VESTBY KOMMUNE

BOLIGSOSIAL PLAN
2016-2020

Vedtatt av kommunestyret 05.12.2016

INNHOLDSFORTEGNELSE

1. INNLEDNING 3

2. FLYKTNINGER 7

3. BARN OG UNGE 9

4. UNGE VOKSNE 10

5. BOLIGER FOR MENNESKER MED NEDSATT FUNKSJONSEVNE 11

6. ELDRE MED BEHOV FOR OPPHOLD I SYKEHJEM ELLER OMSORGSBOLIG 12

7. ANDRE VANSKELIGSTILTE 14

8. INNBYGGERE MED REDUSERT BOEVNE 17

9. KONKLUSJON OG OPPSUMMERING 19

SENTRALE BESTEMMELSER, LOVER OG REGLER OG ANDRE KILDER SOM ER AV BETYDNING FOR KOMMUNENES BOLIGSOSIALE ARBEID. 20

1. INNLEDNING

1.0 BOLIGSOSIALT ARBEID

Alle kommuner har et ansvar for å hjelpe vanskeligstilte på boligmarkedet. Dette er viktig for å sikre at alle får et likeverdig tilbud uavhengig av hvor de bor i landet. Det at alle kommuner har dette ansvaret skal også sikre at vanskeligstilte får den hjelpen de trenger så tidlig som mulig. Skal vi lykkes med å forebygge boligproblemer, er det derfor avgjørende at alle kommuner er sitt ansvar bevisst.

Visjonen for det boligsosiale arbeidet er at alle skal bo godt og trygt. Dette er viktig for at vi skal kunne stå i et utdanningsløp, danne familie, ha en stabil tilknytning til arbeidslivet og ta vare på helsen vår. Boligen er også en ramme for et sosialt liv og gir en tilhørighet til et nærmiljø og lokalsamfunn. Selv om de aller fleste bor svært godt i Norge i dag, gjelder ikke dette alle. Å bo dårlig eller å være bostedsløs kan ha store negative konsekvenser for livskvaliteten. Det blir vanskeligere å ta imot og ha nytte av helse-, omsorgs- og velferdstjenester, gjennomføre utdanning og delta i arbeidslivet. En utrygg bosituasjon kan vanskeliggjøre integrering, og veien til kriminalitet, rusproblemer og psykiske vansker kan bli kortere. Særlig alvorlig er det når boligen og bomiljøet ikke bidrar til trygge oppvekstsvilkår for barn og unge.

Det er først og fremst et personlig ansvar å skaffe seg et sted å bo. Det offentliges oppgave er å legge til rette for at folk kan klare seg på egen hånd. De som ikke selv er i stand til å skaffe seg en bolig og bli boende, skal få den hjelpen de trenger. Hjelpen skal i størst mulig grad sette folk i stand til å mestre egne liv. Ingen skal måtte gjøre seg fortjent eller kvalifisert til å få hjelp. Alle *må* bo, og med riktig hjelp *kan* alle bo.

1.1 BAKGRUNN

Boligsosial plan ble sist vedtatt av kommunestyret i 02.09.2013 for perioden 2013-2016.

Siden forrige plan har det vært en del endringer i lovgrunnlaget. Stortinget vedtok 9.juni 2016 en lovendring i helse og omsorgstjenesteloven og pasient –og bruker rettighetsloven.

Pasient – og brukerettighetsloven ny §2-1e – første ledd.
«Pasient eller bruker har rett til opphold i sykehjem eller tilsvarende bolig særlig tilrettelagt for heldøgs tjenester dersom det etter helse –og omsorgsfaglig vurdering er det eneste tilbudet som kan sikre pasienten eller brukeren nødvendige og forsvarlige helsetjenester».

Rett til sykehjemsplass eller tilsvarende skal hjelmes i lokal forskrift vedtatt av kommunestyret innen 01.07.2017.
Forskriften gjelder for langtidsopphold. Det blir også innført plikt til å føre ventelister.

Stortinget vedtok 19.06.2015 lov om endring i endringar i bustøttelova.
Lov om bustøtte (bustøttelova). Endringen har ingen konsekvenser for kommunens boligpolitikk.

Forskrift om startlån fra Husbanken fastsatt av Kommunal og moderniseringsdepartementet 12.mars 2014 med hjemmel i lov 29.mai 2009 nr. 30 om Husbanken §1 fjerde ledd.

«Startlån fra kommunen skal tilbys med utgangspunkt i rente- og avdragsvilkår. Startlån har en nedbetalingstid på inntil 30 år. I særlige tilfeller kan kommunene innvilge en nedbetalingstid på inntil 50 år.»

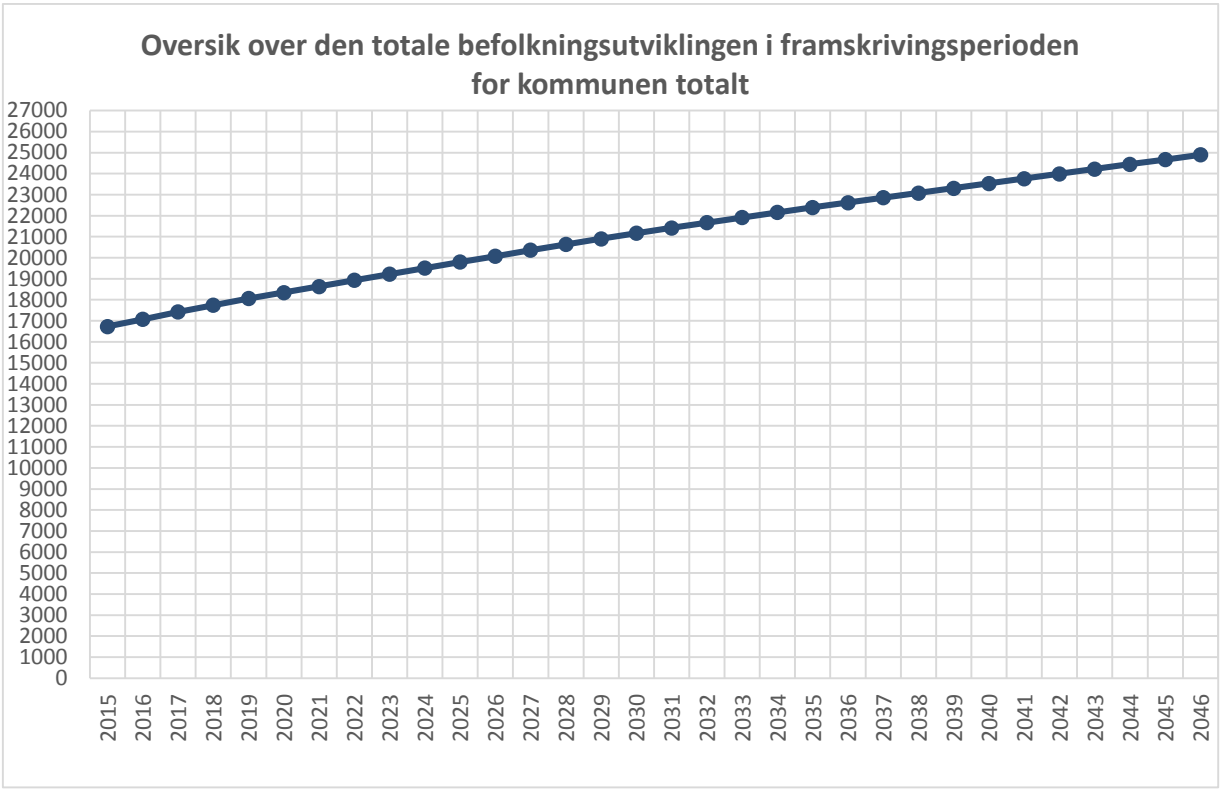
Hensikten med boligsosial plan er å gi en kort å gi en kort oversikt over hvilke tilbud kommunen

har, fremtidige behov, og hvilke strategier kommunen bør følge for å dekke disse behovene.

