



Nesodden kommune



# Boligsosial plan 2020 - 2027

Vedtatt 04.11.20



## Innholdsfortegnelse

1	<i>Innledning</i> .....	3
2	<i>Formål, nasjonale og lokale føringer</i> .....	5
2.1.	Definisjon av boligsosialt arbeid .....	5
2.2.	Nasjonale føringer.....	5
2.3.	Mål og prioriterte innsatsområder i boligsosialt arbeid .....	6
2.4.	Lokale føringer .....	6
3	<i>Gjennomgang av kommunens boligsosiale arbeide</i> .....	7
3.1.	Foranalyse og prosjektarbeid for å kartlegge organisering av boligsosialt arbeid .....	7
3.2.	Ny organisering av kommunens boligsosiale arbeid .....	8
4	<i>Helhetlig boligsosialt arbeid</i> .....	10
5	<i>Planens målgruppe – vanskeligstilte på boligmarkedet</i> .....	11
5.1.	Definisjon av vanskeligstilte på boligmarkedet: .....	11
6	<i>Status kommunale boliger eide og innleide</i> .....	11
7	<i>Boligtildeling</i> .....	12
7.1.	Saksbehandling av søknader om kommunal bolig.....	13
7.2.	Tildelingsmøte.....	13
7.3.	Samarbeid mellom Boligteam og Eiendom.....	14
8	<i>Husbankens virkemidler</i> .....	14
8.1.	Individrettede økonomiske virkemidler (Boligteam/Tildelingsteam).....	14
8.2.	Økonomiske virkemidler rettet mot kommuner og private utbyggere (Eiendom) .....	15
9	<i>Tjenester og bo-oppfølging for ulike grupper</i> .....	16
9.1.	Tjenester og bo-oppfølging for beboere i heldøgns omsorgsboliger .....	16
9.2	Tjenester og bo-oppfølging for beboere i kommunale boliger og private leide boliger .....	16
9.3.	Tjenester og bo-oppfølging for flyktninger .....	16
9.4.	Tjenester og bo-oppfølging for beboere med dobbeltdiagnoser - Østråt.....	17
9.5.	Innbyggere med sammensatte utfordringer .....	17
9.6.	Tjenester og bo-oppfølging psykisk helse .....	17
9.7.	Tjenester og bo-oppfølging for innbyggere med psykisk utviklingshemning .....	18
9.8.	Tjenester knyttet til Fysio- og ergoterapi .....	18
9.9.	Ambulerende vaktmester .....	18
10.	<i>Midlertidig bolig / akutt plassering</i> .....	19
11.0	<i>Oppsummering og mål</i> .....	19
11.1.	Oppsummering .....	19
11.2.	Mål, utordringer og tiltak.....	20
	<i>Kilder:</i> .....	22

## 1 Innledning

**«En bolig må kunne sies å være en av de viktigste forutsetninger for et menneskes velferd og livskvalitet» «Alle skal bo trygt og godt»**

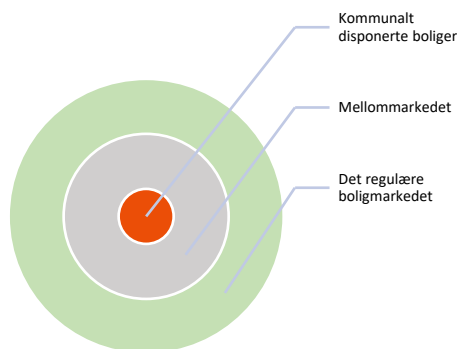
Kilde: Husbanken

Internasjonalt, nasjonalt og lokalt er det bred enighet om ovennevnte påstander, og dette er også essensen og et ønsket nasjonalt resultat av boligsosialt arbeid.

Boligpolitikk handler både om den generelle og den sosiale boligpolitikken. Generell boligpolitikk dreier seg om hvordan folk flest skal bo, mens sosial boligpolitikk retter seg mot vanskeligstilte på boligmarkedet som trenger hjelp fra det offentlige for å skaffe seg eller beholde en egnet bolig.

