

# **BOLIGSOSIAL HANDLINGSPLAN NES KOMMUNE**



**2011-2014**

## INNHOLDSFORTEGNELSE

|       |   |    |
|-------|---|----|
| 1     | INNLEDNING .....  | 3  |
| 1.1   | Hva er boligsosial handlingsplan .....                                    | 3  |
| 1.2   | Formål og målgrupper .....  | 3  |
| 1.3   | Norsk boligpolitikk .....   | 4  |
| 1.4   | Kommunens boligsosiale ansvar .....                                       | 5  |
| 1.5   | Kommunale føringer .....  | 6  |
| 1.5.1 | Kommuneplan 2005-2017 .....   | 6  |
| 1.5.2 | Folkehelsearbeidet .....  | 6  |
| 1.5.3 | Økonomiplan 2011-2014 - investeringsbudsjettet .....                      | 6  |
| 1.5.4 | Årsbudsjett 2011 .....  | 6  |
| 2     | GENERELLE BEFOLKNINGS- OG BOFORHOLD .....                                 | 7  |
| 2.1   | Befolkningsutvikling .....  | 7  |
| 2.2   | Boforhold .....   | 8  |
| 3     | VANSKELIGSTILTE PÅ BOLIGMARKEDET I NES .....                              | 10 |
| 3.1   | Vanskeligstilte på boligmarkedet 2010 .....                               | 10 |
| 3.2   | Hva viser registreringen? Hvem er vanskeligstilte på boligmarkedet? ..... | 11 |
| 3.3   | Nærmere om målgruppene situasjon og behov .....                           | 13 |
| 3.3.1 | Ordinær ungdom .....  | 14 |
| 3.3.2 | Flyktninger .....   | 14 |
| 3.3.3 | Rusavhengige .....  | 14 |
| 3.3.4 | Personer med psykiske lidelser .....                                      | 14 |
| 3.3.5 | Psykisk utviklingshemming .....   | 14 |
| 3.3.6 | Funksjonshemmede .....  | 15 |
| 3.3.7 | Om de øvrige målgruppene .....  | 15 |
| 4     | VIRKEMIDLER .....   | 16 |
| 4.1   | Husbankens virkemidler .....  | 16 |
| 4.1.1 | Tilskudd til oppføring eller kjøp av utleieboliger .....                  | 16 |
| 4.1.2 | Boligtilskudd til utredning og prosjektering .....                        | 16 |
| 4.1.3 | Grunnlån til bygging og utbedring .....                                   | 16 |
| 4.2   | Kommunenes låne- og tilskuddsordninger .....                              | 16 |
| 4.2.1 | Bostøtte .....  | 16 |
| 4.2.2 | Startlån .....  | 17 |
| 4.2.3 | Boligtilskudd til etablering, til utbedring og tilpasning av bolig .....  | 17 |
| 4.3   | Andre kommunale ordninger .....   | 17 |
| 4.3.1 | NAV – Økonomisk hjelp .....   | 17 |
| 4.3.2 | Kommunens disponible boliger .....  | 17 |
| 4.3.3 | Anskaffelse av kommunale boliger .....                                    | 18 |
| 4.4   | Råd og veiledningstjenester .....   | 19 |
| 4.4.1 | Økonomisk rådgivning .....  | 19 |
| 4.4.2 | Boligkontoret .....   | 19 |
| 4.4.3 | Tildeling av bolig .....  | 19 |
| 4.4.4 | Prosjekt Boligsosial oppfølging .....                                     | 19 |
| 4.5   | Samarbeid med andre aktører .....   | 20 |
| 5     | TILTAK .....  | 21 |
| 5.1   | Salg av uegnede boliger .....   | 21 |
| 5.2   | Kjøp av utleieboliger .....   | 21 |
| 5.3   | Startlån .....  | 21 |

|         |   |    |
|---------|---|----|
| 5.4     | Bofellesskap / samlokaliserte boenheter .....       | 21 |
| 5.5     | Samarbeid med private utbyggere.....                | 21 |
| 5.6     | Boligsosial oppfølging .....                        | 22 |
| 5.7     | Koordinering av kommunens tjenester/ressurser ..... | 22 |
| 5.8     | Samarbeid med andre aktører.....                    | 22 |
| 6       | REFERANSER .....                                    | 23 |
| VEDLEGG |   |    |
|         | Handlingsplan 2011 – 2014.....                      | 24 |

# 1 INNLEDNING

## 1.1 Hva er boligsosial handlingsplan

Det er en temaplan som omhandler boliger og botiltak for de grupper av befolkningen som har vansker med å *skaffe seg* eller *beholde* en tilfredsstillende bolig på egen hånd. I planen benyttes begrepet ”vanskeligstilte på boligmarkedet” som en samlebetegnelse på målgruppene for planen. Begrepet defineres slik: ”personer som i mangel av økonomiske ressurser, med fysiske eller sosialmedisinske problemer ikke har mulighet til å skaffe eller bli boende i *en god bolig i et godt bomiljø*”<sup>1</sup>.

Denne boligsosiale handlingsplanen erstatter Nes kommunes eksisterende boligpolitiske handlingsplan 2003-2007. Planen er laget med bakgrunn i en analyse av status blant de vanskeligstilte på boligmarkedet i september 2010 og målsettinger for det boligsosiale arbeidet de nærmeste årene. Ressurser til de ulike tiltakene i planen prioriteres i kommunens årsbudsjett og økonomiplan.

## 1.2 Formål og målgrupper

Stortingsmelding nr. 49 (1997-98) ”Om boligetablering for unge og vanskeligstilte” oppfordret kommunene til å utarbeide lokale handlingsplaner for bedre å kunne ivareta sine behov. Gjennom planarbeidet er målet at kommunen får utviklet et godt styringsredskap for å møte målgruppenes boligbehov, slik at disse skal kunne etablere seg og bli boende i en bolig.

Målet med en boligsosial handlingsplan er å gi:

- ✓ Økt kunnskap om boligbehovet i kommunen
- ✓ Økt kunnskap om statlige virkemidler i kommunen
- ✓ En mer samkjørt tjenesteyting og ressursbruk på tvers av virksomheter
- ✓ Bedre utnyttelse av kommunens boligmasse
- ✓ En mer målrettet og effektiv bruk av virkemidlene
- ✓ Større effekt ved å samordne ressursene

Grunner til at den enkelte ikke mestrer å løse boligproblemet er kompliserte og ofte sammensatte, og må ses i sammenheng med situasjonen på boligmarkedet, arbeidsmarkedet og andre områder som helse, rus etc. I hovedtrekk kan målgruppene for planen inndeles slik:

| Målgruppe                               | Kjennetegn/presisering/eksempler  |
|---|---|
| Økonomisk vanskeligstilt                | Økonomi er hovedårsaken til boligproblemet  |
| Bevegelseshemmet/fysisk funksjonshemmet | Personer som på grunn av bevegelseshemming/fysisk funksjonshemming må ha fysiske tilrettelegginger for å fungere i bosituasjonen. |
| 1. gangs etablert flyktning             | Personer som har fått opphold på humanitært eller politisk grunnlag som kommunen har tatt i mot.                                  |
| 2. gangs etablert flyktning             | Personer som har fått opphold på humanitært eller politisk grunnlag som har flyttet til kommunen på eget initiativ.               |

<sup>1</sup> Sitat fra Husbankens veileder ”Slik gjør vi det. Lokale boligsosiale handlingsplaner” utgitt i 2007.

|                            |  |
|----------------------------|--|
| Psykisk utviklingshemmet   | Dette er en samlebetegnelse for en lang rekke forskjellige tilstander med høyst forskjellig årsaksforhold. Utviklingshemningen viser seg ofte tidlig ved at læreevne og evne til å klare seg i samfunnet er svekket. |
| Person med psykisk lidelse | Person med langvarig psykisk lidelse (har diagnose fra lege eller har vært i kontakt med behandlingsapparatet i to år eller mer.)  |
| Rusmiddelmissbruker        | Har vært i kontakt med behandlingsapparatet for sitt rusproblem eller har et erkjent rusproblem, som gjør det vanskelig å etablere/opprettholde et stabilt forhold på det ordinære boligmarkedet.                    |
| Sosialt vanskeligstilt     | Personer som ikke naturlig hører inn under kategoriene over, men som har boligproblemer. Kan være for eksempel personer som diskrimineres på boligmarkedet på grunn av adferd eller utseende.                        |
| Andre funksjonshemninger   | Andre funksjonshemmede som ikke naturlig hører inn under kategoriene bevegelsehemmet/ fysisk funksjonshemmet, psykisk utviklingshemmet eller psykiatrisk langtidspasient (for eksempel aldersdemente, autister etc.) |

### 1.3 Norsk boligpolitikk

Det overordnede målet i norsk boligpolitikk er at alle skal kunne bo trygt og godt. ”På vei til egen bolig” (2005-07) er regjeringens strategi for å forebygge og bekjempe bostedsløshet. Strategien er foreslått og omtalt i stortingsmelding nr. 23 (2003-04) ”Om boligpolitikken”.

