



Boligsosial handlingsplan 2018 – 2022

Innhold

1.0 Innledning.....	2
2.0 Statlige føringer	3
3.0 Utfordringsbilde	3
3.1 Boligsituasjon	3
3.2 Kommunale boliger	3
4.0 Hovedmål	5
4.1 Delmål.....	5
5.0 Tiltak i planperioden.....	5
5.1 Organisering	5
5.1.1 Boligkontor	5
5.2 Tjenester underlagt boligkontoret	5
5.2.1 Boveiledning	5
5.2.2 Gjeldsrådgiver.....	6
5.3 Virkemidler - Husbanken	6
5.4 Boliger.....	6
5.4.1 Boligtiltak.....	6
5.4.2 Stimulere utbyggere	7
5.4.3 Bolyst	7
5.4.4 Nye kommunale boliger	7
5.5 Informasjon	8
5.6 Kompetanse.....	8
5.7 Brukerplan	8
6.0 Tiltakstabell	8

1.0 Innledning

I Nærøy kommune skal alle ha et godt og trygt sted å bo. Dette er viktige forutsetninger for helse, utdanning, familie og arbeid. Bolig er også en tilknytning til naboer, fellesskap og lokalsamfunn, og en viktig del av barns oppvekstvilkår. Lavinntektsfamilier har ofte dårligere boforhold og det er viktig å jobbe for å utjevne sosiale forskjeller.

I henhold til Nærøy kommunes planstrategi 2016- 2019 skal det utarbeides en boligsosial handlingsplan. Dette med utgangspunkt i at eksisterende plan er utgått og at det er behov for nye tiltak og virkemidler i henhold til dagens utfordringsbilde. I henhold til kommuneplanens samfunnsdel er det mangel på boliger spesielt for ungdom og leiligheter i sentrum for eldre. Det er også behov for boliger i flere prisklasser og flere attraktive tomter.

Boligsosialt arbeid omhandler de vanskeligstilte på boligmarkedet og hvordan disse skal ha verdige boforhold og mestre disse. Denne hjelpen skal fokusere på å sette individene i stand til å klare seg på egenhånd og mestre egne liv. En annen viktig del er det langsiktige strategiske boligsosiale arbeidet er å bruke virkemidler for å tilrettelegge for sosial utjevning. Som planlegging av boligområder for alle som fremmer helse og livskvalitet. Ut i fra dette vil planen omfatte en større gruppe enn den primære målgruppen som er de vanskeligstilte på boligmarkedet. Begrunnelsen for dette er å forebygge sosial ulikheter og utjevne eksisterende ulikheter.

For å nå målene om bolig for alle, verdige boforhold og mestring av disse er det viktig å ha en omforent boligpolitikk i kommunen med gode tiltak og virkemidler. Planens suksesskriterier er kompetanse og avsatte ressurser.

Arbeidsgruppe:

Monica Wannebo	Leder Innvandringstjenesten
Håvard Hernes	Drift – og utviklingssjef
Åge Einar Waag	Enhetsleder bygg og eiendom
Ann- Christin Trones	Fagleder miljøtjenesten
Solrunn Urdshals	Enhetsleder rus og psykiatri
Anne-Lene Gregersen	Folkehelsekoordinator
Rigmor Valen Bratland	Saksbehandler Nav

Arbeidsgruppeleder:

Marit Pedersen	Helse – og sosialsjef
----------------	-----------------------

2.0 Statlige føringer

Bolig er en viktig del av kommunens langsiktige og strategiske folkehelsearbeid, og kommunen skal i henhold til folkehelseloven iverksette tiltak i henhold til de utfordringene identifisert i kommunens oversiktsdokumentet. Disse er gjengitt i punkt 3.0 Utfordringsbilde.

Den nasjonale strategien for boligsosialt arbeid (2014- 2020) «*Bolig for velferd*» legger føringer for det kommunale boligsosiale arbeidet. Strategien har målsettinger om at alle skal ha et godt sted å bo, alle med behov for tjenester skal få hjelp til å mestre boforholdene og at den offentlige innsatsen skal være helhetlig og effektiv.