Et velfungerende boligmarked skal gi rammen for at det blir bygd nok boliger, med god kvalitet og til en rimeligst mulig pris. Boligmarkedet kan deles i tre, avhengig av hvilke ressurser man har til å etablere seg i boligmarkedet:

- Det regulære boligmarkedet ivaretar boligbehovet for de fleste innbyggerne i kommunen. Det styres av markedet og de rammer kommune og stat legger for dette.
- I mellommarkedet er innbyggerne som beveger seg mellom det regulære boligmarkedet og det kommunalt disponerte boligmarkedet. Ved lave priser, variert boligmarked og riktig bistand, vil flere være i det regulære boligmarkedet. Ved høye boligpriser, ensartet boligmasse og bistand som ikke treffer, vil flere søke til det kommunalt disponerte boligmarkedet.
- Det kommunalt disponerte boligmarkedet skal ivareta innbyggere som trenger og har rett til bistand/tjenester fra kommunene for å skaffe seg og/eller beholde en bolig. Det gjelder vanskeligstilte som kommunen har et lovpålagt ansvar for å bistå.



Figur 1: De tre boligmarkedene i en helhetlig boligpolitikk. (Husbanken 2018)

I et overordnet samfunnsøkonomisk perspektiv må kommunen hele tiden vurdere hvordan begrensede ressurser skal benyttes slik at innbyggernes tjenestetilbud og velferd samlet sett optimaliseres. I boligpolitikken – som på andre felt hvor kommunen er medspiller – vil det måtte være en balanse mellom hjelp og selvhjelp.

Et av målene i den norske velferdsstaten er at flest mulig skal være selvhjulpne.

Boligpolitikken som føres (nasjonalt og lokalt) vil påvirke i hvilken grad kommunes andel av «selvhjulpne på boligmarkedet» kan økes ved at

- de boligsosiale ressurser målrettes mot personer med størst behov ved at den enkelte hjelpes til å kunne klare seg selv i boligmarkedet – primært etter en selveiermålsetting
- det styres gjennom arealplaner så langt det er mulig for å medvirke til at markedet produserer boliger som imøtekommer boligsosiale og demografiske hensyn, og
- statlig ansvar i boligpolitikken adresseres slik at kommunen ikke må kompensere for mangler i statlige ordninger.

Klarer kommunen å tilpasse en generell boligmasse med ulik størrelse, pris og plassering, vil færre innbyggere ha behov for kommunale boliger (se figur 1)

Boligprisene på Nesodden er blant de høyeste i landet, og prisene fortsetter å øke. Høye priser gjør det vanskelig for f.eks. barnefamilier og lavtlønnede å kjøpe egen bolig der de ønsker å bo.

En generell og aktiv boligpolitikk innebærer

- at det bygges nok boliger på riktig sted
- at det bygges varierte (og rimelige) boliger som møter ulike behov, og
- at bomiljøer blir mangfoldige og inviterer til aktivitet, fellesskap og deltakelse

Dette vil øke størrelsen på det regulære boligmarkedet og derved redusere størrelsen på mellommarkedet ved at flere inkluderes i det regulære boligmarkedet. Et resultat av dette er at færre vil bli låst i en fattigdomsfelle og dermed bli definert som vanskeligstilte på boligmarkedet.

**”For eksempel kan god forming av boliger og deres omgivelser redusere antall mennesker som opplever funksjonsnedsettelse i sin hverdag, med de velferdsmessige gevinstene som ligger i dette.”**

Kilde: Boligen og velferdssamfunnet, Husbanken, mars 2010

**”Dersom det ikke bygges eller ombygges tilstrekkelig volum av boliger, er det en risiko for at omfanget av vanskeligstilte vil øke, uavhengig av den boligsosiale innsatsen.**

**Uten en tilstrekkelig boligforsyning, vil en rekke isolert sett gode tiltak bare bidra til å omfordele rekken av vanskeligstilte. Utviklingen må sees i sammenheng med den lokale boligforsyningen, ikke minst i forhold til eksisterende boligmasse.”**

Kilde: Adm. direktør og strategidirektør i Husbanken i Husbankens høringssvar til NOU 2011:15 Rom for alle – en sosial boligpolitikk for framtiden

Sitatene over sammenfatter det åpenbare: Det må finnes tilstrekkelig med egnede boliger i gode bomiljøer og til en overkommelige priser dersom man skal få redusert antall personer som befinner seg i «mellommarkedet» (de som står i fare for å ende opp som søkere til kommunal bolig) og de som er bosatt i kommunale boliger slik at disse kan komme seg inn på det regulære boligmarkedet (se figur 1).