1.2 UTVIKLING I BEFOLKNINGSSAMMENSETNING

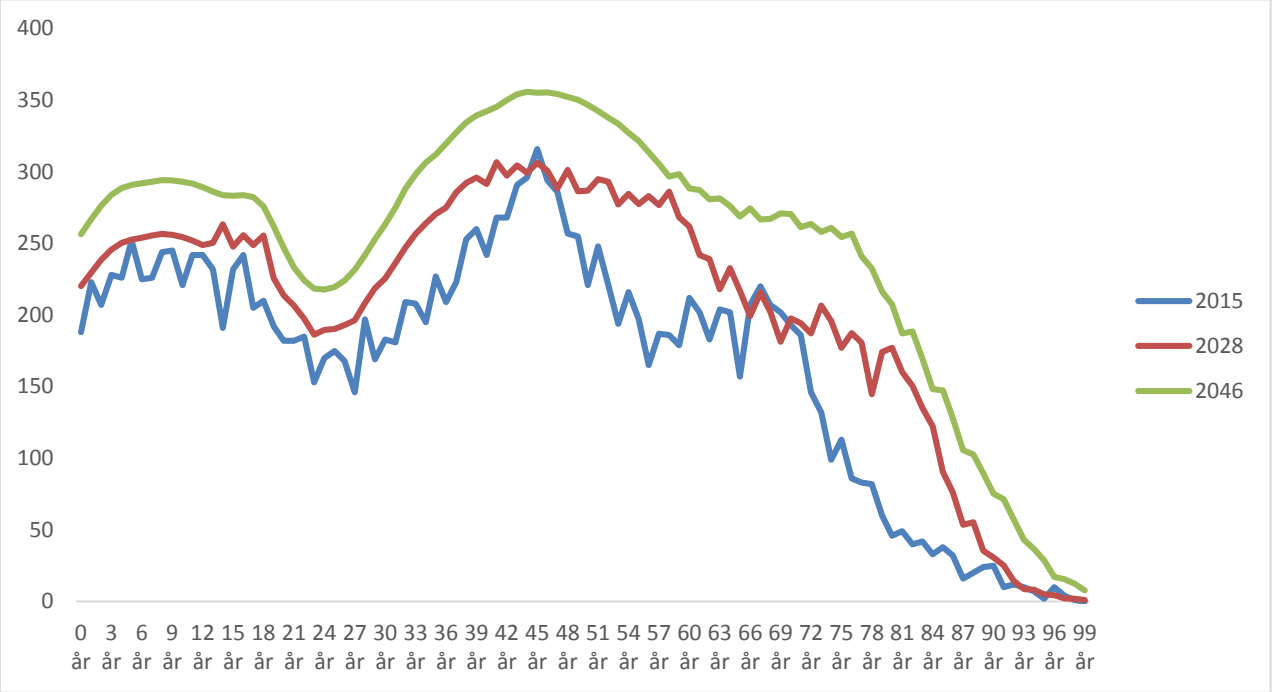
Vestby kommunes befolkning er i stor vekst, og gjennomgår relativt store endringer i alderssammensetningen. Dette gir utfordringer i utformingen av boligsosial plan.

Vestbys befolkning utvikler seg slik:



Fra befolking på rett under 17 tusen i 2015, forventes det nå nær 25.000 i 2046.

Også sammensetningen av befolkningen gjennomgår store endringer i denne perioden. Dette gjelder spesielt den eldre delen av befolkningen. Befolkningen utvikler seg slik:



Diagrammet viser står Vestby kommune foran en dobling av antall innbyggere over 80 år frem mot 2025. I slutten av framskrivingsperioden vil det være 1839 innbyggere over 80 år, mot 421 i 2015.

Mens antall eldre i kommunen øker voldsomt, er det ikke samme utvikling i antall unge voksne. Antall innbyggere mellom 20 og 34 år vil likevel øke jevnt fra dagens nivå på rundt 2700 til om lag 3750.

1.3 KONSEKVENSER AV ENDRINGER I BEFOLKNINGSSAMMENSETNINGEN

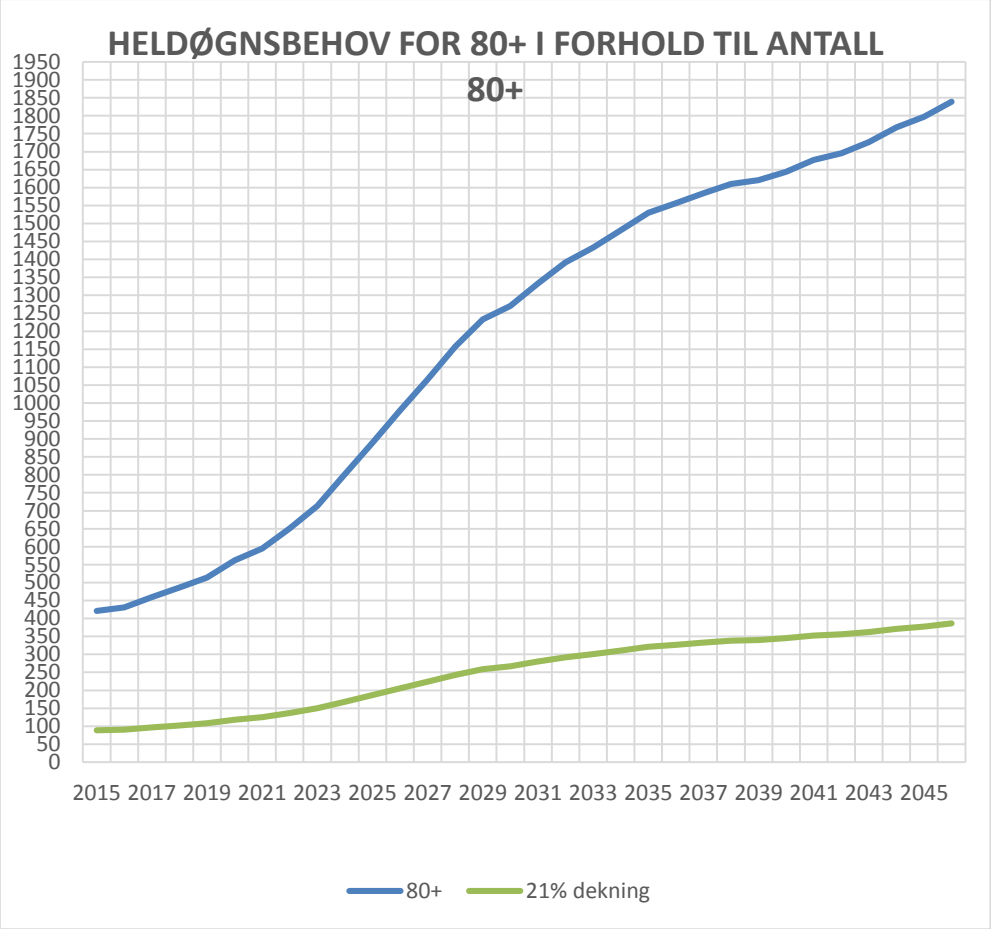
Når det gjelder økningen i antall unge voksne, vil det være et tilnærmet rent politisk spørsmål i hvilken grad man ønsker å tilrettelegge bomuligheter for denne gruppen. Det er ikke et lovpålagt tilbud å sørge for billige startboliger, men det kan nok sies å være et tiltak for å utvikle gode lokalsamfunn i kommunen. Startlån har vist seg å være et treffsikkert virkemiddel for de som sliter med å komme seg inn på boligmarkedet. Videre kan kommunen, enten i egenregi eller ved å regulere områder, få bygget utleieboliger og selveierboliger forbeholdt unge innbyggere.

Når det gjelder den delen av befolkningen som er over 80 år, stiller det seg noe annerledes. Normtall fra statlige myndigheter er at kommuner skal ha botilbud med heldøgns omsorg til 20 til 25% av befolkningen over 80 år. Dette botilbudet kan gis i form av sykehjem, eller omsorgsboliger med heldøgns bemanning. Normtallet på 20 til 25% betyr ikke at man kan forvente at hver fjerde innbygger over 80 år har behov for heldøgns omsorg. Det er relativt mange under 80 år, og for så vidt også en del under 60 år, som har behov for et botilbud med heldøgns omsorg.

I gjennomsnitt er de som blir lagt inn på Vestby sykehjem i 2016 81 år gamle. 41 % av de inneliggende pasientene er under 80 år. Dagens bruk av sykehjemsplasser tilsvarer 21% av befolkningen over 80 år. Det har som kjent aldri vært kjent aldri vært ventelister på sykehjemsplass, og man har i denne planen derfor valgt å ta utgangspunkt i et behov på 21% av

befolkningen over 80 år.

For Vestby kommune betyr dette normtallet at man står foran relativt store utbygginger innen eldreomsorgen. Behovet for plasser med heldøgns omsorg vil øke fra dagens 80 til 386 i 2046. Grafisk kan utviklingen fremstilles slik:



Som kjent ble sykehjemmet utbygget med 24 plasser i 2015, slik at kommunen nå disponerer 104 plasser. Fra 2019 - 2020 vil mangelen på plasser øke raskt, dersom det ikke bygges nye plasser. Utviklingen av eiendommen Solhøy må sees i denne sammenhengen.

1.4 KOMMUNALE BOLIGER

Vestby kommune eier 35 ordinære utleieboliger, samt 48 omsorgsleiligheter. I tillegg leies det pr oktober 2016 inn 22 boliger for fremleie, samt åtte boenheter som kommunen har tilvisningsrett til.

Eiendomsavdelingen er ansvarlig for alle husleiekontraktene, samt drift og vedlikehold av de kommunalt eide boligene, og økonomiavdelingen fakturerer husleien. Det arbeides med nye maler for de kommunale husleiekontraktene, samt revidering av husordensreglene, som også skal være klare til bruk i løpet av høsten.
Boligmassen er fordelt mellom ulike resultatområder, som behandler søknadene, tildeler og har oppfølgingsansvar for sine brukere:

Nav: 18 kommunalt eide leiligheter, samt to som pr i dag disponeres av kommunen/eiendomsavdelingen.