Det er i strategien satt konkrete mål:

| Hovedmål   | Resultatmål  |
|--|--|
| Motvirke at folk blir bostedsløse                        | Antall begjæringer om utkastelse skal reduseres med 50 % og antall utkastelser med 30 %.     |
|  | Ingen skal måtte tilbringe tid i midlertidige løsninger ved løslatelse fra fengselsopphold.  |
|  | At ingen skal måtte tilbringe tid i midlertidig løsninger etter utskrivelse fra institusjon. |
| Bidra til god kvalitet ved døgnovernatting               | Ingen skal tilbys døgnovernatting uten kvalitetsavtale.                                      |
| Bidra til at bostedsløse raskt får tilbud om varig bolig | Ingen skal oppholde seg mer enn tre måneder i midlertidig botilbud.                          |

Hoved- og resultatmål for å bekjempe bostedsløshet fram til 2007

Regjeringen vil bidra til

- ✓ Et velfungerende boligmarked.
- ✓ Økt bosetting av vanskeligstilte på boligmarkedet.
- ✓ At byggeprosessen skal være god og effektiv.
- ✓ Flere miljøvennlige og universelt utformede boliger og bygg på attraktive steder.

## Fra Statsbudsjettet for 2011

Innen sosial boligpolitikk vil regjeringen:

- ✓ Styrke bostøtteordningen for barnefamilier
- ✓ Ha fortsatt høy aktivitet på startlån og grunnlån
- ✓ Gi tilskudd til omsorgsboliger og sykehjemsplasser med heldøgns omsorgstilbud

Utfordringen for kommunen er å følge opp denne satsingen gjennom å tilpasse og iverksette lokale tiltak som bidrar at til ordningene benyttes og målene nås.

### **1.4 Kommunens boligsosiale ansvar**

Lov om sosiale tjenester m.v. av 13.12.1991 (Sosialtjenesteloven) og Lov om sosiale tjenester i NAV av 18.12.2009 sier at det er kommunen som er den viktigste gjennomfører av statens boligsosiale målsettinger. Følgende bestemmelser regulerer dette ansvaret:

Lov om sosiale tjenester m.v. av 13.12.1991:

#### **§ 3-4: Boliger til vanskeligstilte**

*"Sosialtjenesten skal medvirke til å skaffe boliger til personer som ikke selv kan ivareta sine interesser på boligmarkedet, herunder boliger med særlig tilpassing, og med hjelpe- og vernetiltak for den som trenger det på grunn av alder, funksjonshemming eller av andre årsaker".*

#### **§ 4-1: Opplysning, råd og veiledning**

*"Sosialtjenesten skal gi opplysning, råd og veiledning som kan bidra til å løse eller forebygge sosiale problemer. Kan sosialtjenesten ikke selv gi slik hjelp, skal den så vidt mulig sørge for at andre gjør det".*

#### **§ 4-2 Tjenester**

*De sosiale tjenester skal omfatte*

*a) praktisk bistand og opplæring, herunder brukerstyrt personlig assistanse, til dem som har et særlig hjelpebehov på grunn av sykdom, funksjonshemming, alder eller av andre årsaker,*

*d) plass i institusjon eller bolig med heldøgns omsorgstjenester til dem som har behov for det på grunn av funksjonshemming, alder eller av andre årsaker,*

Lov om sosiale tjenester i NAV av 18.12.2009:

#### **§ 17. Opplysning, råd og veiledning**

*Kommunen skal gi opplysning, råd og veiledning som kan bidra til å løse eller forebygge sosiale problemer. Kan kommunen ikke selv gi slik hjelp, skal den så vidt mulig sørge for at andre gjør det.*

#### **§ 27. Midlertidig botilbud**

*Kommunen er forpliktet til å finne midlertidig botilbud for dem som ikke klarer det selv.*

## **1.5 Kommunale føringer**

### **1.5.1 Kommuneplan 2005-2017**

Gjeldende kommuneplan i Nes er for perioden 2005-2017 og ble vedtatt av kommunestyret 13.12.2005. Kommuneplanens arealdel ble vedtatt videreført av kommunestyret 9.3.2010, men slik at kommunedelplaner og reguleringsplaner vedtatt etter 13.12.2005 fortsatt er gjeldende.

Kommuneplanen bygger på et verdigrunnlag som tar utgangspunkt i livskvalitet. Høy livskvalitet for innbyggerne handler om god helse, trygghet og trivsel i hverdagen. Verdigrunnlaget tar derfor utgangspunkt i forhold og faktorer som bidrar til bedre bo-levevilkår for innbyggerne og er viktig som ledetråd i det boligsosiale arbeidet.

#### **Målsetting:**

- ✓ Nes kommune skal framstå som et livskraftig lokalsamfunn med trygge oppvekstmiljøer som sikrer innbyggerne høy livskvalitet.

#### **Retningslinjer:**

- ✓ Livskraftig lokalsamfunn og trygge oppvekstmiljøer sikres gjennom medvirkning i planprosesser, samhandling ved tiltaksgjennomføring og nettverksbygging.
- ✓ Tilgjengelighet for alle skal sikres gjennom universell utforming.

#### **Følgende utbyggingsstrategi legges til grunn:**

- ✓ Årnes styrkes som bygdesenter gjennom fortetting, endring av eldre industribebyggelse til bolig og utbygging på Drognes mot Fjuk.
- ✓ Utbygging av øvrige tettsteder legges opp med en moderat vekst der skolekapasitet tillegges avgjørende vekt.

### **1.5.2 Folkehelsearbeidet**

Mål og strategidokumentet for folkehelsearbeidet, "Det gode liv i Nes", ble vedtatt i kommunestyresak 09/5 den 10.02.09. *Gode lokal- og bomiljøer* er et av fire utvalgte hovedsatsningsområder, i tillegg til økt fysisk aktivitet, sunnere kosthold og redusert bruk av tobakk og rusmidler.

Målsettingen for området gode lokal- og bomiljøer:

- ✓ At innbyggerne opplever å bo i et lokalmiljø med gode fysiske omgivelser og sosiale nettverk, som gir trivsel, trygghet og stimulering.

### **1.5.3 Økonomiplan 2011-2014 - investeringsbudsjettet**

Det er tatt høyde for å etablere et nytt bofellesskap for utviklingshemmede. Prosjektet innebærer omdisponering og utbygging på tomten der barnehagen Hagaskogen ligger. Det er budsjettet med prosjektering i 2012 og utbygging i 2013.

### **1.5.4 Årsbudsjett 2011**

Det er budsjettet med 2 prosjektstillinger knyttet til boligsosial oppfølging i psykiatri- og rustjenesten. Dette er prosjektstillinger som forutsettes å inngå i ordinær kommunal drift når prosjektperioden er over i 2012.

## 2 GENERELLE BEFOLKNINGS- OG BOFORHOLD

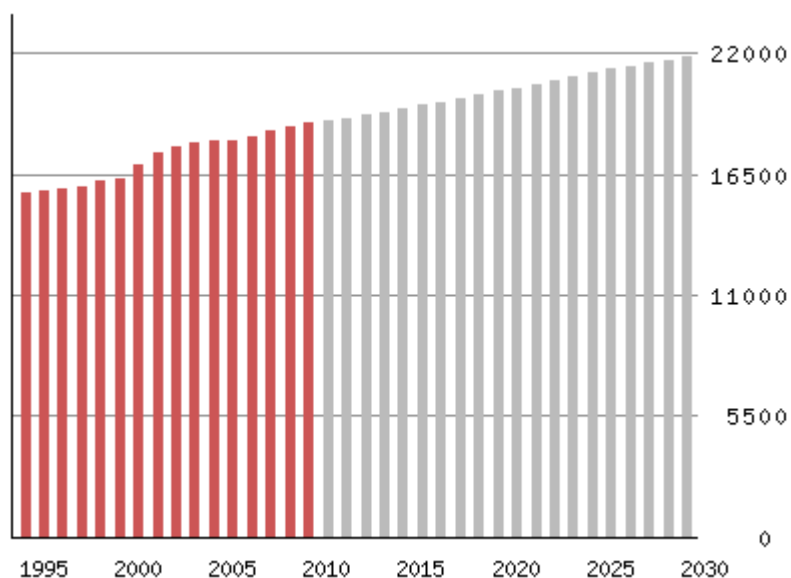
### 2.1 Befolkningsutvikling

Endringer i demografi vil kunne påvirke omfanget av vanskeligstilte i boligmarkedet.

Den siste befolkningsframskrivingen fra SSB viser at folketallet i Norge vil fortsette å stige de neste 50 årene, fra 4,9 millioner i 2010 til rundt 7 millioner i 2060 i modellen som kalles mellomalternativet (MMMM). På lang sikt vil landet få en betydelig eldre befolkning. Aldersgruppen 67 år og over utgjør 625 000 i 2010, og vil i MMMM-alternativet nå om lag 1,5 millioner i 2060. Veksten er en følge både av de høye fødselskullene fra midten av 1940-tallet til midten av 1970-tallet og høyere levealder. Framskrivningen viser at antall eldre personer vil øke framover uansett hvilke (rimelige) forutsetninger som gjøres.