I tillegg må det finnes tilstrekkelig antall egnede kommunale boliger som er best mulig plassert rundt om i kommunen for å kunne ivareta de som ikke selv evner eller har mulighet til å komme seg inn på det private eie- eller leiemarkedet.

## 2 Formål, nasjonale og lokale føringer

Formålet med en boligsosial plan er å ha et grunnlag for kommunens boligsosiale arbeid.

### 2.1. Definisjon av boligsosialt arbeid

*«Boligsosialt arbeid handler både om å skaffe boliger til vanskeligstilte på boligmarkedet og styrke den enkeltes mulighet til å mestre boforholdet. Arbeidet kan deles inn i operative og strategiske oppgaver:*

- *De operative oppgavene handler om å gi råd og veiledning, skaffe egnede boliger, tildele økonomisk støtte, iverksette bo- og nærmiljøtiltak, og å gi oppfølging og tjenester i hjemmet.*
- *De strategiske oppgavene handler om å sette langsiktige mål, utvikle tiltak og virkemidler for å nå disse målene, sette av økonomiske og faglige ressurser til arbeidet, og avgjøre hvor og av hvem de ulike operative oppgavene skal løses.»*

### 2.2. Nasjonale føringer

Den førende nasjonale strategien innenfor boligsosialt arbeid finnes i «Bolig for velferd» (2014-2020) hvor mål og prioriterte innsatsområder for boligsosialt arbeid defineres slik: I «Bolig for velferd - Nasjonal strategi for boligsosialt arbeid (2014-2020)» defineres boligsosialt arbeid slik:

### 2.3. Mål og prioriterte innsatsområder i boligsosialt arbeid

	<b>Mål</b>	<b>Prioriterte innsatsområder</b>
1	Alle skal ha et godt sted å bo	<ul style="list-style-type: none"><li>- Hjelp fra midlertidig til varig bolig</li><li>- Hjelp til å skaffe en egnet bolig</li></ul>
2	Alle med behov for tjenester, skal få hjelp til å mestre boforholdet	<ul style="list-style-type: none"><li>- Forhindre utkastelser</li><li>- Gi oppfølging og tjenester i hjemmet</li></ul>
3	Den offentlige innsatsen skal være helhetlig og effektiv	<ul style="list-style-type: none"><li>- Sikre god styring og målrettet arbeid</li><li>- Stimulere til nytenkning og sosial innovasjon</li><li>- Planlegge for gode bomiljøer</li></ul>

Følgende nasjonale resultatmål er fastsatt for det boligsosiale arbeidet:

1. Utleieboliger for barnefamilier skal være av god kvalitet og i et trygt bomiljø
2. Midlertidige botilbud skal bare unntaksvis benyttes av barnefamilier og unge, og slike opphold skal ikke vare lenger enn tre måneder
3. Bostedsløshet blant barnefamilier og unge skal forebygges og reduseres

### 2.4. Lokale føringer

Kommunen har et tilretteleggingsansvar for å skape en ønsket boligutvikling og struktur, samt et medvirkningsansvar for at alle skal kunne bo i en egnet bolig. Videre er kommunen forpliktet til å skaffe midlertidig husvære for de som har et akutt behov for dette.

I utgangspunktet er det enhver borgers eget ansvar å skaffe bolig, men økonomiske, sosiale, psykiske og fysiske problemer kan gjøre at en del mennesker likevel har problemer med å skaffe seg eller beholde egen/egnet bolig. Både den nasjonale og lokale politikken de siste årene legger føringer for at så mange som mulig skal integreres i lokalsamfunnet og ha selvstendige boliger.