3.0 Utfordringsbilde

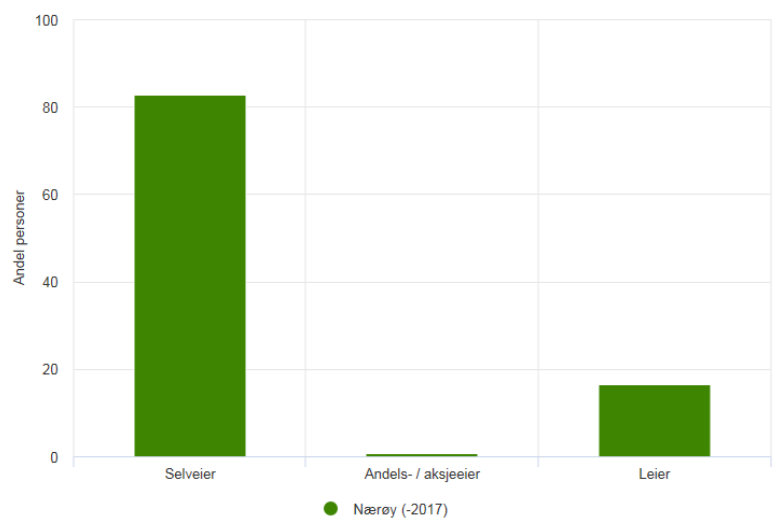
3.1 Boligsituasjon

Kommunen har en stor andel eneboliger, men det har blitt bygget flere leiligheter de siste årene. I forhold til omsetninger av boliger, både kjøp og salg, samt privat og kommunal utleie er det svingninger i markedet fra stort press til lav etterspørsel. Videre rapporteres det om for lav variasjon i boligtyper og for få små, rimelige leiligheter for både kjøp og utleie til ungdom, nyetablerte og enslige.

Tall fra statistisk sentralbyrå vider at under 20 % av kommunens befolkning bor i leid bolig, mens over 80 % bor i selveid bolig.

I forhold til kommunedelplan og arealplan legges opp til en fortetting i sentrum aksene Kolvereid - Rørvik, men ellers legges det opp til spredt bebyggelse. Videre åpnes det for nye boligområder i nærheten av Kolvereid.

Personer som bor i eid eller leid bolig. Andel.



3.2 Kommunale boliger

Nærøy kommune eier cirka 155 boliger som leies ut og cirka 10-15 private som leies ut via fremleie. I tillegg så disponerer Nærøy kommune 13 leiligheter fra Nærøy eiendom AS, og 36 fra Bolig - og eiendomsutvikling AS. I tillegg eier kommunen bofellesskap som Bjørkåstunet, Fiskerbyen, Sjøsidan og Tverrveien, som tilsvarer cirka 70 leiligheter.

Miljøtjenesten

Miljøtjenesten i Nærøy kommune har to bofellesskap for personer med utviklingshemning. Dette er Bjørkåstunet og Tverrveien bofellesskap. I Bjørkåstunet disponerer miljøtjenesten 6 leiligheter hvorav 5 leiligheter disponeres av beboere og en leilighet blir disponert til personalrom og kontor.

Tverrveien har 8 leiligheter samt fellesareal og kontor. I tillegg til disse 2 bofellesskapene er det 5 personer som bor i selveid leilighet og 2 personer som bor i privateid leilighet. Miljøtjenesten har per i dag totalt 16 hjelpemottakere som bor i kommunal leilighet.

Det planlegges å bygge 7 nye leiligheter og en avlastningshybel. Med bakgrunn i planlagt nybygging i miljøtjenesten vil det være tilstrekkelig antall boliger i henhold til den informasjonen kommunen har per dags dato.

Tjenesten kjenner til yngre barn med tyngre utfordringer og som man fremtidig kanskje ser har behov for å bo i bofellesskap med heldøgns bemanning. Flere av våre hjelpemottakere signaliserer at de ønsker å eie sin egen bolig, men samtidig at det ikke ligger så langt unna en personalbase.

Innvandringstjenesten

Per i dag er det cirka 150 flyktninger som er bosatt i kommunal bolig, fordelt på 57 kommunale boenheter. I tillegg leies 3 private enheter. Det er begrenset tilgang på private utleieenheter som gjør at mange flyktninger leier kommunale enheter. Videre er det tidsbegrensning på 3 år på leie av kommunal bolig, men da mange av flyktningene ikke lykkes med å skaffe egen bolig i løpet av denne tiden må de søke forlenget kontrakt. Det er også 3 flyktningfamilier som har kjøpt egen bolig. Det er flere som har fått finansieringsbevis for å kunne kjøpe egen bolig, men det meste av boligmarkedet har for høye priser.