Befolkningsframskriving for Nes kommune fram mot 2030 i MMMM-alternativet viser en jevn økning opp mot 22 000 innbyggere.

Figur: Folkemengde 1995-2010 og framskrevet 2011-2030 for Nes kommune



Økonomiplanen 2011-2014 for kommunen legger til grunn 1 % årlig økning i befolkningen. Vurderingen på demografisiden er at Nes kommune vil få en befolkningsvekst om lag på landsgjennomsnittet, kanskje noe over. Vekst i befolkningen kan bety både økte inntekter i form av rammetilskudd og økte kostnader i form av økt tjenesteyting til innbyggerne. Disse faktorene er ukjente, og kan slå begge veier for kommunen. Økonomiplanen forutsetter av denne grunn ingen direkte økonomiske konsekvenser som følge av en stabil befolkningsvekst på 1 %. Hvor stor økningen faktisk blir, avhenger av fordelingen i egen og landets øvrige befolkningsvekst i henhold til alder og kriterier i utgiftsutjevningen.

Det var 18 827 innbyggere i Nes 1.1.2010. Pr 1.7.2010 var folketallet økt med 121 siden årsskiftet, til 18 948. Tabellen under viser SSBs fremskriving av folketallet i planperioden. Denne veksten er på linje med hva SSB kaller middels nasjonal vekst på landsbasis. Det er knyttet usikkerhet til tallene, spesielt innenfor aldersgruppene. Men framskrivingen viser forventet tendens i befolkningsutviklingen. I perioden er det gruppen 67-79 år som øker mest, med 345 personer. Det samme gjelder gruppen 16-67 år som øker med 277 personer.



Tabell: Innbyggere etter aldersgrupper i Nes kommune perioden 2010-2014

| Innbyggere etter aldersgrupper | 2010          | 2011          | 2012          | 2013          | 2014          |
|--------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 0-5 år                         | 1 272         | 1 288         | 1 305         | 1 327         | 1 337         |
| 6-15 år                        | 2 532         | 2 503         | 2 495         | 2 426         | 2 398         |
| 16-66 år                       | 12 781        | 12 900        | 12 961        | 13 046        | 13 058        |
| 67-79 år                       | 1 472         | 1 515         | 1 574         | 1 665         | 1 817         |
| 80-89 år                       | 648           | 655           | 663           | 672           | 663           |
| Over 90 år                     | 122           | 125           | 133           | 140           | 135           |
| <b>Antall innbyggere</b>       | <b>18 827</b> | <b>18 986</b> | <b>19 131</b> | <b>19 276</b> | <b>19 408</b> |
| <i>Årlig prosentvis vekst</i>  |               | 0,8 %         | 0,8 %         | 0,8 %         | 0,7 %         |

## 2.2 Boforhold

Pr 1. januar 2010 var det registrert 2 324 000 boliger i Norge. Eneboliger utgjør drøyt halvparten, med 1 220 000 boliger. Deretter følger blokkleiligheter med 523 000. Det finnes vel 267 800 boliger i rekkehus, kjedehus og andre småhus. I tillegg kommer 211 600 tomannsboliger og 41 200 boliger i bygninger for bofellesskap. Dessuten er det drøyt 60 400 boliger i bygninger hvor hoveddelen av arealet er knyttet til annet enn boligformål, i hovedsak næringsbygninger. SSBs kartbaserte boligstatistikk stedfester 99 prosent av boligene.

Norske boliger er svært ulike når det gjelder størrelse målt i antall rom og bruksareal. Mens halvparten av eneboligene har fire eller flere rom, er det kun hver femte blokkleilighet som har fire eller flere rom. To tredeler av alle blokkleiligheter har et bruksareal under 80 kvadratmeter, mens kun hver tiende enebolig er av en slik størrelse.<sup>2</sup>

I Nes var det registrert totalt 8 622 boliger pr 1. januar 2010. Dette er en økning på 686 boliger siden 2008. Som det fremgår av tabellen er det høyest andel av eneboliger.

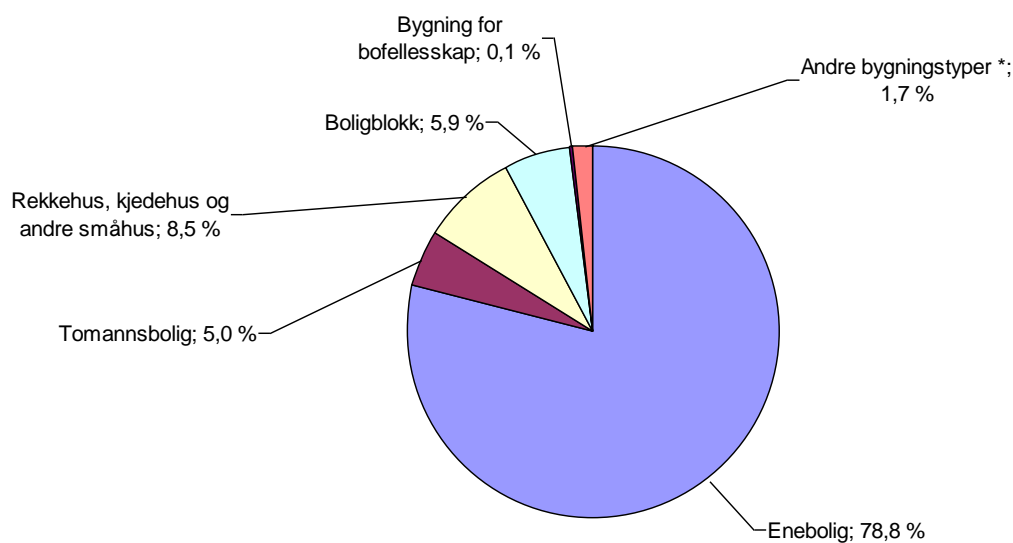
Tabell: Type boliger i Nes kommune 1.1.2010

| <b>Boliger</b> (beboede og ubebodde) | <b>2008</b>  | <b>2009</b>  | <b>2010</b>  |
|--------------------------------------|--------------|--------------|--------------|
| Enebolig                             | 6.319        | 6.695        | 6.792        |
| Tomannsbolig                         | 389          | 421          | 429          |
| Rekkehus, kjedehus og andre småhus   | 611          | 623          | 734          |
| Boligblokk                           | 473          | 607          | 510          |
| Bygning for bofellesskap             | 12           | 8            | 8            |
| Andre bygningstyper *                | 132          | 146          | 149          |
| <b>I alt</b>                         | <b>7.936</b> | <b>8.500</b> | <b>8.622</b> |

\*Andre bygninger inkluderer i hovedsak boliger i garasjer, næringsbygninger og andre bygningstyper som ikke er boligbygninger.

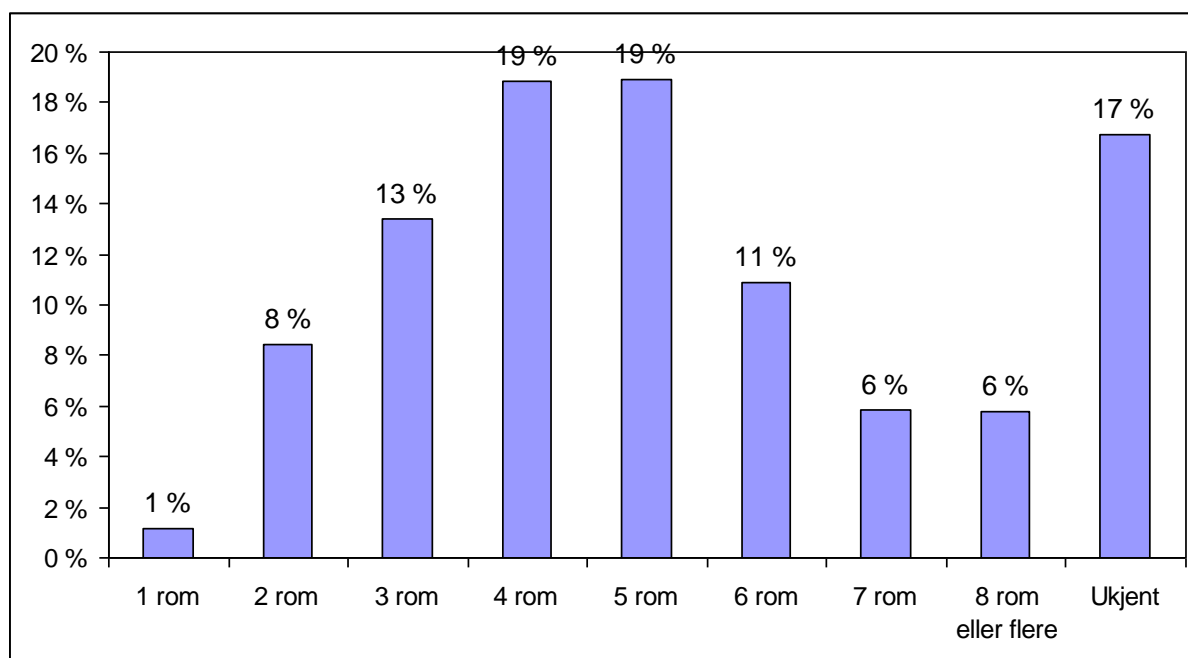
<sup>2</sup> <http://www.ssb.no/vis/emner/10/09/boligstat/art-2010-12-06-01.html> (Lastet ned 15.12.10)

Figur: Prosentvis fordeling av hustyper i Nes kommune 1.1.2010



Sammensetningen etter husholdningstype pr 1. januar 2010 viser at 30,5 % av husstandene i Nes er aleneboende. Dette er en økning på 4 % siden forrige boligsosiale plan ble fremlagt. Utviklingen følger tendensen i landet for øvrig, som viser at stadig flere velger å bo alene. Par med barn under 18 år utgjør 29,3 %, mens det er 24,8 % par uten barn.<sup>3</sup>

Fordelt etter størrelsen på boligene, dvs. antall rom, viser statistikken at det er flest 4 eller 5 roms boliger i kommunen. Samtidig er det ukjent antall rom for 17 % av boligmassen.