## 3 Gjennomgang av kommunens boligsosiale arbeide

### 3.1. Foranalyse og prosjektarbeid for å kartlegge organisering av boligsosialt arbeid

Det ble i 2017 utarbeidet en foranalyse av kommunens boligsosiale arbeid. Dette ble finansiert av Husbanken. Rambølls rapport er tidligere gjennomgått i kommunestyret. Videre ble det i 2019 gjennomført et prosjekt ledet av ekstern rådgiver. Her var målsettingen å finne frem til en anbefalt organisering av arbeidet inkludert nødvendige tiltak i forvaltningen av området slik at det er en praksis som er i overensstemmelse med lovverk og beste praksis.

Begge rapportene konkluderte med de samme forbedringspunkter for å oppnå en mer helhetlig tilnærming til det boligsosiale arbeidet:

#### **Forankring**

- Det bør utarbeides overordnede felles mål og strategier for kommunens boligsosiale virksomhet.
- Målene bør være felles for alle virksomhetene.
- Hvilke tiltak og strategier som skal prioriteres, bør konkretiseres i handlingsplanen.
- I handlingsplanen bør det klart komme frem hvilke tjenester som har ansvar for å ivareta hvilke oppgaver på det boligsosiale feltet, samt rutiner for samhandling mellom de ulike tjenestene.
- For å sikre forankring og eierskap til målene og tiltakene i planen, bør alle relevante aktører involveres i utarbeidelsen av handlingsplanen.

#### **Organisering og samarbeid**

- Det bør utarbeides noen felles målsettinger og prioriteringer
- Kommunen bør identifisere alle boligsosiale oppgaver kommunen skal ivareta og definere hvem som skal ha ansvar for hva
- Kommunen bør formalisere samarbeid gjennom samarbeidsrutiner og samarbeidsarenaer.

#### **Alternativer til kommunal bolig og oppfølging**

- Kommunen bør i større grad vurdere alternativer til kommunal bolig i tildelingsfasen. Kommunen bør styrke samarbeidet rundt tildeling av startlån.
- Det bør etableres rutiner for å følge opp brukere i kommunale boliger underveis i kontraktperioden for å sikre overgang til egen bolig og sirkulasjon i boligmassen.
- Kommunen bør vurdere å formalisere ansvar for kontakt med private utleiere og bistå og veilede vanskeligstilte ut på det private leiemarkedet.
- Kommunen bør styrke arbeidet med bo oppfølging og sikre «beste effektive oppfølgingsnivå

- Kommunen sikrer en helhetlig tilnærming til bruk av Husbankens virkemidler for å gi brukere lik tilgang på disse

### **Strategisk boligutvikling**

- Kommunens administrative og politiske ledelse utarbeider sammen noen målsettinger og tiltak for å redusere risikoen for ghettotfisering og bostedsløshet
- I forbindelse med rullering av arealplaner bør ulike tjenester involveres, herunder blant annet helse- og sosialtjenester
- Kommunen vurderer mulighet for å benytte utpekingsrett
- Kommunen kontakter utbyggere for å vurdere mulighet for utbyggingsavtaler og tilvisningsavtaler
- Kommunen innhenter erfaringer fra andre sammenlignbare kommuner som har lyktes med offentlig-private-samarbeid omkring boligutbygging

### 3.2. Ny organisering av kommunens boligsosiale arbeid

Figur 2 viser hvordan det boligsosiale arbeidet nå er organisert, hvilke mål man har og hva slags oppgaver dette innebærer og hvor de forskjellige oppgavene ligger. Strategiske og operative oppgaver innen boligsosialt arbeid er nå fordelt. Det er gjennomført en omorganisering på operativt nivå som innebærer at tildeling av samtlige kommunale boliger og Husbankens individrettede virkemidler nå er samlet. En stilling fra det tidligere Boligkontoret som var organisert under Eiendom samt en stilling fra NAV er derfor lagt under virksomhet Forebyggende og behandlende tjenester for voksne i fagenhet Tildelingsteamet. Disse stillingene, supplert med ressurser fra Tildelingsteamet utgjør dagens Boligteam.