Rus – og psykiaritjenesten

Rus – og psykiatri disponerer 12, 4 + 6 kommunale leiligheter hvorav en enhet er døgnbemannet. Videre er det 7 kommunale boliger som i dag er bosatt av brukere av rus og psykiaritjenesten. Totalt disponerer rus – og psykiatri i dag 29 enheter.

Rus – og psykiaritjenesten opplever en større sirkulasjon av beboere enn tidligere i en del av boligene og dette er en ønsket utvikling. Tjenesten har to døgnbemannede baser og driver både helsetjenester og boveiledning. Dette er en tjeneste som er i rask endring og behovene forandrer seg på kort tid. Noen perioder er boligetterspørselen høy, mens andre ganger lav. En del av brukerne under denne tjenesten har store hjelpebehov og er vanskelig å bosette i ordinære boliger. Per i dag rapporterer tjenesten om et behov for 6-10 nye boliger.

4.0 Hovedmål

Hovedmålet i boligsosial handlingsplan er at Nærøy kommune skal ut fra boligsituasjonen bidra til at det etableres tilstrekkelig antall boliger for befolkningen. Det skal også være tilstrekkelig antall boliger for omsorgstrengende og vanskeligstilte i henhold til kommuneplanens samfunnsdel.

4.1 Delmål

Med bakgrunn i nasjonal strategi for boligsosialt arbeid er kommunens delmål:

1. Alle skal ha et godt sted å bo
2. Flest mulig skal kunne eie egen bolig
3. Alle med behov for tjenester skal få hjelp med å mestre boforholdet
4. Den offentlige innsatsen skal være effektiv og helhetlig

5.0 Tiltak i planperioden

5.1 Organisering

5.1.1 Boligkontor

Det skal opprettes et boligkontor innen 01.04.19 som skal bistå vanskeligstilte innbyggere med veiledning og saksbehandling med rett bolig til rett person, med tilrettelegging for stabile boforhold. Det skal utarbeides rutiner for blant annet forpliktende og regelmessig samarbeid med naturlige samarbeidspartnere. Boligkontoret skal være en selvstendig enhet med egen fagleder. Boligtildelingsnemda ledes av fagleder for boligkontor. Boligkontoret skal lage vilkår for blant annet utleie. Boligkontoret har ansvar for å det boligsosiale arbeidet, samt boveiledningstjenesten (se 6.2.1). Boligkontoret skal være underlagt drift og utvikling og bestå av: fagleder, boveiledere, rådgiver husbanken, og tilgang til vaktmestere og gjeldsrådgiver.

5.2 Tjenester underlagt boligkontoret

5.2.1 Boveiledning

Boveiledning er opplæring, praktisk bistand og veiledning i dagliglivets gjøremål, samt sosiale ferdigheter. Tjenesten skal fremme muligheter til læring, mestring og økt selvstendighet. Boveiledning tilpasses i samarbeid med tjenestemottaker og vurderes fortløpende etter søknad til brukerkontoret. For innvandrere tildeler brukerkontoret boveiledning i etterkant av introduksjonsprogrammet. Mottakere av boveiledning skal bo i egen bolig, og ha behov for veiledning for å fremme evne til egenomsorg, opplæring og mestre boforhold. Boligveiledningstjenesten skal være underlagt boligkontoret.

Boligveileder skal også være en boligkontakt, det vil si at alle som bor i kommunal bolig skal ha minst 2 botilsyn per år.

5.2.2 Gjeldsrådgiver

Gjeldsrådgiveren skal bistå personer som har havnet i gjeldsproblematikk. Gjeldsrådgiver skal være tilgjengelig for boligkontoret.

5.3 Virkemidler - Husbanken

Startlån

Startlån skal bidra til at personer med boligfinansieringsproblemer kan skaffe seg en egnet bolig og beholde den. Lånet kan brukes til kjøp av bolig, utbedring og tilpasning av bolig, oppføring av ny bolig og til refinansiering av dyre lån dersom det bidrar til at husstanden kan bli boende i boligen.