<sup>3</sup> All statistikk om befolkningsutvikling og boforhold fra SSBs hjemmesider (lastet ned 15.12.2010).

### **3 VANSKELIGSTILTE PÅ BOLIGMARKEDET I NES**

#### **3.1 Vanskeligstilte på boligmarkedet 2010**

Høsten 2010 ble det gjennomført registrering av vanskeligstilte på boligmarkedet i Nes kommune. Registreringen ble utført etter en metode utarbeidet av Husbanken, og er begrenset til å omfatte de husstander som hadde vært i kontakt med/ mottatt tjeneste de siste seks måneder. Det er kun husstander med utilfredsstillende boforhold som ble kartlagt.

Registreringen ble basert på at husstandene oppfylte minst ett av følgende kriterier:

#### **1. At husstanden er uten egen eller leid bolig**

- Bor ute, i campinghytter, pensjonat, hospits eller hybelhus.
- Bor midlertidig hos familie/bekjente.
- Som ikke har bosted to måneder før eller ved utskrivelse fra midlertidig institusjonslignende botilbud (tilsynshjem, institusjon for rusmiddelmissbrukere, sykehus, skjermede plasser, eller fengsel).

#### **2. Leieforhold som kan opphøre**

- Husstander med leiekontrakt med varighet 0-12 måneder hvor det er usikkert om kontrakten kan fornyes.

#### **3. Uegnet bolig har ett eller flere av følgende kjennetegn:**

- Boligen mangler bad/WC
- Boligen standard er så dårlig at det kan være forbundet med helsefare å bo der (for eksempel råte, mugg og manglende isolasjon).
- Manglende tilgjengelighet til bolig medfører isolasjon (for eksempel manglende heis, rekkverk etc.).
- Boligen er ekstremt miljøbelastet (støy, barnefarlig etc.).
- Selve boligen er ikke tilpasset for funksjonshemmet i husstanden.
- Boutgifter er urimelig høye i forhold til behov og marked.

#### **4. Store bistands- og oppfølgingsbehov**

- Et av husstandsmedlemmene har særskilte behov utenfor boligen (medlemmet bør få eget husvære).
- Husstanden står i fare for å miste boligen dersom det ikke gis oppfølging (betaling av husleie, annen manglende "bokompetanse").

Kartleggingen bygger på innhentede opplysninger fra de ulike tjenesteyterne i etat for helse- og sosialtjenester og boligkontoret. Tjenestestedene har anbefalt boligløsning og oppfølgingsbehov for den enkelte. Det vil si at opplysninger om behov for bolig eller tiltak er i alle tilfeller tjenesteyters vurdering, og at denne ikke nødvendigvis er i overensstemmelse med den enkeltes egne ønsker.

Opplysninger fra ulike tjenestesteder er sammenholdt for å sikre at hvert hushold bare er registrert en gang, selv om det har flere forskjellige kontakter med tjenesteapparatet. Sluttresultatet er et innspill til diskusjon og danner et grunnlag for fremtidige prioriteringer. Kartleggingen er foretatt i en 14-dagers periode og omfatter de som har vært i kontakt med hjelpeapparatet i de siste 6 måneder og som har et uegnet boforhold. Dermed gis et "øyeblikksbilde" som sier noe om boligbehovet i kommunen.

I alt ble **98** vanskeligstilte husstander registrert i Nes kommune. Dette utgjør 5,1 husstander pr 1000 innbyggere, noe som er 1,6 husstander mindre pr 1000 innbyggere enn ved tilsvarende kartlegging i 2003. Man kan ikke se bort fra at det finnes andre personer som er vanskeligstilte på boligmarkedet som ikke er med i kartleggingen, fordi de ikke er kjent av hjelpeapparatet på registreringstidspunktet. Registreringen begrenser seg videre til husstander med umiddelbare og/eller spesielt store problemer. Således bør man derfor anta at analysen viser ”toppen av fjellet” mer enn hele omfang av boligsosiale utfordringer i Nes kommune.

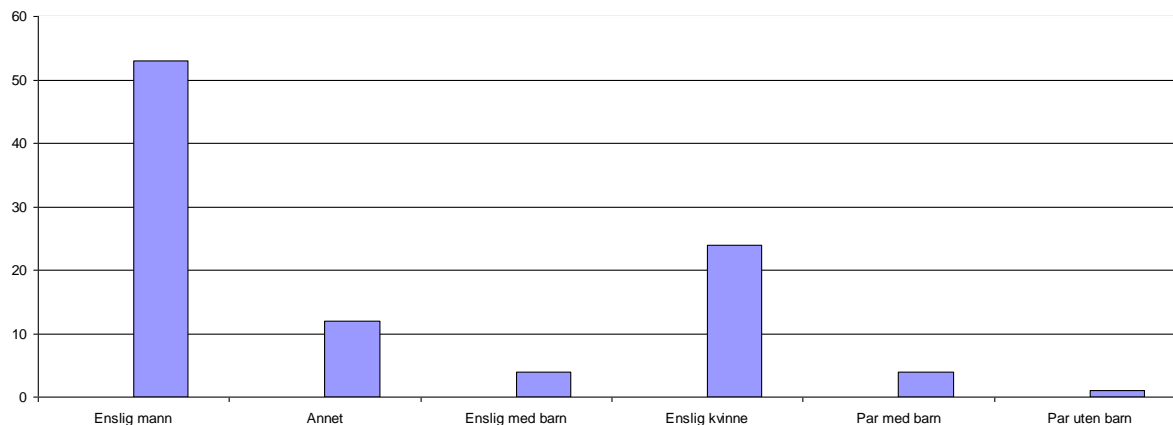
### 3.2 Hva viser registreringen? Hvem er vanskeligstilte på boligmarkedet?

I det følgende presenteres en del nøkkeldata fra kartleggingen.

Tabell: Fordeling alder og husstandstype

| Ant. husstander |       |       |       |       |       |       |     |        |
|-----------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-----|--------|
| Husstandstype   | 13-16 | 17-19 | 20-34 | 35-49 | 50-66 | 67-79 | 80+ | Totalt |
| Enslig mann     | 2     | 8     | 15    | 13    | 1     | 4     | 10  | 53     |
| Annet           |       | 5     | 7     | 0     |       |       |     | 12     |
| Enslig med barn |       |       | 2     | 2     |       |       |     | 4      |
| Enslig kvinne   | 4     | 4     | 7     | 0     |       | 2     | 7   | 24     |
| Par med barn    |       |       | 2     | 2     |       |       |     | 4      |
| Par uten barn   |       |       |       |       |       |       | 1   | 1      |
| Totalt          | 6     | 17    | 33    | 17    | 1     | 6     | 18  | 98     |

Figur: Husstandstyper

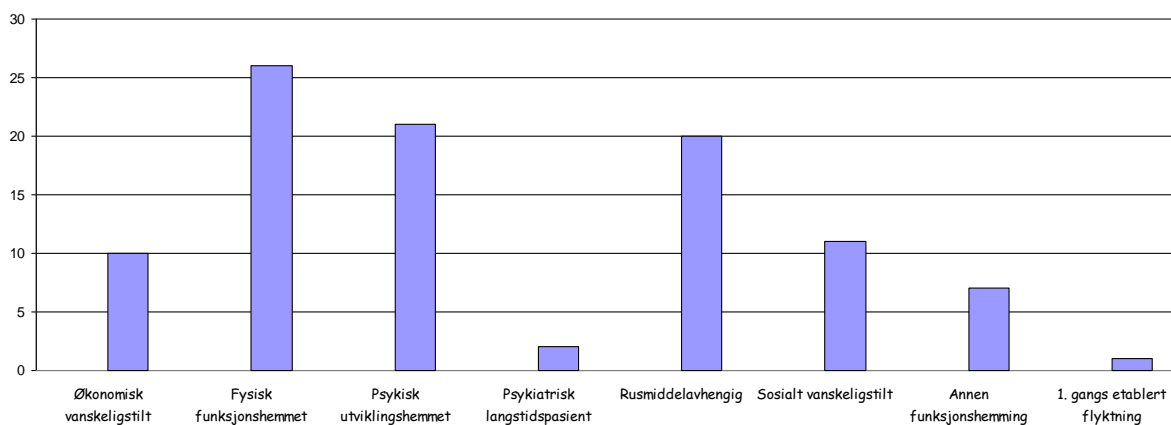


I hovedsak tenker en seg følgende målgrupper (kjennetegn):