Rehabiliteringsavdelingen: Åtte kommunalt eide leiligheter samt 24 omsorgsboliger
Hjemmetjenesten: 24 omsorgsboliger.
Innvandrerkontoret: Syv kommunalt eide boliger, 22 innleide leiligheter og åtte boenheter disponibelt med tilvisningsrett.

De fleste av de kommunalt eide boligene er rekkehusleiligheter på 50-60 m2, men det finnes også noen større leiligheter i firemannsboliger. Boligene har nøktern standard, og sentral beliggenhet i Vestby og Son.

Alle boliger som er privat innleid til flyktningeboliger disponeres av innvandrerkontoret.

For å imøtekomme det økende behovet for kommunale boliger har kommunen i 2016 også inngått tilvisningsavtaler med to utbyggere for oppføring av flere nye privateide husbankfinansierte utleieboliger som kommunen skal kunne tilvise leietakere til. Disse avtalene gjelder primært boliger til flyktninger, men leies ut til andre hvis behovet for flyktningeboliger bortfaller.

I disse leieforholdene inngås kontrakten direkte mellom utleier og leietaker, og forvaltningen av tilvisningsboligene påfaller huseier. I perioder hvor kommunen ikke har aktuelle leietakere kan huseier legge boligene ut på det ordinære leiemarkedet.

Boligene er forventet ferdigstilt på ulike tidspunkt av 2017, og dersom ordningen fungerer godt vil det kunne bli inngått ytterligere tilvisningsavtaler i fremtiden slik at kommunen får økt tilgang på nye utleieboliger av god standard integrert i ordinære bomiljøer.

2. FLYKTNINGER

2.1 SITUASJON

Enslige mindreårige flyktninger

Vestby kommune har mottatt 10 enslige mindreårige flyktninger siden kommunestyre vedtok bosetting i 2010. De som bosettes har vedtak etter Lov om barneverntjenester. Kommunestyre fattet nytt vedtak 12.9.16 om å videreføre dagens ordning med tre plasser i bokollektiv.

Bosetting av flyktninger

Vestby kommune har tidligere bosatt i gjennomsnitt 10-15 flyktninger pr. år. Kommunestyret vedtok i 2015 å øke bosettingstallet pr. år til 25 flyktninger pr. år (med mulighet for opp til 30 pr. år hvis boliger kunne fremskaffes). Dette vedtaket ble gjort med bakgrunn i den store flyktningkrisen i 2015 og stort nasjonalt behov for bosetting. I tillegg kommer familiegjenforeninger.

Innvandrerkontoret følger opp bosatte flyktninger i 5 år etter bosetting, og etter 5 år forventes det at den som bosettes er i stand til å skaffe seg egen bolig.

Vestby kommune må tilby flyktninger som bosettes adekvate boliger i nærheten til offentlig transport siden de som regel ikke har bil.

Innvandrerkontoret disponerer i dag 46 boliger (hvor det til sammen bor 99 personer):

Type bolig	Kommunalt eid	Privat eid (fremleie)	Privat bolig med tilvisningsavtale	Bolig fremskaffet av flyktning selv
Hybel/sokkel 0-1 soverom		5		5
Leilighet med 1 soverom	1	1		
Leilighet med 2 soverom	3	8	3	4
Leilighet/hus med 3 soverom	2	5	2	
Leilighet/hus med 4 eller flere soverom	1	3	3	
Sum:	**7**	**22**	**8**	**9**

I tillegg bor det tidligere bosatte flyktninger (med botid over fem år) i syv boliger med hvor NAV har gitt garanti (fire av disse boligene er kommunale og tre er private). For flyktninger som framskaffer egen bolig gir innvandrerkontoret kommunal depositumsgaranti for leieforholdet.

Det er generelt mangel på små boliger og prisene for små boliger er generelt veldig høye. Mange av de som skal bosettes er enslige og ønsker primært å bo for seg selv. Siden dette ikke er mulig er det opprettet flere bofellesskap hvor enslige voksne bor sammen (to eller tre personer sammen). I dag er det 13 slike bofellesskap i Vestby og ett til er ferd med å opprettes.

I forbindelse med vedtak om økt bosetting av flyktninger fra 2016 ble det våren 2016 kunngjort behov for flere private utleieboliger med tilvisningsrett. Dette er boliger som eies eller utvikles av private aktører med finansiering fra Husbanken mot at kommunen har rett (men ikke plikt) til å tilvise leietagere i 20 år. Kommunen har positive erfaringer med dette fra tidligere prosjekter. Etter kunngjøring er det inngått avtale med to utbyggere om tilvisningsavtaler som i 2017 og 2018 i stor grad vil dekke behov for boliger til de som skal bosettes.

En stor utfordring med bruk av privat eide boliger (de uten tilvisningsrett) har vært den ustabilitet dette medfører når huseiere sier opp leieavtaler. Kommunen har måttet bruke uforholdsmessig mye personalressurser tidligere på å finne erstatningsboliger og flytte flyktninger til nye boliger når huseiere har sagt opp kontrakter. Forhåpentligvis vil dette bedre seg mye når en større andel av boligmassen vil være boliger med tilvisningsrett.

Kommunen har også prioritert arbeidet med å forberede bosatte flyktninger på hvordan de selv skal finne egen bolig. Dette har medført at flere tidligere bosatte har flyttet til egne leieforhold eller kjøpt seg egen bolig. I løpet av de siste 2-3 årene er det fire flyktninger/flyktningfamilier som har kjøpt egen bolig, noen med startlån fra kommunen.

2.2 FREMTIDIG BEHOV

Enslige mindreårige asylsøkere

Det fremtidige behovet vil avgjøres av nasjonale anmodninger om bosetting av enslige mindreårige asylsøkere.

Bosetting av flyktninger

Innvandrerkontoret forventer å kunne bosette det antall flyktninger som er vedtatt i 2016, 2017 og 2018 i de nye boliger det i 2016 er inngått nye tilvisningsavtaler for.

En utfordring med leieforhold med tilvisningsrett er at kommunen må tilvise ny leietager innen en frist når boligen er fristilt grunnet at tidligere leietager har flyttet ut. Dette betyr at kommunen ikke er garantert å til enhver tid å disponere alle leilighetene med tilvisningsrett.

Gjeldende vedtak om bosetting om 25-30 flyktninger pr. år vil også fra 2018 og 2019 kreve flere boliger. Det vil være hensiktsmessig med en fortsatt fordeling av noen kommunalt eide boliger, private innleide og private med tilvisningsrett. I tillegg er det ønskelig å fortsette med å gi kommunal depositumsgaranti til flyktninger som finner egen bolig.

I 2018 eller 2019 bør det vurderes å øke antall boliger med tilvisningsrett og vurdere eventuelt kjøp av boliger med tilskudd fra Husbanken. Kjøp av boliger vil da fremmes i forbindelse med handlingsprogram.

Kommunen ønsker å styrke arbeidet med «flyktningers boligkarriere». Dette handler om god veiledning og informasjon til alle bosatte, men også en aktiv bruk av de virkemidler kommunen har til rådighet for å få flyktninger over i egne leieforhold eller til det å eie egen bolig.

3. BARN OG UNGE

3.1 SITUASJON

Kommunens botilbud til barn og unge er begrenset til avlastningstiltak.
I hovedsak er tilbud om avlastning til familier med barn med nedsatt funksjonsevne begrenset til Randem Avlastning og Kompetanse. Boligen har i dag fire avlastningsplasser, som tildeles på individuelt grunnlag etter Lov om Pasient- og brukerrettigheter, organisert etter Lov om Helse- og Omsorgstjenester i kommunen. I dag benyttes disse plassene av 14 familier. Personalet har kompetanse til å ivareta barn med forskjellige bistandsbehov innen psykisk helse, utviklingshemming, utviklingsforstyrrelser, fysiske funksjonshemminger og andre årsaker til at brukeren er ute av stand til å ivareta egne daglige gjøremål. Formålet med avlastningsboligen er å yte bistand for å sørge for regelmessig fritid og forebygge utmattelse hos omsorgspersoner. Omfang av avlastning utmåles ut fra hvor tyngende omsorgsbyrden er. Kommunen gir i dag avlastning til 45 barn/unge med spesielle behov, hvorav 14 mottar avlastning på Randem og de øvrige har vedtak om avlastning i private familier.

I tillegg til døgnavlastning driftes det også et tilbud om Etter skoletids-ordning (EST) ved Randem. Dette er et tilbud for elever som ikke kan være alene hjemme etter maks oppnådd alder for ordinær SFO etter Opplæringsloven. Ungdom med spesielle behov gis et tilbud om utvidet SFO til og med 7. klasse. Etter dette er det kommunens ansvar å gi familien et forsvarlig tilbud. I dag er det fire personer som mottar tilbud om EST på dagtid og i skolens ferier og fridager, og prognose i neste fire års periode er stabil. Tjenesten er ikke lovpålagt.

3.2 FREMTIDIGE BEHOV

Det er et økende press på avlastning til barn og ungdom under 18 år, og kapasiteten på Randem avlastning og kompetanse er i ferd med å bli begrenset. Siden oppstart har det vært stor pågang i etterspørselen. Avlastningsboligen bidrar til at pårørende med tyngende omsorgsoppgaver får avlastning samt at barnet/ungdommen får et trygt sted å være. Alternativet er avlastning hos private familier. Disse har ikke alltid nødvendig kompetanse til å møte de ulike behov som barnet/ungdommen har i kraft av funksjonsnedsettelser av medisinsk, fysisk eller psykisk art.