Kommunen kan gi startlån til personer som ikke får lån eller tilstrekkelig lån i private banker. Lånet er behovsprøvd, og det skal legges vekt på om søkerne har langvarige problemer med å anskaffe bolig og om de har benyttet anledningen til å spare til egenkapital. Videre må låntaker kunne betjene lånet og utgifter til livsopphold. Uavhengig av disse vurderingene kan det gis lån til husstander med barn eller som har særlige sosiale eller helsemessige utfordringer, eller i saker der det er viktig å få en stabil bosituasjon innen kort tid. Det kan gis lån til refinansiering hvis det bidrar til at husstanden kan bli boende i boligen.

Nærøy kommune har utarbeidet egne retningslinjer, der målgruppen er utvidet til å omfatte andre enn de som er mest vanskeligstilt. Dette for å stimulere til økt bosetting og nybygging. Det understrekes at det ikke må gå på bekostning av Husbankens retningslinjer.

Boligtilskudd til etablering/tilpasning

Tilskudd til etablering skal gis til personer/husstander som har varig lav inntekt og som ikke er i stand til å betjene fullt lån til egnet bolig. Ordningen er behovsprøvd, og bare de aller mest vanskeligstilte kan regne med å få tilskudd. Boligtilskudd til tilpasning skal brukes for å tilpasse bolig slik at du skal fortsette å bo der, selv om du har nedsatt funksjonsevne. Tilpasningen må være hensiktsmessig og behovet for tilskudd blir vurdert ut fra husstandens økonomiske situasjon.

Bostøtte

Alle personer under 18 år med barn eller personer over 18 år som ikke er i førstegangstjeneste, kan søke bostøtte fra Husbanken. Dette forutsetter at man bor i egen bolig og at inntekten er under øvre inntektsgrense.

5.4 Boliger

5.4.1 Boligtiltak

Selge kommunale boliger

Nærøy kommune skal lage en plan for å selge en andel kommunale boliger. Vanskeligstilte skal prioriteres i kjøpsprosessen, og det skal tilrettelegges for leie til eie.

Leie til eie

Nærøy kommune skal kjøpe bolig til personer som ikke får kjøpt bolig på det ordinære boligmarkedet. Kommunen skal inngå avtale med leietaker. Kommunen setter av deler av husleien til egenkapital, slik at leier kan kjøpe boligen på sikt.

Housing first

Housing first er en metode for varig bosetting av bostedsløse rusmiddelavhengige og/ eller psykisk syke. Boligkontoret kan sammen med rus/psykiatri tjenestene bistå tjenestemottaker med å skaffe bolig.

Gjennomgå rutiner for saksbehandling

Forenkle søknadsprosesser for utbyggere og andre initiativtakere for å stimulere utbygging.

Rekkefølgebestemmelser

Utarbeide vilkår for utbyggingsavtaler for utbyggere med blant annet krav til utemiljø og rekkefølgebestemmelser for å tilrettelegge for sosiale og aktive utearealer.

5.4.2 Stimulere utbyggere

Attraktive tomter

Sikre tilstrekkelig og attraktive tomter for utbygging i samarbeid med utbyggere.

Investere

Nærøy kommune skal når det er hensiktsmessig, være med å investere i prosjekter for å bidra til utbygging.

Utbyggingsavtaler

Nærøy kommune skal bidra med utbyggingsavtaler til utbyggere.

Kontakt med næringslivet

Det skal avholdes regelmessige møter mellom DUA og næringsliv med tanke på kunnskap om boligbehov og muligheter for utbygging. Det er viktig å skape god dialog med næringslivet og gi forutsigbarhet for partene. Dette også for å påvirke utbyggere til å bygge boliger i tråd med kommunens behov, som for eksempel enkel og rimelige leiligheter og hybelleiligheter.

Tilskudd

Nærøy kommune skal vurdere mulighetene for å gi tilskudd til saksbehandling. Dette for å senke terskelen for utbyggere til å iverksette prosjekter.

5.4.3 Bolyst

Kommunale uteområder

Ved etablering av kommunale bygg skal det alltid etableres et aktivitetsområde. Nærøy kommune skal også utvikle og vedlikeholde egne uteområder.

5.4.4 Nye kommunale boliger

Boliger miljøtjenesten

Det planlegges å bygge 7 nye leiligheter og en avlastningsleilighet for Miljøtjenesten.

Rus – og psykiaritjenesten

Per i dag planlegges det å bygge 10 nye boliger til rus – og psykiatri tjenesten.