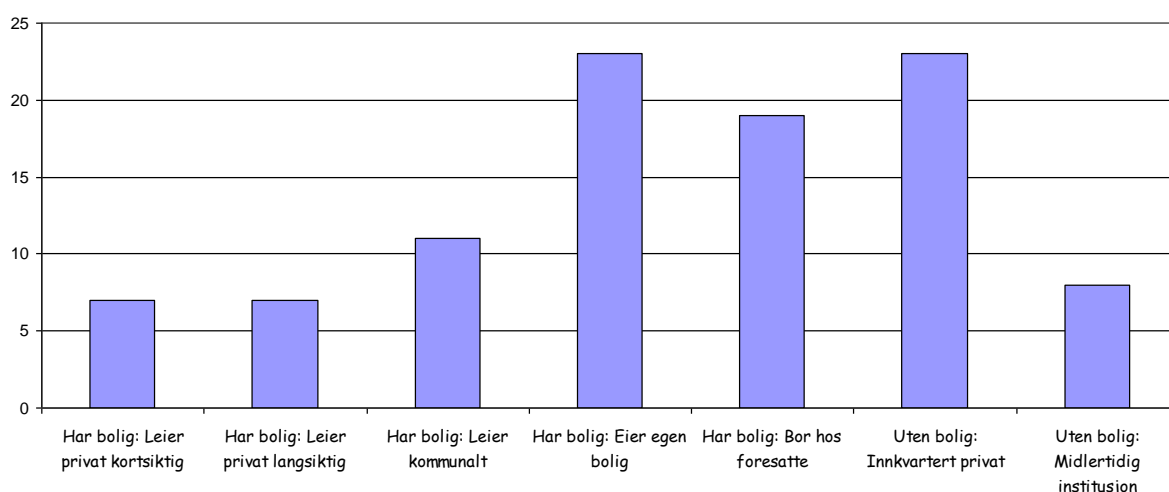
- ✓ Økonomisk vanskeligstilte; Som av økonomiske årsaker har problemer med å skaffe eller beholde egnet bolig.
- ✓ Flyktninger; Personer som har fått opphold på humanitært eller politisk grunnlag.
- ✓ Fysisk funksjonshemmede; Personer som har nedsatt funksjonsevne, sykdom eller skader og må ha fysisk tilrettelegging for å fungere i bosituasjonen.
- ✓ Psykisk utviklingshemmede; Dette er en samlebetegnelse for en lang rekke forskjellige tilstander med høyst forskjellige årsaksforhold. Utviklingshemningen viser seg ofte tidlig ved at lærerevnen og evne til å klare seg i samfunnet er svekket.

- ✓ Person med psykisk lidelse: Psykiske vansker er ofte normale reaksjoner forbundet med en vanskelig livssituasjon. Psykiske lidelser referer til psykiske vansker av en slik type eller grad at det kvalifiserer til en diagnose.
- ✓ Rusavhengige: Har vært i kontakt med behandlingsapparatet for sitt rusproblem eller har et erkjent rusproblem, som gjør det vanskelig å etablere/opprettholde et stabilt forhold på det ordinære boligmarkedet.
- ✓ Sosialt vanskeligstilte: Personer som ikke naturlig hører inn under andre kategorier, men som har boligproblemer. Kan for eksempel være personer som diskrimineres på boligmarkedet på grunn av atferd eller utseende.
- ✓ Personer med andre funksjonshemninger: Andre funksjonshemmede som ikke naturlig hører inn under tidligere nevnte kategorier (for eksempel ADHD og autisme).
- ✓ Eldre: Dette er vanskeligstilte over 67 år med fysiske eller ”andre” funksjonshemninger.

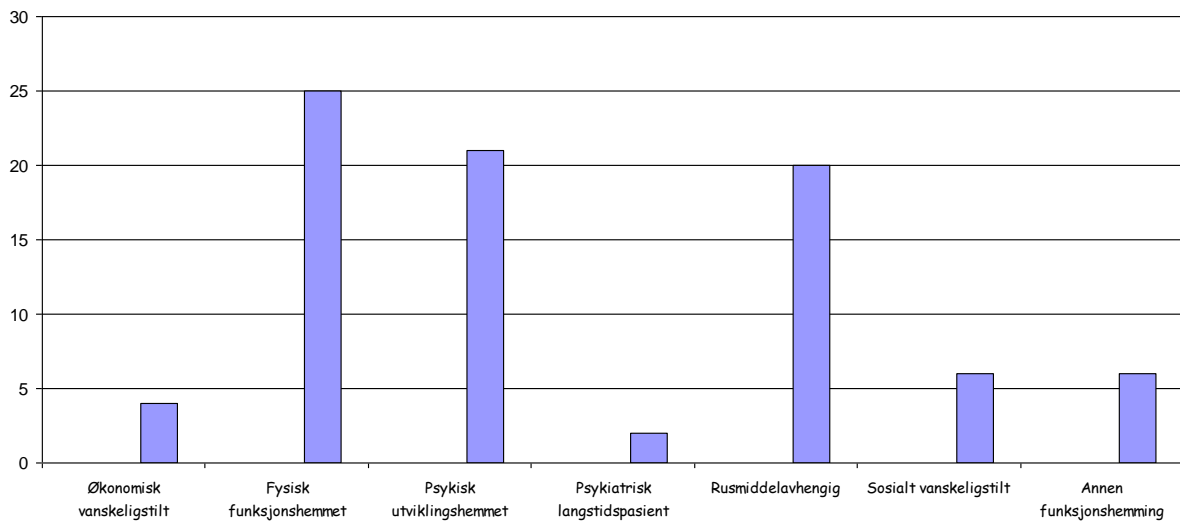
Figur: Primærkjennetegn



Figur: Boligforhold på kartleggingstidspunktet



Figur: Andel vanskeligstilte med oppfølgingsbehov



### Oppsummering: Hvem er de vanskeligstilte på boligmarkedet i Nes?

Registreringen viser at;

- ✓ 79 % er enslige.
- ✓ 68 % er i alderen 17 til 49 år.
- ✓ 31 % av de registrerte er uten bolig. De er bostedsløse.
- ✓ 65 % har inntekt under grense for statlig bostøtte.
- ✓ Behovet for boliger med bemannings- og/eller oppfølgingsbehov er 84. Av disse anbefales det at 49 er samlokalisert.

Kartleggingen viser at det er et stort behov for samlokaliserte enheter med oppfølging. Dataene viser også at de gruppene som hadde tilfredsstillende bosituasjon var grupper med lav eller ingen inntekt. De fleste er enslige. Av de kartlagte husstandene hadde 86 % behov for ulik oppfølging for å mestre egen bosituasjon.

### 3.3 Nærmere om målgruppenes situasjon og behov

For den enkelte fører manglende eller dårlig bolig til en rekke konsekvenser i livet for øvrig. Det rammer forholdet til familie, oppvekstvilkår for barn, arbeid, utdanning, helse og livskvalitet. Også for kommunen som tjenesteprodusent får en slik situasjon innvirkning. Det er vanskelig å få resultater av investert rehabiliteringsarbeid når ikke boligforholdene er tilfredsstillende.

For å lykkes i arbeidet ovenfor vanskeligstilte grupper, må tilrettelegging av bolig ses i sammenheng med den innsatsen som gjøres av NAV, barneverntjenesten, psykiatri- og rustjenesten osv. Det er viktig å presisere at boligetablering av vanskeligstilte ikke må bære preg av oppsamling. Det må etterstrebes at det enkelte individ gis mulighet for en normalisert tilværelse og mest mulig integrert i øvrig boligmasse. Videre er det viktig at de som har behov for oppfølging, får tildelt nødvendige tjenester med tanke på at de skal kunne klare å opprettholde et boforhold. Tjenestene må ytes etter individuelle behov hos personene.

De ulike målgruppenes behov er svært forskjellige. I det følgende trekkes enkelte særtrekk ved gruppenes behov frem.

### **3.3.1 Ordinær ungdom**

Kartleggingen tar for seg det som er benevnt som vanskeligstilte husstander. Det er ikke undersøkt noe spesifikt om ungdommens generelle boligbehov. Imidlertid har prisen på inngangsbilletten for ungdom til boligmarkedet blitt stadig høyere. Husstandene kjennetegnes ved at de ofte har moderat inntekt og at de mangler nødvendig toppfinansiering til kjøp av egen bolig. Kommunen har her mulighet til å gå inn med Startlån.

### **3.3.2 Flyktninger**

Mottak av flyktninger vedtas av kommunestyret etter anmodning fra IMDi. Behovet for boliger til bosetting av flyktninger vil følgelig avhenge av omfanget av mottaket. Økt mottak eller endringer i flyktnings sammensetningen i planperioden vil kreve investering i nye boliger.