Behovet for avlastning hos mindreårige er økende og det er særlig etterspørsel for barn med ADHD, Asberger syndrom og utviklingsforstyrrelser. Dette er forhold som krever faglig tilnærming og kan være vanskelig for private avlastere å møte. De senere årene har det vært behov for et tiltagende samarbeid med både helsestasjon, skole, barnehage, spesialisttjenesten og barneverntjenesten.

Det er nødvendig med utvidelse av tilbudet og husets utforming for å oppnå full effekt og stordriftsfordeler. Dette innebærer en bedre tilrettelagt utforming av boligen basert på de erfaringer vi har gjort så langt. Det forutsetter krav til skjerming, størrelse og antall rom, uteareal og kompetanse/bemanning. En utvidelse av kapasiteten på Randem Avlastning og kompetanse vil gi disse familiene et kvalifisert tilbud ikke bare som avlastning, men også observasjon av barna som kan bidra til råd/veiledning for å redusere funksjonssvikt og stimulere til økt funksjonsevne hos barna. Ved tidlig intervenering av utsatte barn kan koordinering og samordning av tiltak forhindre ressurskrevende tiltak senere i livet. Ny avlastningsbolig i Randemfaret 28 er planlagt og det avventes godkjenning fra Husbanken med tanke på oppstart av byggeprosjektet. Denne vil erstatte eksisterende avlastningsbolig og vil inneholde fem soverom med bad, i tillegg til to hybelleiligheter. Tiltaket med hybelleilighetene er nytt og har som formål å yte kartlegging av brukeres behov for praktisk bistand og opplæring til dagliglivets gjøremål, og botrening for planlegging av omsorgstiltak ved overgang til voksen. Tiltaket er tenkt for aldersgruppen ca. 16 – 25 år.

4. UNGE VOKSNE

4.1 SITUASJON

Det er i Vestby kommune i dag ikke et særskilt tilrettelagt botilbud for unge voksne i kommunal regi. Det har ved enkelte anledninger blitt etablert borettslag for voksne under 35 år i regi av private utbyggere.

4.2 FREMTIDIG BEHOV

Veksten i unge voksne følger omlag utviklingen i befolkningen totalt. Det er likevel mye som tyder på at man i fremtiden vil erfarer større utfordringer med å bosette seg i Vestby som ung og nyetablert. Vestby ligger i et pressområde i nærheten av Oslo, med stadig stigende boligpriser. Når Follobanen er ferdig vil avstanden fra Vestby til Oslo sentrum være kortere enn fra Groruddalen. Dette vil skape ytterligere press på boligprisene.

Kommunen bør derfor vurdere å legge til rette for at også unge voksne får råd til å etablere seg i Vestby.

Kommunen bør fortsatt oppmuntre til at det etableres borettslag for unge voksne. Dette kan gjøres ved å legge til rette ved å/stille krav under detaljreguleringen ved Vestby sentrum.

Stadig flere kommuner bruker ulike modeller for leie-til-eie som en del av sitt boligsosiale arbeid, der de systematisk hjelper sine leietakere til å bli boligeiere. Her er startlån og tilskudd til etablering sentrale virkemidler. Det å få hjelp til å kjøpe egen bolig gjør at flere kan få en mer selvstendig bosituasjon, samtidig som det demper presset på de kommunale utleieboligene.

Husbanken har for dette formålet et prosjekt som heter «Leie-før-eie». Kortversjonen av dette er at kommunen kjøper en bolig som finansierer av 80% husbanklån og 20% tilskudd. Leietaker leier av kommunen tilsvarende kommunens kostnader. Etter fem år får leietaker mulighet til å kjøpe boligen til kommunens kostpris. Ordningen egner seg for de som ikke kvalifiserer for startlån, men på sikt kan ha eierpotensiale. Tiltaket krever budsjettdekning og må således innarbeides i fremtidig handlingsprogram. Tiltaket er arbeidskrevende for kommunen og vil ha et begrenset omfang.

Planlegge for gode bomiljøer

Det er behov for ytterligere nytenkning og fokus på samfunnsplanlegging som virkemiddel for å fore-bygge og redusere opphopning av sosial ulikhet. Dette er viktig både for å forebygge utvikling av nye utsatte bomiljøer, og for å styrke lokale, regionale og nasjonale myndigheters evne til å utvikle områder som er attraktive og tilgjengelige for grupper, også med ulike sosioøkonomiske ressurser.

Det er viktig å huske at dersom kommunen skal kunne løse utfordringene på en god måte for de mest vanskeligstilte, må også boligpolitikken for "ordinære" husstander være velfungerende.

Kommunen skal legge til rette for god utforming av bygde omgivelser, gode bomiljø og gode oppvekst- og levekår. Med gode bomiljø menes mange nok boliger, og boliger og nærmiljø av god kvalitet. Arealplanleggingen er et viktig verktøy for å fremme samfunnshensyn som inkludering, folkehelse og gode levekår. Kommunen kan blant annet sette krav til boligstørrelse og nærområdet for å motvirke at det blir store forskjeller i levekårene. Det at kommunale boliger ligger spredt, er med på å forhindre opphopning av levekårsproblemer. Regulering av nok tomter til boligformål bidrar også til å imøtekomme etterspørselen i befolkningen og dermed forebygge boligproblemer.

Det foreslås ikke å etablere kommunale utleieboliger for unge voksne. Det bør vurderes i forbindelse med nye reguleringsplaner om utbyggere skal pålegges å bygge en bestemt antall mindre leiligheter som kan egne seg som "førstegangshjem".

5. BOLIGER FOR MENNESKER MED NEDSATT FUNKSJONSEVNE

5.1 SITUASJON

Kommunen har ansvar for å bistå vanskeligstilte med fremskaffelse av bolig. Dette kan innebære råd og veiledning for kjøp eller leie av egen bolig, tilrettelegging av bolig, tiltak og tjenester for mennesker med nedsatt funksjonsevne som er avhengige av hjelp til dagliglivets gjøremål. Nasjonale føringer tilsier at boliger til mennesker med nedsatt funksjonsevne skal integreres inn i det øvrige bomiljø og ikke fortette boområder særskilt for bestemte grupper mennesker. Den enkelte kan tilbys kommunal bolig, dersom vedkommende selv ikke mestrer å skaffe seg bolig på grunn av økonomi eller funksjonsnedsettelser av fysisk eller psykisk art.

Rehabiliteringsavdelingen tilbyr bolig til mennesker med nedsatt funksjonsevne som mottar rehabiliteringstjenester. Disse mottar tjenester i hjemmet, tildelt på individuelt grunnlag etter Lov om Pasient- og brukerrettigheter, organisert etter Lov om Helse- og Omsorgstjenester i kommunen. Sentralisering av ansatte i baser tilknyttet boliger kan gi økonomiske og faglige stordriftsfordeler for kommunen. Hjelpebehovet vurderes individuelt og kan variere fra noen få timer i uken til døgnbasert bistand og helsehjelp. Hjelpebehovet kan være kortvarig eller vare hele livet, men utgangspunktet for bistand er å utnytte det enkelte menneskes eget potensiale for en mest mulig selvstendig tilværelse. Da boligene tildeles personer med et rehabiliteringspotensiale, som i samarbeid med andre instanser får bistand til økt egenmestring eller fremskaffelse av annen bolig i leieperioden, utnyttes ressursen bedre enn om boligene tildeles for livstid, og et knapphetsgode kan komme flere innbyggere til gode.

Samlokaliserte boliger:
Beboerne dekker selv boutgifter som husleie, strøm og mat, og mottar bistand til dagliglivets gjøremål for å leve og bo selvstendig. Leilighetene er tilrettelagt for personer med funksjonshemming, har universell utforming og er tilknyttet personalbase.

Ambulerende tjenester Speiderveien
Ambulerende tjeneste Speiderveien gir tilbud til syv samlokaliserte boliger. Videre har Speiderveien to plasser i et avlastningstilbud til omsorgspersoner til voksne hjemmeboende, med bistandsbehov som følge av psykisk utviklingshemming og/eller fysisk funksjonsnedsettelse. Det ligger en individuell vurdering til grunn for omfang av tjenesten, og det ytes tjenester regulert i enkeltvedtak.

Ambulerende tjenester Friggsvei
Ambulerende tjenester Friggsvei betjener personer i ni samlokaliserte boliger, i tillegg til boliger på 15 øvrige adresser i kommunen. Tjenestemottakerne har varierende grad av funksjonsnedsettelse. Felles for alle er at det foreligger et behov for bistand til dagliglivets nødvendige gjøremål for å leve og bo selvstendig. Det ytes individuelle tjenester regulert i enkeltvedtak.

