.

Boligene bør ligge i nærheten av Hov sentrum, slik at de tilbud som finnes der, blir lett tilgjengelig for beboerne. Enkelte av disse beboerne har en tendens til å ødelegge boligen sin og det er derfor nødvendig å etablere noen få forsterkede boliger med materialer som bedre tåler røff behandling.

### **7.4 FLYKTNINGER**

Kommunestyret har vedtatt å bosette 20 flyktninger hvert år de nærmeste årene. Hvor mange boliger det blir behov for, er avhengig av fordelingen mellom enslige og familier. Det er ikke hensiktsmessig at kommunen har så mange boliger til disposisjon, at alle flyktninger kan få kommunalt eid bolig. Det private leiemarkedet blir dermed nødvendig å benytte. Også ved endring av boligbehov, som f.eks. familiegjenforening, må man påregne og forsøke å skaffe bolig på det private markedet.

Det er viktig at flyktninger bor såpass sentralt at det finnes et kollektivtilbud på stedet, men bosetting av flyktninger er også aktuelt utenfor Hov og Fall.

### **7.5 VERTSKOMMUNEBRUKERE**

Pr. april 2016 bor det 42 vertskommunebrukere i kommunen og det forventes en jevn nedgang i årene fremover. 40 har i dag et kommunalt botilbud i Hov, Fall og Enger.



## 8. TILTAKSPLAN

| Brukergruppe               | Tiltak                                                                                          | Periode   | Ansvar                                  |
|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------------------------------------|
| Eldre                      | Bygging av Hovli omsorgssenter                                                                  | 2016-2020 | Kommunalområde lokalsamfunn (LOK)       |
| Andre brukergrupper        | Finne nye boliger til de som mister boligen pga. sanering ifbm. bygging av Hovli omsorgssenter. | 2016-2017 | LOK                                     |
| Andre brukergrupper        | Selge, sanering og omgjøring boliger som beskrevet i kapittel 4.                                | 2016-2030 | LOK                                     |
| Psykisk helse/rusproblemer | Bygging av 2 ekstra solide boenheter.                                                           | 2017-2018 | LOK                                     |
| Yngre funksjonshemmede     | Bygging av bofelleskap med 6 boenheter, fellesarealer og areal for ansatte.                     | 2017-2018 | LOK                                     |
| Yngre funksjonshemmede     | Bosette 4 i eksisterende boligmasse, gjerne i bofelleskap.                                      | 2017-2019 | LOK                                     |
| Andre brukergrupper        | Kartlegge behovet for modernisering av kommunale boliger                                        | 2017-2019 | LOK                                     |
| Andre brukergrupper        | Være en aktiv bruker av boligsosiale støtteordninger                                            | 2017-2019 | Kommunalområde helse, omsorg og velferd |
| Psykisk helse/rusproblemer | Etablere 4 boenheter med tilgang til bemanning (vurderes ifbm. Rus-og psykiatriplanen)          | 2018-2019 | LOK                                     |
| Psykisk helse/rusproblemer | Bygging av 2 ekstra solide boenheter.                                                           | 2019-2020 | LOK                                     |

Ansvar for tiltakene er plassert i kommunalområdene Lokalsamfunn og Helse, omsorg og velferd. Det innebærer at det er der ansvaret for å ta initiativet ligger, men andre må også bidra i arbeidet.