### **3.3.3 Rusavhengige**

Rusavhengige har svært vanskelig for selv å skaffe seg bolig på det åpne leiemarkedet. Private utleieryere er ofte skeptiske til å leie ut til disse gruppene. I realiteten eksisterer det derfor ikke noe privat boligmarked som reelt alternativ for rusavhengige.

Mange av de rusavhengige finner selv midlertidige løsninger, ved f. eks å bo hos venner og familie. Kvaliteten på slike løsninger er ofte ikke bra, samtidig som det kan slite veldig på nettverket de har rundt seg. Noen bor også ”på gata” uten å ha noen reel mulighet til å få tak over hodet.

### **3.3.4 Personer med psykiske lidelser**

Mange i denne gruppen lever i egne hjem, alene eller sammen med familie. Personer som tilbakeføres fra institusjoner eller privat pleie vil ha ekstra behov for pleie- og omsorgstjenester. Psykiatriske pasienter som har vært mange år i institusjon har sjelden egen bolig, og heller ikke familie som de kan vende tilbake til. Andre kan ha mistet boligen i en krisesituasjon der de ikke har maktet å ivareta sine egne interesser.

Det er helt avgjørende at den enkelte får den oppfølging som trengs for at personen kan ha en vedvarende bosituasjon. Psykiatri- og rustjenesten opplyser at det er ønskelig med en sentral plassering av boligene. Dette ut fra følgende to hensyn; For det første er det et uttalt ønske fra brukergruppen og for det andre er det besparende for personalet som skal yte tjenester.

### **3.3.5 Psykisk utviklingshemming**

Personer med psykisk utviklingshemming har behov for spesielle hjelpetiltak for å utvikle ferdigheter og å forstå forventninger fra omgivelsene. Bolig inngår ofte som en del av et mer omfattende tjenestetilbud.

Gruppen er uensartet. De svakeste med store fysiske og psykiske handikap har behov for boliger som er spesielt tilrettelagt både bygningsmessig og med hjelpemidler. Disse har behov for døgkontinuerlig helsepersonell. Andre med mindre hjelpebehov kan bo alene eller i bofellesskap med andre i en vanlig bolig.

Når den sist nevnte brukergruppen er ferdig med grunnskolen får de et tilbud om videregående opplæring i 4-6 år. Botrening, personlig hygiene, selvstendighet og matlaging er

viktige fag i denne perioden. Det er da uheldig dersom de ikke får anledning til å flytte inn i egen bolig etter at dette opplæringsprogrammet er ferdig.

### **3.3.6 Funksjonshemmede**

Denne gruppen er variert både med hensyn til type og grad av funksjonshemming og alder. Mange vil være selvhjulpne i en tilpasset bolig med de nødvendige tekniske hjelpemidler, mens andre vil være avhengig av pleie- og omsorgstjenester i tillegg.

Tilbudet av tilpassede boliger på det åpne marked er begrenset. Kun et fåtall av de noe eldre boligene har livsløpsstandard, der blant annet tilrettelegging for bruk av rullestolbruk inngår som et sentralt krav.

Det er viktig med et godt tilrettelagt botilbud for denne gruppen for at de etter evne skal oppnå et optimalt funksjonsnivå. Kommunens omsorgsboliger kan være eksempel på et slikt botilbud.

Erfaringen er at gruppen med annen funksjonshemming i stor grad handler om unge med ulike former for adferdsproblematikk, og med redusert evne til å ivareta sine grunnleggende behov. Mange motsetter seg bistand, og det er en stor utfordring å komme i posisjon for å kunne yte hjelp. Mange av ungdommene har vært under omsorg av barneverntjenesten, og hatt en oppvekst på institusjon med et omfattende tilsyns- og hjelpebehov.

### **3.3.7 Om de øvrige målgruppene**

Kartleggingen har registrert primærkjennetegn ved de enkelte personer eller husstander. Det er viktig å merke seg at mange av husstandene kunne vært registrert med flere kjennetegn. Hovedsakelig er kartleggingen basert på det kjennetegnet tjenestestedet har vurdert som det mest fremtredende ved husstanden. Dette representerer en forenkling av behov som ofte er mer sammensatt. For øvrig vil enkeltmenneskes behov alltid variere i stor grad, selv om man i denne kartleggingen er ført opp under samme målgruppe.



## **4 VIRKEMIDLER**

### **4.1 Husbankens virkemidler**

Husbanken administrerer enkelte låne- og tilskuddsordninger selv. Nedenfor følger en kortfattet beskrivelse av de enkelte ordningene.

#### ***4.1.1 Tilskudd til oppføring eller kjøp av utleieboliger***

Både kommuner og andre juridiske personer kan søke Husbanken om tilskudd til oppføring eller kjøp av utleieboliger til husstander med svak økonomi.

Boligtiltak for bostedsløse er høyest prioritert blant søknadene. Videre er Ungbo-prosjekter og andre boligtiltak for unge og vanskeligstilte hvor det tilknyttes sosialfaglige tjenester, høyt prioritert. Det samme gjelder boliger til etablering av flyktninger. Driften skal være på ikke-kommersiell basis, og vanligvis forutsettes det at kommunen deltar i driften gjennom styrerepresentasjon når andre enn kommunen skal eie boligene. Regelverket for tildeling av boligene skal godkjennes av Husbanken.

#### ***4.1.2 Boligitilskudd til utredning og prosjektering***

Husbanken kan gi tilskudd til profesjonell prosjekteringshjelp med inntil kr 12 000,- per sak. Det kan også gis tilskudd til utredning i forkant av prosjekteringen med ytterligere kr 12 000,- per sak. I spesielle tilfeller kan det gis høyere tilskudd.

#### ***4.1.3 Grunnlån til bygging og utbedring***

Privatpersoner, utbyggere, boligbyggelag, borettslag, kommuner, fylkeskommuner, selskap og stiftelser kan søke Husbanken om Grunnlån. Lånet kan benyttes til finansiering av nye boliger, utbedring av boliger, ombygging av bygninger til boliger og kjøp av nye og brukte utleieboliger.

Husbanken kan gi Grunnlån på 80 % av prosjektkostnadene eller salgsprisen til nye boliger dersom prosjektet tilfredsstiller kriteriene for universell utforming og miljø. Ved utbedring kan lånet utgjøre inntil 100 % av kostnadene.

### **4.2 Kommunenes låne- og tilskuddsordninger**

Boligkontoret formidler et sett av finansielle hjelpemidler for de vanskeligstilte. Nes kommune låner eller får stilt til disposisjon tilskuddsmidler fra Husbanken.

#### ***4.2.1 Bostøtte***

Bostøtte er en statlig økonomisk støtteordning som administreres i samarbeid av Husbanken og kommunene. Formålet med ordningen er å hjelpe husstander med lave inntekter og høye bostøttegifter til å etablere seg og bli boende i en god bolig. For å få bostøtte må husstanden være støtteberettiget ut fra spesielle kriterier fastsatt av staten. Bostøtte gis til husstander i leide og eide boliger. Ordningen har i 2010 medført en utbetaling på kr 2 035,- i gjennomsnitt til 328 husstander i Nes kommune.

Fra 1.7.2009 ble kriteriene for å få Bostøtte utvidet, noe som gjorde at mange flere husstander fikk rettigheter til å kunne motta bostøtte. Kommunal- og regionaldepartementet forventer at endringen vil medføre at ytterligere 50 000 husstander får bostøtte. For Nes kommunes

vedkommende har endringen så langt medført en økning på ca 40 husstander. Samlet sett har utbetalingen i bostøtte økt med kr 789 000,- første halvår i 2010 sammenlignet med første halvår 2009.

#### **4.2.2 Startlån**

Startlån er en av kommunens viktigste virkemidler for å hjelpe til å skaffe eller beholde egen bolig. Startlån er behovsprøvd og kommunen har de siste tre år utbetalt i snitt kr 20 000 000 per år, mens disponibel ramme fra Husbanken i praksis er ubegrenset. Av ca 50 søknader i 2010 er 48 % innvilget. Startlån gis ikke til søkere som kan få lån gjennom ordinær bank. Det har så langt ikke forekommet større tap på Startlån i Nes kommune.

#### **4.2.3 Boligtilskudd til etablering, til utbedring og tilpasning av bolig**

Tilskuddene brukes som hjelp for å skaffe, eller tilpasse bolig for gruppene som er varig økonomisk vanskeligstilte. Tilskuddene er sterkt behovsprøvd.

Kommunen kan flytte midler mellom Etablerings- og Utbedring/tilpasningstilskudd dersom det er hensiktsmessig. Til sammen har kommunen gjennomsnittlig mottatt kr 2 387 000,- i tilskudd fra Husbanken de tre siste år. Alle midler er brukt innenfor tilskuddsåret.

Til tross for de finansielle hjelpemidlene er det en utfordring at det finnes grupper som faller utenfor virkemidlene som bostøtte og startlån representerer. Disse gruppene er husstander som har for høy inntekt til å kunne få bostøtte og samtidig for lav inntekt til å ha kredittverdighet til å få lån til kjøp av nøktern bolig. Det er en nasjonal politisk utfordring å få de økonomiske virkemidlene innrettet slik at også disse gruppene kan få etablert seg i boligmarkedet med egen bolig.