Solerunden 13-19
Kommunestyret har tidligere vedtatt å bygge seks samlokaliserte boliger med et tilknyttet fellesarealet til personer med nedsatt funksjonsevne. I kommunestyresak 08/93 ble det vedtatt å lokalisere boligene til Sole Skog. Målgruppen for omsorgsboligene på Sole omfatter brukere med moderate til omfattende bistandsbehov. Rehabiliteringsavdelingen foretar tildeling av boligene basert på dagens behovsvurdering.

Ambulerende tjenester Kvartsveien/Deør, Psykisk helsetjeneste
Ambulerende tjenester Kvartsveien betjener personer i tolv samlokaliserte boliger i tillegg til hjemmeboende på øvrige adresser i kommunen. Vilkår for tildeling er å motta tjenester fra RO - Rehabilitering samt delta i et rehabiliteringsopplegg. En felles målsetting for tjenestemottakerne er botilbud på et lavere omsorgsnivå. Brukerne mottar individuelle tjenester regulert i enkeltvedtak.

Kjøp av heldøgns omsorgstilbud
Kommunen kjøper bo-og oppfølgingstilbud til fire voksne personer med sammensatte behov. De har behov for tilrettelegging eller rammebetingelser som vanskelig kan oppnås i kommunen uten svært store kostnader.

5.2 FREMTIDIGE BEHOV
Det er registrert behov for tilrettelagte boliger i perioden 2016 – 2019. Det er økende etterspørsel etter bolig for personer over 18 år med særskilte behov, personer med moderat til store bistandsbehov og personer med psykiske helseutfordringer. Flere av disse har varierende diagnoser innen utviklingsforstyrrelse- og autismespekteret. Dette stiller nye krav til tjenestens kompetanse og tilrettelegging for å gi rett hjelp til rett tid.

6. ELDRE MED BEHOV FOR OPPHOLD I SYKEHJEM ELLER OMSORGSBOLIG.

6.1 SITUASJON

Sykehjem
Sykehjemmet ble bygget i 1979 og ombygd/utbygd i 2006 til 80 plasser. I tillegg ble 24 nye plasser ferdigstilt i 2015, totalt har sykehjemmet 104 plasser.

15 av plassene er ikke belagt i 2016. De øvrige plassene benyttes som følger:
15 plasser til korttids-/rehabiliterings- og avlastningsopphold, 17 plasser for demente og 57 plasser til langtidsopphold.

Status september 2016 når det gjelder pasienter i sykehjemmet: 7% er under 67 år, 34% er mellom 67 og 80 år og 59 % er over 80 år.

Omsorgsboliger
Kommunen har i dag 42 omsorgsboliger i eget eie. I tillegg har kommunen tildelingsretten til 144 omsorgsboliger eid av stiftelsen Solås og Steinløkka og Catosenterets boligsameie. Boligene er forbeholdt personer som har behov for slik bolig på grunn av alder, funksjonshemming, sykdom eller funksjonsnedsettelse.

Omsorgsboliger er fysisk tilpasset for bevegelseshemmede. Omsorgsboligene er normalt toroms

leiligheter, men det finnes også noen treroms leiligheter i Nordbyhagen, Husjordløkka og i Kvartsveien.

Omsorgsboligene ved Steinløkka er bygget i tilknytning til servicesenteret med dagavdeling, basekontorer for hjemmetjenesten, fellesarealer og kjøkken som serverer middag/frokost.

Omsorgsboligene i Speiderveien ligger i tilknytning til Treffsenteret som inneholder fellesarealer, kontorer for hjemmetjenesten samt spisesal med middagsservering som leveres fra Vestby sykehjem.

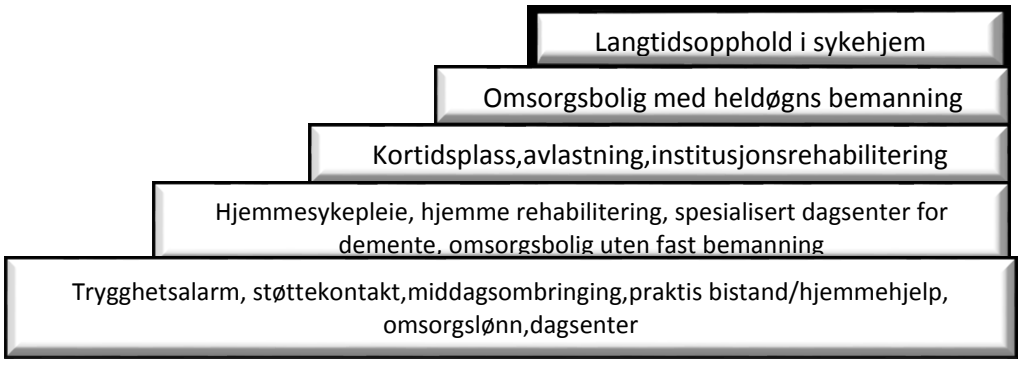
Øvrige omsorgsboliger er ordinære leiligheter uten fellesarealer. Det er størst tilsøkning/venteliste til omsorgsboligene i Speiderveien og Steinløkka.

6.2 FREMTIDIG BEHOV

Som det er redegjort for i innledningskapittelet vil kommunen stå foran en stor vekst i antall eldre mot 2040.

Det er særlig aldersgruppen over 80 år som representerer de største omsorgsutfordringene, spesielt i kombinasjon med den forventede økningen av demente pasienter.

Omsorgstrappen



LEON-prinsippet, også kalt Omsorgstrappen, omhandler prinsippet om at omsorgsbehovet skal tas hånd om på laveste effektive omsorgsnivå, og det er viktig at kommunen har et godt og variert tjenestetilbud i tråd med denne.

Vestby kjennetegnes ved å mangler det nest øverste trinnet som representerer
« Omsorgsbolig med heldøgns bemanning»

Det er et faktum at flere eldre bor alene og har behov for trygghet i hverdagen for å fungere. For mange av disse vil døgnbemannet omsorgsboliger ivareta både trygghet, sosialt felleskap og mulighet til bistand til daglige gjøremål, eksempelvis tilrettelegging av måltid. Beboere mottar hjemmesykepleie på lik linje med andre hjemmeboende, basert på søknad om tjenester, individuell vurdering og vedtak.

I et bemannet omsorgssenter vil dermed behovet for bemanning endre seg etter hvor mye tjenester beboerne til enhver tid til sammen har vedtak om. Det er en forutsetning at bemanningen

i et omsorgssenter skal være så fleksibel at den kan økes eller minkes i den grad brukernes vedtak tilsier det.

Bemannede omsorgsboliger vil ha en fast grunnbemanning som kan bli supplert med bistand fra hjemmesykepleien når det er behov for det.

Tilbudet om omsorgsbolig vil i stor grad bli gitt med samme begrunnelse som for sykehjem, men til brukere som har mindre omfattende behov for bistand enn brukere på sykehjem.
Ved å dreie bruken av sykehjemmet fra å være et botilbud til en mer aktiv institusjon med behandling, rehabilitering, avlastning samt skjermede enheter for demente så vil etablering av bemannede omsorgsboliger være mer kostnadseffektivt og åpner for en mer fleksibel drift.

Samhandlingsreformen som trådte i kraft i 2012 har også medført økt etterspørsel etter korttids- og rehabiliteringsplasser. Kommunene mottar utskrivningsklare pasienter på kort varsel og det er sykehusene som bestemmer når pasientene er utskrivningsklare.

Sykehjemsplasser og omsorgsboliger
Frem mot 2046 øker behovet for antall sykehjemsplasser og plasser i omsorgsboliger med heldøgns omsorg vesentlig. Hvis man skal opprettholde en dekning på 21% vil behovet i 2046 være 389 plasser. Selv med en utbygging på Solhøy med 120 plasser, og en utvidelse av sykehjemmet med 24 plasser, vil det være behov for ytterligere 141 plasser frem mot 2046.

En stor utfordring i tiden fremover er behovet for forsterket skjermet enhet for de som ikke kan nyttiggjøre seg vanlig demensenhet, men må ha tilgang til en liten enhet med forsterket bemanning. Dette er et tilbud Vestby kommune ikke har i dag. Med det økende antall demente vil behovet for slike plasser øke.

Ved å bygge omsorgsboliger med heldøgns bemanning, vil man kunne få en "mellomstasjon" mellom omsorgsboliger og sykehjemsopphold. Man får en fleksibel organisering som sikrer den enkelte pasient trygghet for tilstrekkelig omsorg og hjelp når de trenger det.

Det planlegges derfor en gradvis utbygging av omsorgsboliger med heldøgns bemanning på Solhøy-tomta, med plass til 120 omsorgsboliger. Første byggetrinn bør planlegges ferdig 2021.

7. ANDRE VANSKLIGSTILTE

Vanskeligstilte på boligmarkedet
Vanskeligstilte på boligmarkedet er personer og familier som ikke har mulighet til å skaffe seg og/ eller opprettholde en tilfredsstillende bosituasjon på egen hånd. For de aller fleste vanskeligstilte er det lav inntekt som er årsaken til at de ikke får dekket sine boligbehov. I NOU 2011:15 *Rom for alle* anslo utvalget at rundt 150 000 personer regnes som vanskeligstilte på boligmarkedet. Av disse mangler rundt 6200 personer et fast sted å bo, og de fleste av disse har til dels store og sammensatte tilleggsutfordringer.