Nye retningslinjer for tildeling av kommune boliger er utarbeidet og vedtatt, i tillegg til nytt søknadsskjema. Boligteam/NAV gjennomgår alle innkomne søknader som så tildeles til saksbehandler. For å få en samlet oversikt over søkere og behov er det opprettet et fast og tverrfaglig Tildelingsmøte hvor Boligteam/Tildelingsteam, NAV, Integrering og mangfold, Rus og psykisk helse samt Psykisk helse møtes. Andre tjenestesteder møter ved behov. Her gjennomgås søknader og boliger tildeles. Tjenester tildeles av Tildelingsteam i samarbeid med aktuelle fagmiljøer.

Fokus rettes nå mot klart brukerfokus, tydelig organisering og klar beslutningsmyndighet, forpliktende samordning av boliger og tildeling samt bruk av aktuelt lovverk og aktiv deltakelse i Husbankens prosjekt og bruk av Husbankens virkemidler.

Den nye organiseringen har mål om en større helhet med tanke på tjenester og bolig til ulike grupper på Nesodden.



Samarbeid med Eiendom og Plan/bygg må stå sentralt. Tildelingsmøtet utarbeider oversikt over behov knyttet til ulike målgrupper som videre må resultere i boligfremskaffelse. På strategisk nivå avgjøres om dette skal skje gjennom egne byggeprosjekter, tilvisningsavtaler, leie-til-eie modeller, salg evt. rehabilitering av Løesfeltet og kjøp av boliger.

Kommuneplanens samfunnsdel og arealdel synliggjør de store linjene i boligutviklingen i kommunen. Boligbygging skal møte befolkningsvekst, og den skal sikre at tilbud og etterspørsel møtes i boligmarkedet. Det fremtidige boligbehovet i et boligsosialt perspektiv er ikke nyansert i denne sammenhengen. Behovet har så langt blitt ivaretatt i den forrige boligsosiale handlingsplanen. Fra nå av vil dette vil dette fremkomme i arealplan, reguleringsplaner og den nye eiendomsstrategien som er under utarbeidelse.

Med de utfordringer kommunen kan vente seg i boligmarkedet fremover, og med den rollen kommunen har som samfunnsaktør for å utvikle et bærekraftig samfunn, er det viktig og riktig å se alle typer boligbehov i sammenheng. Det krever en helhetlig boligpolitikk som er integrert i kommunens plan- og styringssystem (se figur 1).