### **4.3 Andre kommunale ordninger**

#### **4.3.1 NAV – Økonomisk hjelp**

Økonomisk sosialhjelp er en midlertidig ytelse for å komme over en vanskelig økonomisk situasjon. Støtten skal bidra til å gjøre mottaker økonomisk selvhjulpent. Det er en subsidiær ytelse – alle andre muligheter skal først være prøvd før stønad ytes.

NAV kan yte stønad til etablering i bolig. Da ytelsen er behovsprøvd, kan søker søke på det som anses som mest nødvendig for å etablere seg i en bolig. Hva som regnes som nødvendig vil måtte vurderes fra sak til sak. Eksempler på hva NAV yter støtte til i forbindelse med anskaffelse og beholde egen bolig er følgende;

- ✓ Garanti for depositum, samt innfrielse av garanti
- ✓ Etablering; Støtte til kjøp av nødvendig innbo
- ✓ Husleie og strøm
- ✓ Innbo- og boligforsikring
- ✓ Husleie – og strømrestanser

#### **4.3.2 Kommunens disponible boliger**

Tabellen under viser fordeling av disponibel boligmasse for vanskeligstilte per 31.12.2010. Plassering av de eksisterende boligene består av en samling av bolig i større eller mindre klynger. Samling av boliger vil i noen tilfeller være forsvarlig i forhold til rasjonell og

effektiv drift, mens det i andre sammenhenger vil virke mot målsettingen i rehabiliteringsprosessen (for eksempel der personer som jobber med å komme ut av rusen plasseres i rusmiljø). I andre tilfeller vil store ansamlinger av kommunale boliger virke unødvendig stigmatiserende og belastende for beboerne og naboer.

### **Boliger disponert av Nes kommune 31.12.2010**

|  |            |
|--|------------|
| Utleieboliger (inkl. tidligere trygdeboliger)      | 84         |
| Utleieboliger i sameier                            | 55         |
| Tomannsbolig, bofellesskap mindreårige flyktninger | 2          |
| Utleiebolig, fremleie                              | 1          |
| Omsorgsboliger                                     | 58         |
| Omsorgsboliger, psykiatri                          | 12         |
| Omsorgsboliger, miljøarbeidertjenesten             | 5          |
| Omsorgsboliger m/bemannning                        | 13         |
| <b>Totalt</b>                                      | <b>230</b> |

#### **4.3.3 Anskaffelse av kommunale boliger**

Kommunen er ikke lenger eier av mange utbyggingsarealer. Det er således en utfordring å finne egnet areal for bygging i kommunal regi. Kommunen vil fremover i stor grad være avhengig av å innpasse en betydelig del av fremtidige kommunale boliger i private utbyggingsområder. For at dette skal være mulig, må det foreligge kommunale bevilgninger som muliggjør forhandling og erverv av nye tomter og direkte kjøp av boliger enkeltvis eller samlet.

I prinsippet kan kommunen ha flere måter å anskaffe nye boliger til ulike formål;

- ✓ Kjøpe boliger i markedet når disse legges ut for salg – enkeltvis eller samlet.
- ✓ Bygge boliger i egen regi
- ✓ Forhandle om tomter / eller kjøp av boliger i forbindelse med inngåelse av utbyggingsavtaler

Utbyggingsavtaler utgjør et viktig verktøy i anskaffelse av nye boliger i vanlige bomiljøer. Kommunens adgang til å forhandle med private utbyggere om boligpolitiske tiltak er hjemlet i plan- og bygningsloven § 17-3 2. ledd;

*”Avtalen kan også regulere antallet boliger i et område, største og minste boligstørrelse, og nærmere krav til bygningers utforming der det er hensiktsmessig. Avtalen kan også regulere at kommunen eller andre skal ha fortrinnsrett til å kjøpe en andel av boligene til markedspris.”*

Bruken av utbyggingsavtaler som boligpolitisk virkemiddel fordrer klare målsettinger og strategier samt sterk grad av samhandling mellom de berørte kommunale enheter.

For at private utbyggere skal kunne tilrettelegge for kommunens behov uten kostbare omprosjekteringer, betinger dette at kommunen kommer svært tidlig i dialog med utbyggere. Slik kan disse få mulighet til å tilrettelegge for eventuelle spesielle behov kommunen måtte ha. Dette kan for eksempel dreie seg om krav til utforming av boliger som skal bygges for eller tilpasses eldre, ulike typer funksjonshemming osv. Det kan også være nødvendig å etablere basefunksjoner i tilknytning til boliger, boligtyper, boligstørrelse og andre forhold.

## **4.4 Råd og veiledningstjenester**

### **4.4.1 Økonomisk rådgivning**

Økonomisk rådgiver gir råd, veiledning og praktisk bistand til privatpersoner som har problemer med egen økonomi. Økonomisk rådgivning i kommunen er ved siden av gjeldsordningsloven det viktigste virkemiddelet i arbeidet med å motvirke gjelds- og betalingsproblemer blant private hushold.

Økonomisk rådgivning er ment både som et supplement og et alternativ til behandling etter gjeldsordningsloven. Det er et ønske fra myndighetenes side at flest mulig gjeldssaker blir løst ved frivillig avtale mellom partene, uten rettsapparatets mellomkomst.

### **4.4.2 Boligkontoret**

Boligkontoret forvalter personrettede lån og tilskudd fra Husbanken, bostøtte, kommunale utleieboliger og omsorgsboliger. Som ”husvert” er det boligkontorets oppgave å følge opp husleiekontrakter, husleierestanser, garantier, vedlikehold samt naboklager. Ved restanser arbeider boligkontoret, i samarbeid med økonomiavdelingen og prosjekt boligsosial oppfølging, aktivt for å hindre utkastelser. Naboklager følges opp for å hindre bråk og skape gode bomiljø.

Husbankens virkemidler forsøkes benyttet i sammenheng, slik at flest mulig av de som er vanskeligstilt skal ha mulighet for etablering i egen eid bolig. Ved søknad om fornying av husleieavtale vurderes det om husstanden har mulighet for etablering i egen bolig. I saker som gjelder tilpasning av bolig har boligkontoret et tett samarbeid med ergo- og fysioterapi tjenesten.

### **4.4.3 Tildeling av bolig**

Boligtildeling skjer i Nes kommune i fire team som disponerer egne boliger.

- ✓ Omsorgsboliger tildeles av inntaksteamet i pleie- og omsorg
- ✓ Omsorgsboliger, psykiatri tildeles av psykiatri- og rustjenesten
- ✓ Omsorgsboliger, funksjonshemmede tildeles av miljøarbeidertjenesten
- ✓ Resterende boliger tildeles av boligkontoret i samarbeid med et team bestående av psykiatri- og rustjenesten, NAV, prosjekt boligsosial oppfølging, miljøarbeidertjenesten og forvaltningsenheten.

Det er grupper av vanskeligstilte som har et permanent behov for hjelp fra kommunen. For andre vil egen eid bolig være den beste løsningen. Standard leietid for de kommunale boligene er tre år. En stor andel av disse fornyer sin leiekontrakt. Andelen av leietakere som har bodd i kommunal bolig lengre enn 10 år er på 11 %.

### **4.4.4 Prosjekt Boligsosial oppfølging**

Opprettelse av to stillinger for oppfølging av vanskeligstilte i forhold til bolig ble gjennomført i tråd med Boligpolitisk Handlingsplan 2003- 2007. Kommunen ble innvilget midler fra Helse- og sosialdirektoratet, og to personer tiltrådte stillingene februar 2008. Tildeling av midler gjøres for et år av gangen, og i inntil tre år. Prosjektet, som fikk navnet Boligsosial oppfølging, er et supplement til det eksisterende tjenesteapparatet, og skal dekke behovet for oppfølging inn mot brukergrupper som tidligere har falt mellom ulike tjenestetilbud. I tillegg til individuell oppfølging, har prosjektet som hensikt å bidra til en systematisert og tverrfaglig

boligsosial oppfølging med tjenesteinndeling som er nødvendig for at den enkelte skal få en ”normalisert” hverdag i egen bolig.

Prosjektet har gjort en viktig jobb i forhold til å bosette personer som tidligere ikke har fått tilbud om kommunal bolig. Gjennom oppfølging fra prosjektet har de fått hjelp til å bygge grunnleggende bokompetanse. Dette har ført til at flere har økt sin livskvalitet, samtidig som kommunen har redusert utgiftene til midlertidig overnatting og renoveringsarbeid.

Erfaringene viser at ikke alle kan bo i egen selvstendig bolig, og har boligbehov som ikke kan dekkes ut fra eksisterende boligmasse og tjenestetilbud. Flere vil profitere på bofellesskap med ulik grad av oppfølging. Her er det to grupper som skiller seg ut. Den ene gruppen er personer med omfattende rusbruk som har lite struktur i hverdagen. Den andre gruppen er ungdom med sammensatt problematikk som skrives ut av barnevernstjenesten uten at mestringsnivå og boligbehov er tilstrekkelig kartlagt. Flere i sistnevnte gruppe er, i samarbeid med prosjektet, bosatt i egen bolig. Likevel ser en at flere av disse ikke benytter boligen, og det er grunn til å tro at flere av disse ville hatt nytte av annet botilbud i en periode. Flerfaglig samarbeid i en overgangsfase er avgjørende for at disse ungdommene skal lykkes.