Grupper som er overrepresenterte blant vanskeligstilte på boligmarkedet, er personer og familier med lave inntekter, unge som står utenfor utdanning og arbeidsliv, flyktninger, tidligere innsatte, personer med rusproblemer og/eller psykiske lidelser, og personer med nedsatt funksjonsevne, blant annet utviklingshemmede.

7.1 SITUASJON
Kommunen formidler et sett av finansielle virkemidler for vanskeligstilte. Arbeidet utføres av

boligkontoret. Med vanskeligstilte menes at søkeren har problemer med å få eller beholde kontakt med det ordinære boligmarkedet på grunn av en spesiell livssituasjon.

De boligpolitiske virkemidlene
Husbankens boligpolitiske virkemidler er sentrale verktøy i arbeidet med at så mange som mulig skal sikres en trygg og egnet bolig. For kunne ivareta sine boligbehov gjennom en egen eid bolig, må boligsøkeren oppfylle to krav;
- Tilstrekkelig inntekt til å betale de fortløpende utgifter til husleie, betjening av boliglån og andre bo- og livsoppholdskostnader.
- Tilstrekkelig egenkapital til å kunne finansiere kjøp av bolig.
Startlånsordningen bidrar til at flere får mulighet til finansiere anskaffelse av bolig.

Startlån
Startlån kan bidra til at personer får mulighet til å komme inn på boligmarkedet eller kunne bli boende i allerede eid bolig. Lånet kan gis til kjøp, oppføring, tilpasning/utbedring og refinansiering av dyre boliglån. Startlån gis hovedsakelig som topplån etter et vanlig banklån - og gis ikke til søkere som kan få dekket sitt finansieringsbehov gjennom ordinær bank. Det har så langt ikke forekommet større tap på startlån. Tiltaket er et av kommunens viktigste virkemiddel for å hjelpe personer med å kjøpe og beholde egen bolig.

Kommunene ga i overkant av 6,1 mrd. kroner i startlån til ca. 7 315 husstander, en reduksjon fra 8 806 husstander i 2014. Reduksjonen skyldes i hovedsak at ordningen ble tydeligere målrettet mot husstander med varige finansieringsproblemer i løpet av 2014. Utlånsvolumet økte allikevel marginalt i 2015, noe som skyldes at flere av låntakerne har behov for fullfinansiering. Over halvparten av startlånene i 2015 ble gitt til barnefamilier, som er en prioritert målgruppe i Bolig for velferd.

Kommunestyret vedtok 25.04.2016 nye retningslinjer for startlån i Vestby kommune, dette har gjort praksisen for startlån mer spisset for egne innbyggere og satt fokus på Vestby kommune sine boligsosiale utfordringer. Husbanken har åpnet for e-søknader i forbindelse med startlån, noe som viste seg å øke søknadsmassen en periode. Det kan være behov for ytterligere forsterkninger når retningslinjene for startlån skal revideres etter ett år.

Rammen på 10 millioner kroner pr år har de siste årene vært tilstrekkelig. Boligprisene er en utfordring for målgruppen for de som søker startlån. Husbanken sine nye retningslinjer åpner for inntil 50 år nedbetalingstid, men selv med denne endringen er det vanskelig å kunne gi startlån til enkelte for at de skal kunne bosette seg. Ikke alle som får lånetilsagn får kjøpt bolig, derfor kan det se ut til at kommunen ikke har brukt opp hele lånerammen, dette kan virke misvisende. Det foreslås derfor at denne rammen i utgangspunktet beholdes, men at det bør være gjenstand for vurdering ved den årlige rulleringen av handlingsprogrammet.

I 2015 mottok Vestby kommune 72 søknader om startlån og tilskudd, av disse ble 27 søknader trukket. Det ble gitt 31 avslag. 12 fikk innvilget startlån, to av søkerne fikk utbetalt startlånet i 2016. En fikk innvilget tilskudd til tilpasning. Tre søkere fikk innvilget tilskudd til etablering, to av søkerne fikk utbetalt tilskudd og startlån i 2016.

I det kommunen gir tilsagn på lån binder vi opp noe av startlån midlene, hvis søker ikke finner bolig innenfor tilsagnsfristen «frigjøres» disse midlene og kan søkes av andre.

Tilskudd til etablering
Dette er midler som kommunen får tildelt fra Husbanken etter en begrunnet søknad. Størrelsen på disse varierer fra år til år. Skal bidra til at vanskeligstilte kan kjøpe og beholde egen bolig. Tilskuddet

er ofte en toppfinansiering når en bolig skal finansieres. Tilskudd til etablering sikres med pant i boligen og avskrives med 5% i året over 20 år.

For 2014 fikk Vestby kommune tildelt kr 840.000 i tilskudd til etablering
For 2015 fikk Vestby kommune tildelt kr 600.000 i tilskudd til etablering.
For 2016 fikk Vestby kommune tildelt kr 700.000 i tilskudd til etablering.

Tilskudd til tilpasning av bolig
Dette er midler som kommunen får tildelt fra Husbanken etter en begrunnet søknad. Størrelsen på disse varierer fra år til år. Tilskudd kan gis til husstander som på grunn av funksjonshemming eller bevegelsesvansker har behov for spesialtilpasning eller mindre utbedringer av boligen. Tilskuddet gis fortrinnsvis til søkere som eier og bruker boligen selv. Når særlige grunner taler for det, kan tilskudd også gis til utbedring av boliger som leies ut til eldre og funksjonshemmede. Søknadene behandles av boligkonsulent, ordningen krever et samarbeid mellom boligkonsulent og en vurdering fra hjemmetjenestens ergoterapeut.

I 2014 fikk Vestby kommune tildelt kr 250.000 i tilskudd til tilpasning fra Husbanken.
I 2015 fikk Vestby kommune tildelt kr 400.000 i tilskudd til tilpasning fra Husbanken.
I 2016 fikk Vestby kommune tildelt kr 200.000 i tilskudd til tilpasning fra Husbanken.

Bostøtte
Bostøtte gis til personer med rett til personer uten fast inntekt, meget lav inntekt, visse trygdeytelser eller sosial stønad. Bostøtte kan gis til både eid og leid bolig. Tildelingskriteriene er husholdningstype, boligmessige forhold, samlet boutgift og husstandens inntekt.

Den statlige ytelsen gis direkte fra Husbanken. Alle søknader og henvendelser må imidlertid rettes til kommunen. Økonomiavdeling ved boligkonsulent foretar all forberedende saksbehandling, innhenter nødvendig informasjon og legger opplysningene elektronisk tilgjengelig for Husbanken i eget fagprogram.

For 2016 ble det utbetalt ut 2.915.000 kr til 141.770 personer i Norge. I Vestby var det i 2015 293 personer som mottok bostøtte, ifølge Husbankens årsrapport 2015.

Byer har ofte en stor andel bostøttemottakere med boutgifter over det satte taket. I Oslo vil eksempelvis i underkant av 19 000 husstander som har mottatt bostøtte, også hatt boutgifter de ikke har fått medberegnet i fastsettelsen av bostøttebeløpet. De som ofte har aller høyeste andel med boutgifter over tak er såkalte «randkommuner», som ligger i nærheten av en større by. God kommunikasjon og nærhet til byen har gjort de attraktive for pendlere, og medført en sterk boligprisvekst i disse områdene. På grunn av kommunestørrelsen havner de i kommunegruppe 4 og får ikke noen takøkning som følge av sin geografiske beliggenhet.

Tabellen gjelder fra juli – desember 2016.
Tabellen viser oversikt over øvre inntektsgrenser for husstander med høye boutgifter. Har søker lave boutgifter, kan inntektsgrensene være lavere. Husbanken bruker som regel siste skatteoppgjør som inntektsgrunnlag i beregningen.

Personer i husstanden	1 person	2 personer	3 personer	4 personer	5 personer
Vanlig bolig	198 000	227 445	258 000	289 900	322 202
Tilpasset bolig	203 000	232 253	263 248	295 100	328 458

Inntektsgrenser for unge uføre.

Tabellen viser oversikt over øvre inntektsgrenser for husstander med høye boutgifter. Har søker lave boutgifter, kan inntektsgrensene være lavere.

Personer i husstanden	1 person	2 personer	3 personer	4 personer	5 personer
Vanlig bolig	226 000	257 884	290 639	325 000	359 800
Tilpasset bolig	231 000	262 900	296 400	330 200	365 400

Vestby er en av kommunen i gruppe 4 hvor bostøttemottakere med boutgifter over tak i 2015 ligger på 90,4%. Snittet i gruppe 4 ligger for øvrig på 72%. I praksis betyr dette at husstander som mottar bostøttte har utgifter knyttet til boligen som ikke blir hensynhett i bostøtteberegningen, og da er husstander som får avslag på sin søknad ikke inkludert. Dette er en stor utfordring.

7.2 FREMTIDIG BEHOV

De generelle ordningene som kan gjelde for alle innbyggere er avhengig av statlige rammer. Det foreslås ikke å etablere kommunale ordninger som er utover de statlige, men kommunen bør også i fremtiden utnytte og markedsføre de statlige ordningene.