5.5 Informasjon

Informasjonsspredning

Nærøy kommune skal etterstrebe å bruke eksisterende kanaler som Facebook, kommunens hjemmeside og media for å informere om blant annet husbankens virkemidler. Ansatte i kontakt med aktuelle brukere må også aktivt informere om eksisterende ordninger.

Informasjonsmøter

Det bør avholdes informasjonsmøter 1 – 2 ganger i året som omhandler boligsosiale ordninger og virkemidler til kommunes innbyggere.

5.6 Kompetanse

Boligkontoret må til enhver tid sikres tilstrekkelig kompetanse til å kunne ivareta det boligsosiale arbeidet på en hensiktsmessig måte. Dette forutsetter deltakelse på kurs og konferanser, samt andre kompetansehevende tiltak ved behov.

5.7 Brukerplan

Det skal i planperioden gjennomføres en brukerplanundersøkelse. Denne skal blant annet legges til grunn for det videre boligsosiale arbeidet, samt neste boligsosiale handlingsplan.

6.0 Tiltakstabell

Innsats-områder	Hovedmål Tilstrekkelig antall boliger for befolkningen som helhet, samt vanskeligstilte og omsorgstrengende	Tiltak	Ansvarlig	Tidsperspektiv	Økonomi
	Delmål				
Organisering	Godt sted å bo Helhetlig og effektiv innsats Mestre boforhold Eie egen bolig	Boligkontor	Enhetsleder bygg og eiendom	01.04.2019	1 000 000,-
Tjenester	Mestre boforhold	Boveiledningstjenesten	Enhetsleder bygg og eiendom	01.04.2019	800 000,-
Tjenester	Eie egen bolig	Gjeldsrådgiver	Fagleder boligkontor	01.04.2019	0,-
Virkemidler	Eie egen bolig Godt sted å bo Mestre boforhold	Startlån, boligtilskudd, bostøtte	Konsulent Startlån	Kontinuerlig	0,-
Boliger	Eie egen bolig	Selge kommunale boliger til vanskeligstilte	Enhetsleder bygg og eiendom	01.12.18	0,-

Boliger	Eie egen bolig	Leie til eie	Fagleder boligkontor	01.04.19	0,-
Boliger	Godt sted å bo	Housing first	Fagleder boligkontor	01.04.19	0,-
Kommunale vilkår	Helhetlig og effektiv innsats	Gjennomgå rutiner for saksbehandling	Drift- og utviklingssjef	01.03.19	0,-
Kommunale vilkår	Godt sted å bo	Rekkefølgebestemmelser	Planlegger	01.02.19	0,-
Stimulere utbyggere	Eie egen bolig Godt sted å bo	Attraktive tomter	Drift- og utviklingssjef	Kontinuerlig	0,-
Stimulere utbyggere	Eie egen bolig Godt sted å bo	Utbyggingsavtaler	Enhetsleder kommunalteknikk	Kontinuerlig	0,-
Stimulere utbyggere	Eie egen bolig Godt sted å bo	Kontakt med næringslivet	Drift- og utviklingssjef	Kontinuerlig	0,-
Stimulere utbyggere	Eie egen bolig Godt sted å bo	Tilskudd	Drift- og utviklingssjef	Kontinuerlig	Redusert inntekt
Bolyst	Godt sted å bo	Kommunale uteområder	Enhetsleder kommunalteknikk	Kontinuerlig	Varierende
Nye kommunale boliger	Godt sted å bo	Miljøtjenesten – bygges	Enhetsleder bygg og eiendom	Ferdig til desember 2019	20 000 000,-
Nye kommunale boliger	Godt sted å bo	Rus- og psykiatritjenesten 10 nye boliger	Enhetsleder bygg og eiendom	Sommer 2020	20 000 000,-
Informasjon	Godt sted å bo Mestre boforhold Eie egen bolig	Informasjonsspredning	Fagleder boligkontor	Kontinuerlig	0,-
Informasjon	Godt sted å bo Mestre boforhold Eie egen bolig	Informasjonsmøter	Fagleder boligkontor	1-2 ganger i året	0,-
Kompetanse	Helhetlig og effektiv innsats	Kompetansehevede tiltak	Fagleder boligkontor	Ved oppstart og behov	150 000,-
Brukerplan	Helhetlig og effektiv innsats	Gjennomføre brukerplanundersøkelse	Enhetsleder rus – og psykiatri	I planperioden	0,-