Husleierestanser er en utfordring. Prosjektet har utviklet rutiner for månedlig gjennomgang og oppfølging av nye restanser. Ved å tidlig komme i kontakt med leietager er muligheten for å finne gode løsninger, både for den enkelte og for kommunen som utleier, bedre.

#### **4.5 Samarbeid med andre aktører**

I tillegg til samarbeidet med Husbanken kan det være aktuelt i større grad å opprette og utvikle samarbeid med andre aktører som kan bidra i det boligsosiale arbeidet. Prosjektet har gitt gode erfaringer i forhold til oppfølging av personer for å bygge grunnleggende bokompetanse. Denne type arbeid kan videreutvikles i samarbeid med frivillige og ideelle organisasjoner.

## 5 TILTAK

Foreslåtte tiltak i planen skal bidra til å:

- ✓ Forebygge og bekjempe bostedsløshet
- ✓ Skaffe boliger til vanskeligstilte
- ✓ Hjelp personer å bli boende
- ✓ Ha fokus på eid bolig i stedet for leid bolig

### 5.1 Salg av uegnede boliger

Gi leiere i kommunale boliger mulighet til å kjøpe boligen. Enkelte av kommunens utleieboliger vurderes som uegnet i forhold til dagens behov. Ved å gi leier av disse mulighet til å kjøpe boligen til takst frigis midler til kjøp av egnede boliger. Ved kjøp av en ny enhet kan det også søkes om minimum 20 % tilskudd i Husbanken. I en slik strategi vil kommunen redusere behovet for vedlikehold på kort sikt.

### 5.2 Kjøp av utleieboliger

Kjøp av 20 utleieboliger i løpet av planperioden. Kommunen har generelt et lavt antall kommunal disponerte boliger i forhold til antall innbyggere. Dersom kommunen i tillegg vil etterkomme IMDis anmodning om bosetting av et høyere antall flyktninger, herunder bofellesskap for enslige mindreårige, vil dette i seg selv kreve nye boliger.

Finansieres med lån og minimum 20 % tilskudd i Husbanken. Dette er rentable prosjekter hvor husbankens virkemidler sammen med husleieinntektene dekker finansieringskostnadene.

### 5.3 Startlån

Opptak av Startlån med kr 24 000 000,- årlig i planperioden.

I de tilfeller hvor bruk av Startlån har en positiv økonomisk effekt for kommunen kan Startlån utmåles til 100 % av eiendommens takserte omsetningsverdi.

### 5.4 Bofellesskap / samlokaliserte boenheter

Kartleggingen viser at mange er i behov av ulike typer bofellesskap eller samlokaliserte boenheter og med ulik form for oppfølging. I planperioden er det tatt høyde for å etablere et nytt bofellesskap for utviklingshemmede. Prosjektet innebærer omdisponering og utbygging på tomten der barnehagen Hagaskogen ligger i dag. Investeringen er rentabel. Husbanken gir tilskudd på inntil 40 % ved heldøgns bemanning i boligen, kommunen får husleieinntekter og det vil være mulig å effektivisere tjenesteytingen ved sambruk av personalressurser. Det er budsjettert med prosjektering i 2012 og utbygging i 2013.

I tillegg kan det bli nødvendig å vurdere etablering av flere kommunale bofellesskap på samme måte - gjennom rentable prosjekter med utgangspunkt i eksisterende boligmasse. Kommunens nåværende økonomiske situasjon tilsier at bemanningsutfordringen må løses gjennom bruk av eksisterende bemanningsressurser (se punktene 5.5 og 5.6 under). Ressurser til etablering av flere bofellesskap må innarbeides ved rullering av kommunens økonomiplan.

### 5.5 Samarbeid med private utbyggere

Det legges opp til en strategi for samarbeid med private utbyggere for kjøp av kommunale og/eller privateide tilrettelagte boliger, enkeltvis eller samlokalisert på nye sentrumsnære utbyggingsområder.

## **5.6 Boligsosial oppfølging**

Nes kommune har gjennom prosjekt *boligsosial oppfølging* fått innvilget midler til to årsverk over en treårs periode. Prosjektet har ikke vært i aktivitet i 2010. I 2011 er det budsjettert med 2 prosjektstillinger igjen. Erfaringer så langt viser at dette arbeidet er viktig å satse på som tiltak. Kommunen har ved deltakelse i prosjektet forpliktet seg til å videreføre to årsverk i ordinær kommunal drift etter utløp av prosjektperioden, dvs. fra 2012.

## **5.7 Koordinering av kommunens tjenester/ressurser**

Kommunens vanskelige økonomiske situasjon, gjør det meget utfordrende å finne rom for tiltak som generer økt drift. De nærmeste årene må det derfor satses på bedre utnyttelse av eksisterende ressurser, herunder både boligmasse og tjenesteyting. Det vil bli avgjørende framover å fokusere på økt tverrfaglig samarbeid og samhandling på tvers av virksomheter, for å utnytte kommunens ressurser i dette arbeidet mer effektivt enn i dag.

## **5.8 Samarbeid med andre aktører**

Som et tiltak i forhold til å hjelpe personer å bli boende i egen bolig, vil kommunen ta initiativ til å inngå samarbeid med aktuelle frivillige og ideelle organisasjoner.

## **6 REFERANSER**

Kommuneplan 2005-2017

Budsjett 2011 – Økonomiplan 2011-2014

Mål og strategidokumentet for folkehelsearbeidet i Nes, ”Det gode liv i Nes”

[www.regjeringen.no](http://www.regjeringen.no) (statsbudsjettet)

[www.husbanken.no](http://www.husbanken.no) (veileder)

[www.ssb.no](http://www.ssb.no) (befolkningsutvikling, temaside bygg og bolig)



**Handlingsplan 2011 – 2014**

Handlingsplanen er utformet for 4 år og følger tidshorizonten til økonomiplanen. Tiltakene fra Boligsosial handlingsplan som fordrer økt ressursbruk, må forankres i økonomiplanen for å bli fulgt opp.

| Handlingsmål  | Nr | Tiltak  | Framdrift   | Ant. enh. | Kostn. 1000 kr | Finansiering 1000 kr |        |        |        |        |
|---|----|---|-------------|-----------|----------------|----------------------|--------|--------|--------|--------|
|   |    |   |             |           |                | 2011                 | 2012   | 2013   | 2014   |        |
|   |    |   |             |           | 2011 -2014     |                      |        |        |        |        |
| Frigivning av midler gjennom salg av uhensiktmessige boliger    | 1  | Leietakere gis mulighet for kjøp av boligen til takst   | 2011 →      |           |                |                      |        |        |        |        |
| Fremskaffe kommunal disponerte boliger                          | 2  | Kjøp av utleieboliger tilpasset brukernes behov   | 2011 – 2014 | 20        | 29.000         | Lån                  | 8.800  | 4.800  | 4.800  | 4.800  |
|   |    |   |             |           |                | Tilskudd             | 2.200  | 1.200  | 1.200  | 1.200  |
| Finansiere egen eid bolig                                       | 3  | Øke rammen for startlån   | 2011 – 2014 |           | 96.000         |                      | 24.000 | 24.000 | 24.000 | 24.000 |
|   | 4  | 100 % finansiering med startlån til vanskeligstilte der dette gir en positiv økonomisk effekt for kommunen    | 2004 →      |           | Økt risiko     |                      |        |        |        |        |
| Framskaffe bofellesskap for utviklingshemmede                   | 5  | Ombygging av Hagaskogen barnehage til bofellesskap for utviklingshemmede                                      | 2012 - 2013 | 1         | 8.500          |                      |        | 500    | 8.000  |        |
| Samarbeid med private utbyggere                                 | 6  | Private eller kommunale kjøp av ulike boligløsninger på nye sentrumsnære utbyggingsområder                    | 2011 – 2014 |           |                |                      |        |        |        |        |
| Bidra til at vanskeligstilte skal kunne få og beholde bolig     | 7  | Opprettelse av to årsverk til boligsosial oppfølging  | 2012 →      |           | 3.240          |                      |        | 1.080  | 1.080  | 1.080  |
| Bedre ressursutnyttelse   | 8  | Økt tverrfaglig samarbeid og samhandling på tvers av virksomheter   | 2011 →      |           |                |                      |        |        |        |        |
| Samarbeid med eksterne aktører                                  | 9  | Kommunen tar initiativ til samarbeid med frivillige og ideelle organisasjoner innenfor boligsosial oppfølging | 2011 →      |           |                |                      |        |        |        |        |
| Rullering av BSH som aktivt planverktøy overfor vanskeligstilte | 10 | Rullering av handlingsplanen forut for økonomiplanen  | 2011 -2014  |           |                |                      |        |        |        |        |