Det bør vurderes å øke rammen for startlån. Boligprisen i Vestby er økt og det er vanskelig å kunne gi nok startlån slik at familier får bosatt seg i egne boliger.

8. INNBYGGERE MED REDUSERT BOEVNE

8.1 SITUASJON

Kommunen skal medvirke til å skaffe boliger til vanskeligstilte personer som ikke selv kan ivareta sine interesser på boligmarkedet. Videre er kommunen forpliktet til å finne midlertidig botilbud til dem som ikke klarer det selv.

Kommunen disponerer til enhver tid et gitt antall kommunale gjennomgangsboliger. En gjennomgangsbolig er definert som: *"Utleieobjekter som leies ut med tidsbegrensede avtaler i 1-3 år til personer med spesielle boligbehov av midlertidig karakter, ofte kombinert med en viss oppfølging fra kommunens side."* Gjennomgangsboligene består av eneboliger, rekkehus og leiligheter. Alle gjennomgangsboligene er utleieboliger for vanskeligstilte. De leies ut for en begrenset tid, normalt etter 1-3 år.

Innbyggere som ikke klarer å skaffe egen bolig kan søke om kommunal bolig. Ved tildeling av gjennomgangsbolig kan kommunen etter søknad gi kommunal garanti for husleien og depositum.

Gjennomgangsboligene tildelt enkeltpersoner som ikke er tildelt oppfølgingstjenester, må behandles på lik linje med leietakere på det private markedet. Der hvor leietaker mottar praktisk bistand/ oppfølgingstjenester må det være en del av tjenesten å bistå leietaker med å overholde alminnelige husordensregler. Leietaker vil til enhver tid selv være ansvarlig for leieforholdet, men ansvaret kan klargjøres i vedtak i henhold til lov om sosiale tjenester om vilkår.

Etter en grundig individuell helhetsvurdering foretar NAV en prioritering og tildeling av bolig. Det formelle rundt leie av boligen ivaretas av RO Eiendom. Leiekontraktene inneholder vilkår i hht. Husleielovens bestemmelser som leietaker er må forholde seg til. Brudd på husleiereglement må medføre konsekvenser for leieforholdet. Eiendomsavdelingen administrerer selv konsekvensene der leietaker ikke mottar oppfølgingstjenester.

Ofte er boligproblemene et av flere problemområder. Det hender derfor at boligen leies ut med vilkår om at søkeren må delta aktivt i andre relevante hjelpetiltak, slik at livssituasjonen totalt sett blir bedre. Målet er å få ny kontakt med boligmarkedet for en mer varig løsning.

NAV har erfart og vurdert at det ikke finnes tilfredsstillende boliger til mennesker i aktiv rus i kommunen. Denne brukergruppen har vært tildelt kommunale boliger som er lokalisert i boligfelt sammen med ordinære småbarnsfamilier og andre uten tilsvarende problematikk. Dette vurderes som lite tilfredsstillende da det er krevende for omgivelsene i form av støy, forsøpling og kjøp og salg av narkotiske stoffer, samtidig som at rusmisbrukere ikke får god nok oppfølging. Mange av rusmisbrukerne i kommunen har sammensatte utfordringer og har som følge av dette nedsatt boevne. Det er ikke hensiktsmessig å benytte hospits og hyttepark for hele brukergruppen fordi det er flere eksempler på at de blir kastet ut grunnet krevende atferd.

8.2 FREMTIDIG BEHOV

I forrige planperiode ble det utarbeidet regler og rutiner for tildeling av bolig samt rutiner rundt ventelister.

Dette har medført at vi i dag ikke har venteliste på kommunal gjennomgangsbolig.

I dag er brukerne i de kommunale gjennomgangsboligene vanskeligstilte på boligmarkedet der brukergruppen med rusproblematikk ikke har tilfredsstillende boforhold, ref. forrige avsnitt.

Det har vært jobbet systematisk med det boligsosiale arbeidet fra november 2014 og vi ser at resultatet av dette har blitt mer gjennomstrømning i de kommunale boligene, og flere brukere leier privat. Boligsosial veileder har jobbet med å få flere brukere fra kommunal bolig og over på det private markedet samt at flere har fått veiledning rundt søk om startlån.

Per september 2016 er ventelisten på kommunal bolig kort og alle brukere blir kartlagt og vurdert i fora for tildeling.

Boligene som kommunen disponerer er gjennomgangsboliger som kan leies for en begrenset periode, normalt 1 til 3 år. I kommende planperiode må det fokuseres på egnede boliger for vanskeligstilte, slik at brukergruppene i større grad får tilfredsstillende boliger. Dette vil gi et bedre tilbud og en bedre gjennomstrømning.

Det anbefales at det fremskaffes 6 boliger tilpasset mennesker i aktiv rus som samtidig har et behov for, og et ønske om oppfølging.

Det anbefales etter befaring i andre kommuner at dette er boliger som bygningsmessig tåler å huse mennesker med liten boevne med tanke på rengjøring og vedlikehold. Videre anbefales det at boligene har tilknyttet miljøarbeidertjeneste for regelmessig oppfølging av brukergruppen. Dette i form av praktisk bistand, samt hindre inaktivitet og isolering.

Sosialfaglig bistand i bolig er et område kommunen må fokusere på i fremtidig planperiode.

I tilfeller der akutt boligbehov oppstår, benytter kommunen Vestby Hyttepark eller hospits i Oslo. NAV Vestby har inngått en formell avtale med Vestby hyttepark. Man ser at det er en utfordring rundt belastningen av hytteparken da mange barnefamilier også oppholder seg der i perioder. Kommunen stiller garanti i visse tilfeller der bruker er uten midler.

9. KONKLUSJON OG OPPSUMMERING

Kommunens virkemidler innen det boligsosiale arbeidet er varierte, og fordelt mellom flere resultatområder. For å samordne kommunens administrative tiltak er det satt ned en boligkoordineringsgruppe.

Gruppen består av ansatte fra innvandrerkontoret, NAV, eiendom, rehabiliteringsavdelingen, hjemmetjenesten og boligkonsulent.

Gruppen skal koordinere bruken av de kommunale utleieboligene, herunder fremleieboliger. Videre skal gruppen sørge for at bruken av utleieboliger ses i sammenheng med andre boligpolitiske virkemidler, som bostøtte, etableringstilskudd og startlån.

Kommunen står som vist i innledningskapittelet foran store utfordringer når det gjelder enkelte grupper av innbyggere.

Når det gjelder behovet for heldøgns omsorgsplasser, bør dette i første omgang løses ved å bygge omsorgsboliger på Solhøytomten. Disse omsorgsboligene bør være med døgnbemanning, og kan således fungere som et omsorgsnivå mellom ordinære omsorgsboliger og sykehjem. På tomten bør det legges til rette for å sette opp på til sammen 120 boenheter. Utbyggingen kan gjøres over to trinn.

For unge voksne med mer omfattende bistandsbehov bør Randem barnehage bygges om til ett bokollektiv med fem boenheter. Enhetene bør gjøres fleksible, men det må avsettes areal til personalbase. En fleksibel løsning vil gjøre det mulig å tilpasse boenhetene etter behovet. Dette vil gjøre det mulig å bruke en eller flere av boenhetene til avlastning for barn og unge. Dette vil redusere trykket på barneboligen i Måneveien.

Boliger til flyktninger forutsettes fortsatt i stor grad løst ved innleie fra private aktører, men det må vurderes å kjøpe enkelte boliger til familier. De konkrete prosjektene fremmes i forbindelse med fremtidige handlingsprogram.

Kommunen bør ikke etablere egne boliger for unge voksne, men må i forbindelse med fremtidige reguleringsplaner vurdere om det er hensiktsmessig å pålegge utbyggere å bygge et visst antall mindre leiligheter egnet for førstegangsetablerere. Kommunens satsing på å videreformidle og markedsføre statlige virkemidler som startlån, bostøtte, boligtilskudd og lignende videreføres. Rammene for startlån vurderes i forbindelse med handlingsprogrammet.

Følgende tiltak legges til grunn:

1. Det bygges 120 omsorgsboliger med heldøgns bemanning på Solhøytomten.
2. Behovet for kriseboliger dekkes ved innleie på det private markedet.
3. Ved fremtidige reguleringsplaner for boligområder skal det vurderes å legge inn et antall mindre leiligheter egnet for førstegangsetablerere.
4. Randem barnehage bygges om til barneavlastningsenhet for barn under 18 år samt to hybelleiligheter for botrening for aldergruppen 18 til 25 år.
5. Bruken av startlån for vanskeligstilte videreføres. Omfanget av ordningen vurderes i forbindelse med årlig rullering av handlingsprogram.
6. De statlige ordningene med boligtilskudd, bostøtte og lignende videreføres.
7. Boliger til flyktninger forutsettes fortsatt i stor grad å løses ved innleie fra private aktører, tilvisningsavtaler, men det må vurderes å kjøpe enkelte boliger til familier. De konkrete prosjektene fremmes i forbindelse med fremtidige handlingsprogram.

