



# Boligsosial handlingsplan 2018 – 2023

---

## 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.....	5
5.2.1 Boveiledning .....	5
5.2.2 Gjeldsrådgiver.....	5
5.3 Virkemidler .....	6
5.3.1 Husbanken.....	6
5.4 Boliger.....	6
5.4.1 Tiltak .....	6
5.4.2 Kommunale vilkår .....	7
5.4.3 Stimulere utbyggere .....	7
5.4.4 Bolyst .....	7
5.4.5 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 bolig for å heve mulighetene for bolig og boligstandarden de flere samfunnslag.

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:**

Lars Fredrik Mørch	Leder Innvandringstjenesten
Håvard Hernes	Drift – og utviklingssjef
Åge Waag	Enhetsleder bygg og eiendom
Anne - Christin Trones	Fagleder miljøtjenesten
Solrunn Urdshals	Enhetsleder rus og psykiatri
Anne-Lene Gregersen	Folkehelsekoordinator
Monika Kristoffersen	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

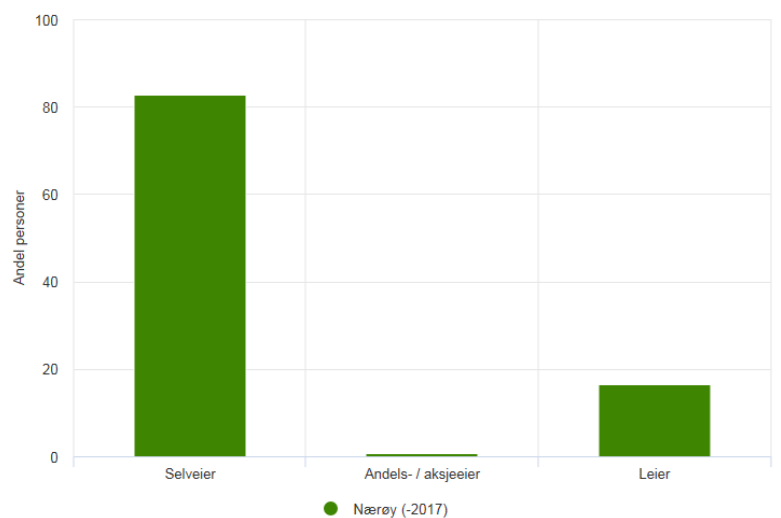
### 3.1 Boligsituasjon

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 40 private som leies ut via fremleie. I tillegg så disponerer Nærøy kommune 12-15 leiligheter fra Nærøy eiendom AS, og cirka 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 199 flyktninger som er bosatt i kommunal bolig og dette utgjør en stor andel av flyktningene. Disse er fordelt på 57 kommunale boenheter med 96 voksne og 76 barn. I tillegg leies 11 private enheter med 15 voksne og 12 barn. Det er liten 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 forlengt kontrakt. Det er også 3 flyktningfamilier hvorav 5 voksne og 3 barn 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 boliggetterspørselen 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 være 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 1.04.19 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 enhetsleder. Boligtildelingsnemda ledes av enhetsleder 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: enhetsleder, gjeldsrådgiver, boveiledere, rådgiver husbanken og vaktmester.

### 5.2 Tjenester

#### 5.2.1 Boveiledning

Boveiledning er opplæring, praktisk bistand og veiledning i dagliglivets gjøremål og 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.

#### 5.2.2 Gjeldsrådgiver

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

## 5.3 Virkemidler

### 5.3.1 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**

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 Tiltak

#### **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. Det skal da inngås avtale med leietaker og 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.

### 5.4.2 Kommunale vilkår

#### **Gjennomgå rutiner for saksbehandling**

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

#### **Rekkefølgebestemmelser**

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

#### **Reguleringsplaner**

Sikre at reguleringsplaner til enhver tid er oppdatert for å forenkle for utbyggere og initiativtakere, samt stimulere til utbygging.

### 5.4.3 Stimulere utbyggere

#### **Attraktive tomter**

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

#### **Investere**

Nærøy kommune skal der det er hensiktsmessig være med å investere i prosjekter for å bidra til oppstart på nybygg.