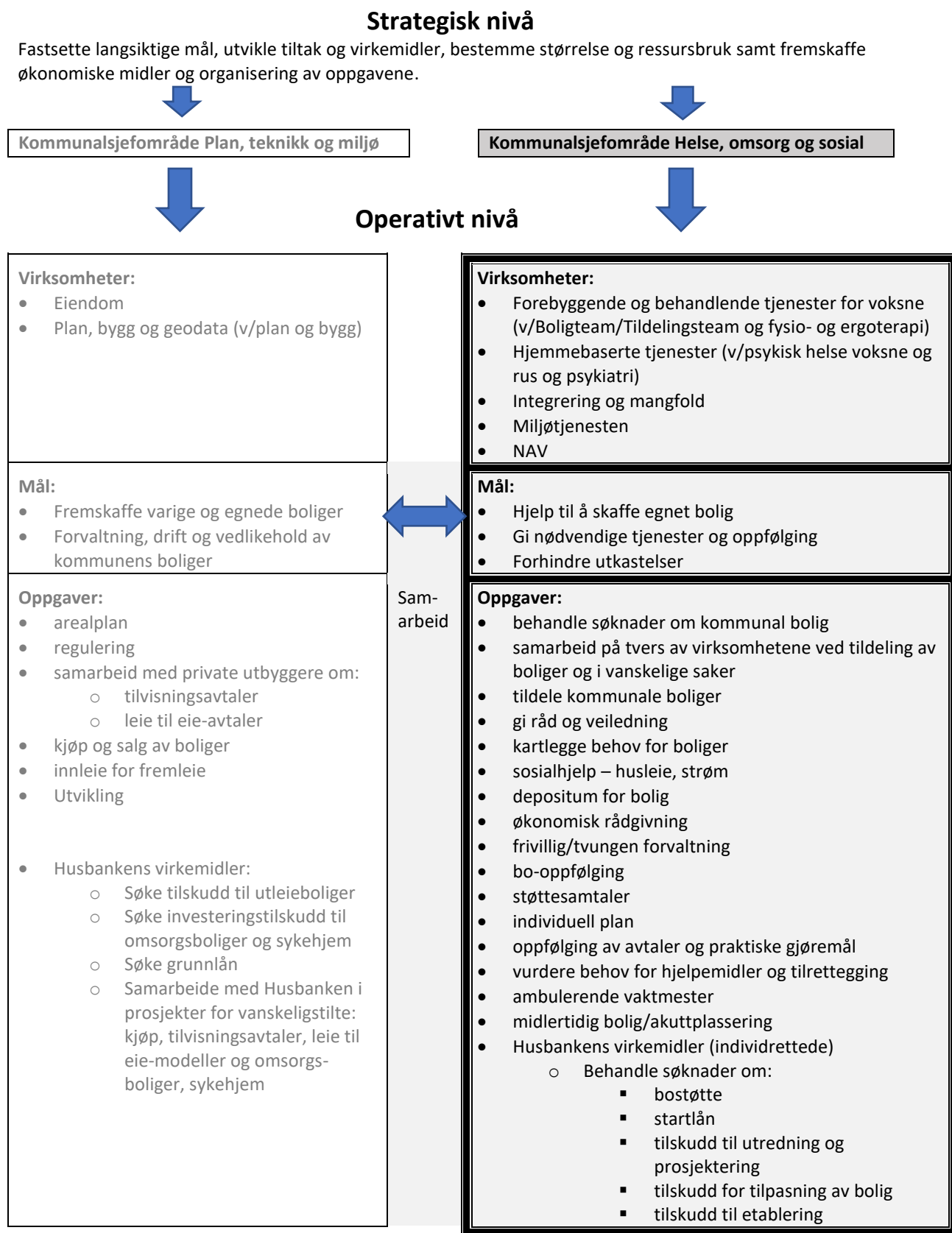
Boligmarkedet styres av tilbud og etterspørsel. Kommunen kan bruke ulike virkemidler for å bidra til at flere får mulighet til å komme inn på boligmarkedet. Disse virkemidlene er plan- og bygningsloven, kommunal eiendomspolitikk samt Husbankens låne- og tilskuddsordninger som ikke er individrettet. Etter omorganisering av kommunens boligsosiale arbeid (2019/2020) har man nå samlet disse virkemidlene under kommunalsjefområdet Plan, teknikk og miljø.

Nåværende boligsosiale handlingsplan 2013-2030 er besluttet rullert. Planen avgrenses nå slik at det boligsosiale aspektet som gjelder fremskaffelse av boliger til det generelle markedet, mellommarkedet og kommunale boliger for vanskeligstilte (se figur 1) – nå omhandles i kommuneplanens arealdel. I tillegg vil Eiendomsstrategien som er under utarbeidelse også konkretisere og tydeliggjøre boligforsyningen til de vanskeligstilte på boligmarkedet.

Organiseringen viser hvordan et helhetlig boligsosialt arbeid er innrettet. Som man ser er dette arbeidet sektorovergripende og strekker seg fra strategisk nivå nedover i flere nivåer og virksomhetsområder.

Denne konkrete planen avgrenses slik at den vektlegger de deler av det boligsosiale arbeidet som omhandler helt konkrete personer (og ikke det generelle) slik det fremkommer i oversikten under (uthevet og markert lys grått).

## 4 Helhetlig boligsosialt arbeid



Figur 2: Helhetlig boligsosialt arbeid og oppgavefordeling etter omorganisering

## 5 Planens målgruppe – vanskeligstilte på boligmarkedet

Vanskeligstilte på boligmarkedet er en meget sammensatt gruppe. Bakgrunnen for at enkelte ikke mestrer å løse sitt boligproblem er ofte kompliserte, sammensatte og må sees i sammenheng med situasjonen på boligmarkedet, arbeidsmarkedet og faktorer som helse, rus osv.