Sentrale bestemmelser, lover og regler og andre kilder som er av betydning for kommunenes boligsosiale arbeid.

Nasjonal strategi for boligsosialt arbeid
Ansvar og oppgaver i det boligsosiale arbeidet

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

Lov om folkehelsearbeid skal bidra til en samfunnsutvikling som fremmer folkehelse, herunder utjevner sosiale helseforskjeller. Folkehelsearbeidet skal fremme befolkningens helse, trivsel, gode sosiale og miljømessige forhold og bidra til å forebygge psykisk og somatisk sykdom, skade eller lidelse. I lovens § 5 stilles det krav til kommunens ansvar for å ha oversikt over helsetilstand og påvirkningsfaktorer som virker inn. Bolig er nevnt som en av faktorene (§ 7).

Lov om kommunale helse- og omsorgstjenester regulerer kommunens ansvar for å sørge for at personer som oppholder seg i kommunen, tilbys nødvendige helse- og omsorgstjenester. Oppfølging og bistand i form av personlig assistanse, som omfatter praktisk bistand, opplæring eller støttekontakt, er kommunale tjenester som skal bidra til å utvikle og styrke evnen til å mestre hverdagen og boforholdet. Kommunene skal medvirke til å skaffe boliger til personer som ikke selv kan ivareta sine interesser på boligmarkedet, blant annet boliger med særlig tilpasning og med hjelpe- og vernetiltak for de som trenger det på grunn av alder, funksjonshemning eller av andre årsaker (§ 3-7).

Lov om planlegging og byggesaksbehandling skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner. Loven skal bidra til god forming av bygde omgivelser, gode bomiljøer og gode oppvekst- og levekår i alle deler av landet.

Lov om sosiale tjenester i arbeids- og velferdsforvaltningen regulerer kommunale oppgaver og tjenester som NAV-kontoret skal utføre. Formålsbestemmelsen uttaler blant annet at loven skal bidra til at den enkelte skal leve og bo selvstendig. Det følger av § 15 at kommunen i arbeids- og velferdsforvaltningen skal medvirke til å skaffe boliger til vanskeligstilte personer som ikke selv kan ivareta sine interesser på boligmarkedet. NAV-kontoret er forpliktet til å finne midlertidig botilbud til de som ikke klarer det selv (§ 27). Tjenester som retten til opplysning, råd og veiledning, herunder økonomisk rådgivning (§ 17), samt økonomisk stønad (§ 18), individuell plan (§ 28) og kvalifiseringsprogram (§ 29) er også viktige tjenester i det boligsosiale arbeidet.

Arbeids- og sosialdepartementet (ASD)
ASD har blant annet ansvar for sosiale tjenester og tiltak for sosial inkludering, hjelpemidler og tilpasning i bolig for personer med varig nedsatt funksjonsevne, og arbeidsrettede tiltak. Departementet har også ansvar for å koordinere regjeringens innsats mot fattigdom.
Underliggende virksomheter som bidrar i det boligsosiale arbeidet:

Arbeids-og velferdsdirektoratet (AVDir) ivaretar ulike oppgaver på sosial- og levekårsområdet, både knyttet til de statlige og de kommunale ansvarsområdene i arbeids- og velferdsforvaltningen. Direktoratet skal også bidra til regjeringens arbeid med å redusere ulikheter i levekår, utjevne økonomiske og sosiale forskjeller og bekjempe fattigdom. Oppgaver av betydning for boligsosialt arbeid er tolkning og forvaltning av lov om sosiale tjenester i arbeids- og velferdsforvaltningen, samt informasjon og råd og veiledning i regelverket og forvaltning av blant annet tilskudd til boligsosialt arbeid.

NAV Hjelpemiddelsentralene har et overordnet og koordinerende ansvar for hjelpemidler i fylkene. Hjelpemiddelsentralene har også ansvar for veiledning av både brukere og kommuner når det gjelder spørsmål om hjelpemidler og tilrettelegging.

Barne-, likestillings- og inkluderingsdepartementet (BLD)
BLD har et overordnet ansvar for politikk som skal fremme gode oppvekstsvilkår for barn og ungdom, inkludert barnevernet, og å gi innvandrere og deres barn like muligheter til å delta og bidra i arbeids- og samfunnsliv. Barnevernet skal sikre at barn og unge som lever under forhold som kan skade helsen og utviklingen deres, får nødvendig hjelp til rett tid, blant annet ettervern opptil fylte 23 år. BLD har ansvar for bosetting av flyktninger i kommunene. Departementet har også ansvar knyttet til arbeid med personer med funksjonsnedsettelser, for-brukerinteresser, familie- og samliv, kjønnslikestilling og antidiskriminering.
Underliggende virksomheter som bidrar i det boligsosiale arbeidet:

Barne-, ungdoms-og familiedirektoratet (Bufdir) er et fagdirektorat for barnevern, familievern, likestilling og ikke-diskriminering, samt vold og overgrep i nære relasjoner. Direktoratet har ansvar for den faglige og administrative ledelsen og driften av det statlige barnevernet og familievernet, og driften av omsorgssentre for enslige mindreårige asylsøkere under 15 år. Direktoratet styrer Bufetats fem regioner, som yter tjenester innen barnevern, familievern og på adopsjonsområdet.

Integrerings-og mangfoldsdirektoratet (IMDi) har som en av sine hovedoppgaver å bosette personer som har fått opphold i Norge, men som venter i statlige mottak. Hvert år ber IMDi norske kommuner om å ta imot et visst antall flyktninger. IMDi har en veiledende og faglig rolle overfor kommunene i deres integreringsarbeid, i tillegg til rollen som tilskuddsforvalter.

Helse- og omsorgsdepartementet (HOD)
HOD har det overordnede ansvaret for helse- og omsorgstjenester. Departementet har blant annet ansvar for spesialisthelsetjenesten, primærhelsetjenesten, og pleie- og omsorgstjenester. Departementet har også ansvar for å koordinere regjeringens rusmiddelpolitikk.

Underliggende virksomheter som bidrar i det boligsosiale arbeidet:
Helsedirektoratet er faglig forvaltningsorgan på helse- og omsorgsområdet, og har delegert myndighet på noen områder av helse- og omsorgslovgivningen. Direktoratet har blant annet et faglig ansvar for helse- og omsorgstjenester hos fylkesmennene.

De regionale helseforetakene har ansvar for spesialisthelsetjenesten – jf. lov om spesialisthelsetjenesten – og helseforetakenes "sørge for"-ansvar for å tilby befolkningen i regionen de spesialisthelsetjenestene de har rett til og behov for. I dette ligger også å tilby polikliniske tjenester, ambulante/oppsøkende tjenester til pasienter med psykiske lidelser / rusavhengighet. Oppfølging av pasienter i egen bolig er både et kommunalt ansvar og et ansvar som spesialisthelsetjenesten har i samarbeid med kommunene.

Justis- og beredskapsdepartementet (JD)
Justis- og beredskapsdepartementets viktigste opp-gaver er å styrke tryggheten i Norge, sørge for den enkeltes rettssikkerhet, og se til at justissektorens tjenester er oppdaterte og tilgjengelige for publikum.

Underliggende virksomheter som bidrar i det boligsosiale arbeidet:
Kriminalomsorgsdirektoratet har ansvar for den faglige og administrative ledelsen av kriminalomsorgen, som blant annet omfatter fengsler og friomsorgskontorer. Kriminalomsorgen skal gjennom samarbeid med andre offentlige etater legge til rette for at domfelte og innsatte i varetekt får de tjenestene som loven gir dem krav på. Kriminalomsorgen skal ved forberedelse av løslatelse ta kontakt med offentlige myndigheter, organisasjoner og privatpersoner som kan yte bistand for å oppnå blant annet ordnede boforhold.

Politidirektoratet har ansvar for Namsmannen. Krav som inndrives ved tvangsfullbyrdelse, kan for eksempel være utkastelse fra bolig (krav på fravikelse) ved mislighold av husleieavtalen.

Kommunal- og moderniseringsdepartementet (KMD)
KMD har ansvar for å iverksette den statlige bolig-og bygningspolitikken, blant annet den sosiale boligpolitikken. KMD forvalter virkemidler som skal bedre boforholdene for personer og husstander med svak økonomi og særskilte boligbehov.

Underliggende virksomheter som bidrar i det boligsosiale arbeidet:
Husbanken skal styrke kommunenes forutsetninger for å hjelpe vanskeligstilte på boligmarkedet. Husbanken har ansvaret for økonomiske virkemidler som bostøtte, tilskudd til etablering, startlån, tilskudd og lån til utleieboliger, tilskudd til tilpasning og boligsosialt kompetansetilskudd. Siden 2009 har Husbanken inngått langsiktige og forpliktende samarbeid med kommuner med store boligsosiale utfordringer.

Husleietvistutvalget er et tvistløsningsorgan for alle typer tvister som hører inn under husleieloven.

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

https://www.regjeringen.no/contentassets/ddf3c180c0a74170b7a2f7ac515c1afc/no/pdfs/nou201120110015000dddpdfs.pdf