#### **Utbyggingsavtaler**

Nærøy kommune skal bidra med utbyggingsavtaler til utbyggere.

#### **Regelmessige møter**

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 for å senke terskelen for utbyggere til å iverksette prosjekter.

### 5.4.4 Bolyst

#### **Gode kommunale uteområder**

Nærøy kommune skal alltid lage en aktiv del i uteområdet ved etablering av kommunale bygg. Nærøy kommune skal også utvikle og vedlikeholde eksisterende uteområder.

### 5.4.5 Nye kommunale boliger

#### **Boliger miljøtjenesten**

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



## Rus – og psykiaritjenesten

Per i dag rapporterer rus – og psykiatri tjenesten om et behov for 6-10 nye boliger.

### 5.5 Informasjon

#### Informasjonsspredning

Nærøy kommune bør 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.

### 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	Tiltak	Ansvarlig	Tids-perspektiv	Økonomi
	Tilstrekkelig antall boliger for befolkningen som helhet, samt vanskeligstilte og omsorgstrengende				
	<b>Delmål</b>				
Organisering	Godt sted å bo Helhetlig og effektiv innsats Mestre boforhold Eie egen bolig	<b>Boligkontor</b>	Drift – og utviklingssjef og helse – og sosialsjef	01.04.2019	
Tjenester	Mestre boforhold	<b>Boveiledningstjenesten</b>			
Tjenester	Eie egen bolig	<b>Gjeldsrådgiver</b>	Helse – og sosialsjef		
Virkemidler	Eie egen bolig Godt sted å bo Mestre boforhold	<b>Startlån, boligtilskudd, bostøtte</b>	May Lise – tittel?	Kontinuerlig	

Boliger	Eie egen bolig	<b>Selge kommunale boliger til vanskeligstilte</b>	Enhetsleder bygg og eiendom		
Boliger	Eie egen bolig	<b>Leie til eie</b>	Enhetsleder bygg og eiendom		
Boliger	Godt sted å bo	<b>Housing first</b>			
Kommunale vilkår	Helhetlig og effektiv innsats	<b>Gjennomgå rutiner for saksbehandling</b>			
Kommunale vilkår	Godt sted å bo	<b>Rekkefølgebestemmelser</b>			
Kommunale vilkår	Eie egen bolig	<b>Reguleringsplaner</b>			
Stimulere utbyggere	Eie egen bolig Godt sted å bo	<b>Attraktive tomter</b>			
Stimulere utbyggere	Eie egen bolig Godt sted å bo	<b>Oppdaterte reguleringsplaner</b>			
Stimulere utbyggere	Eie egen bolig Godt sted å bo	<b>Utbyggingsavtaler</b>			
Stimulere utbyggere	Eie egen bolig Godt sted å bo	<b>Regelmessige møter</b>			
Stimulere utbyggere	Eie egen bolig Godt sted å bo	<b>Tilskudd</b>			
Bolyst	Godt sted å bo	<b>Gode kommunale uteområder</b>			
Nye kommunale boliger	Godt sted å bo	<b>Miljøtjenesten – bygges</b>	Enhetsleder miljøtjenesten		
Nye kommunale boliger	Godt sted å bo	<b>Rus- og psykiatritjenesten 6-10 nye boliger</b>	Enhetsleder rus – og psykiatri		
Informasjon	Godt sted å bo Mestre boforhold Eie egen bolig	<b>Informasjonsspredning</b>	Boligkontor	Kontinuerlig	0,-
Informasjon	Godt sted å bo Mestre boforhold Eie egen bolig	<b>Informasjonsmøter</b>	Boligkontor	Kontinuerlig	0,-
Kompetanse	Helhetlig og effektiv innsats	<b>Kompetansehevende tiltak</b>	Boligkontor		
Brukerplan	Helhetlig og effektiv innsats	<b>Gjennomføre brukerplanundersøkelse</b>	Enhetsleder rus – og psykiatri		