Det å være vanskeligstilt på boligmarkedet dreier seg ikke bare om økonomiske ressurser. Det dreier seg også om mestring av fysiske forutsetninger og formelle og sosiale forpliktelser til det å bo. Det kan dreie seg om manglende kunnskap, funksjonsnedsettelse, somatiske eller psykiske lidelser, rusmisbruk eller andre forhold som medfører at en person har et dårligere utgangspunkt enn andre. Vanskeligstilling kan ha flere årsaker, men noen grupper er overrepresentert. Selv om de fleste innen disse gruppene klarer seg utmerket på boligmarkedet, ser man også at andre ikke gjør det – og noen kan plasseres i flere av kategoriene det redegjøres for. Ofte vil en eller flere problemkategorier være knyttet til en utløsende faktor før det oppstår en vanskelig boligsituasjon eller bostedsløshet. Slike utløsende faktorer kan f.eks. være samlivsbrudd, arbeidsløshet, gjeld, utkastelse, vold, sykdom, misbruk, flytting fra foreldrehjem, utskrivning, løslatelse eller frafall av bistand

(Ulfrstad, L.-M. (2011). *Velferd og bolig om boligsosialt (sam-)arbeid*. Oslo: Kommuneforlaget s 61-63)

### 5.1. Definisjon av vanskeligstilte på boligmarkedet:

*«Personer og familier som ikke har mulighet til å skaffe seg og/eller opprettholde et tilfredsstillende boforhold på egen hånd. De befinner seg i en eller flere av følgende situasjoner: uten egen bolig, står i fare for å miste boligen sin og/eller bor i uegnet bolig eller bomiljø. De har ulike utfordringer og behov. Samtidig er det noen grupper som er overrepresentert blant de vanskeligstilte, eller som er spesielt sårbare: Enkeltpersoner og familier med lave inntekter, flyktninger, personer med nedsatt funksjonsevne, bostedsløse, innsatte som løslates, personer med rusavhengighet og/eller psykiske lidelser.»*

(Bolig for velferd, 2014-2020)

## 6 Status kommunale boliger eide og innleide

Kommunen disponerer pr. juni 2020 382 boliger, hvorav

- 239 boliger eiet av kommunen inkl. 98 omsorgsboliger med bemanning
- 125 innskuddsboliger med kommunal tildelingsrett
- 18 fremleieboliger

Kommunen har nylig bygget ut kapasitet for omsorgsboliger til eldre og behovet for denne gruppen antas å være dekket i mange år fremover. Fremtidig behov omfatter andre type

boliger. Boligtyper det ser ut til å være mest behov for fremover er rimelige boliger til små og store barnefamilier, unge i etableringsfasen, samt egnede boliger til innbyggere som lever i aktiv rus. Behov er ikke statisk, så behov må kontinuerlig kartlegges, både for type behov og lokalisering i forhold til f.eks. skolekretser. Den generelle boligpolitikken fremover blir viktig med tanke på at boligbehovet for alle grupper i størst mulig grad dekkes av det ordinære boligmarkedet.

38 av utleieboligene ligger på Løesfeltet. Det å ha så mange kommunale boliger samlet på et sted har vist seg å gi noen utfordringer. Det er vedtatt i kommunes budsjett 2020 at hele eller deler av Løesfeltet skal selges/omdannes. Kommunen er fremdeles i tidlig fase med å kartlegge hvordan en så stor andel kommunale boliger skal relokaliseres til andre steder i kommunen.

Omsorgsboliger tildeles etter helsemessige kriterier til eldre, funksjonshemmede og personer med utfordringer innen rus og psykisk helse.

For innskuddsboliger med kommunal tildelingsrett (125 boliger) gjelder borettslagenes/sameienes vedtekter ved tildeling. Disse boligene er forbeholdt alderspensjonister og varig uføre.

I tillegg har kommunen 12 boliger forbeholdt ungdom mellom 18-34 år.

Ved oppstart av nye reguleringsplaner skal behov og muligheter for tilvisningsavtaler eller andre alternative boligtildelinger og boligformer vurderes tatt inn. Dette er angitt i kommuneplanen og er et sjekkpunkt i gjennomføring av alle reguleringsprosesser.

Strategier og tiltak for å sikre riktig antall og type av tilgjengelige kommunale boliger vil bli omtalt i egen plan, «Eiendomsstrategi» i henhold til vedtatt planstrategi.

Eierform og finansiering, inkludert Husbankens ordninger om Tilvisningsavtaler og leie til eie-modeller, skal vurderes i denne sammenhengen.

## 7 Boligtildeling

Kommunale boliger er en knapp og etterspurt ressurs. I løpet av de siste tiårene har vi erfart at antall husstander som har vanskeligheter med selv å skaffe seg bolig i boligmarkedet har økt. I denne sammenheng er det vesentlig at treffsikkerheten ved tildeling av kommunal bolig til målgruppen er best mulig og basert på åpne og vedtatte kriterier.

Nesodden kommune har i denne forbindelse utarbeidet overordnede retningslinjer for tildeling av kommunale utleieboliger. Retningslinjene ble vedtatt av kommunestyret i februar 2020. Målgruppen er husstander som av ulike årsaker har behov for bistand fra det offentlige til å skaffe seg bolig.

Ønsket resultat:

- Formalisert politisk og administrativ avklaring i form av vedtak på de retningslinjer som skal legges til grunn for tildeling av kommunal bolig.
- Tydelige retningslinjer (kriterier og normer). Ulike tjenesteområder i en kommune vil kunne ha ulikt syn på hva som skal være styrende for arbeidet med å gi tilbud om bolig.
- Treffsikkerhet i forhold til målgruppen.
- Sikre en praksis som er i tråd med nasjonale mål og føringer innenfor fagfeltet og gjeldene lovverk.
- Effektiv utnyttelse av utleieboligene, tilpasset målgruppene.

### 7.1. Saksbehandling av søknader om kommunal bolig

De vedtatte retningslinjer for tildeling av ordinær utleiebolig legges til grunn for saksbehandling av søknad om utleiebolig. Det er videre utarbeidet nytt søknadsskjema for kommunale boliger hvor det etterspørres dokumentasjon som gjenspeiler de nye retningslinjene.

Retningslinjene etterleves både ved søknad om kommunal bolig, forlengelse av leiekontrakt og ved søknad om bytte av kommunal bolig.

### 7.2. Tildelingsmøte

Det er opprettet et Tildelingsmøte med deltakere fra Boligteam/Tildelingsteam, NAV, Integrering og mangfold, Rus og psykisk helse ROP) og Psykisk helse. Andre virksomheter møter ved behov.

På dette møtet gjennomgås det hvilke boliger som er/blir ledige og man blir enige om hvilke søkere som ansees å ha størst behov for bolig.

I tillegg diskuteres og avgjøres hvem som kan få forlenget husleiekontrakt, hvem som vurderes til å kunne gå ut på det private marked og hvem som bør få bytte kommunal bolig. Det vurderes om noen bør anbefales å søke startlån eller tilpasningstilskudd og det diskuteres om konkrete tjenester bør settes inn. Vanskelige og sammensatte saker diskuteres og forsøkes løst. Dersom Eiendom har meldt om at husleierestanser er i ferd med å opparbeide seg for en beboer tas også dette opp i møtet, det samme gjelder dersom det meldes om brudd på ordensreglement.

Det er Tildelingsmøte en gang pr måned. I praksis skjer samhandlingen langt oftere – f.eks. ved akutte situasjoner.

Deretter skrives vedtak om avslag eller tildeling av bolig, og husleiekontrakt bestilles av Eiendom.

### 7.3. Samarbeid mellom Boligteam og virksomhet Eiendom

Det er et tett - nærmest daglig - samarbeid mellom Boligteam og virksomhet Eiendom slik at Boligteam til enhver tid er oppdatert over hvilke boliger som er og blir ledige. Eiendom vil utarbeide et digitalt verktøy hvor informasjon og status for de kommunale boligene fremkommer. Boliger tildeles på bakgrunn av informasjon om hvilke boliger som er/blir ledige.

Med bakgrunn i demografi, skolekretser og andre forhold må kommunen jobbe strategisk og langsiktig med boligutvikling. Det må utarbeides gode prognoser for kartlegging av behov innenfor ulike målgrupper med tanke på boligutvikling.

## 8 Husbankens virkemidler

De økonomiske virkemidlene som Husbanken forvalter skal rettes mot tiltak som sikrer boliger til vanskeligstilte husholdninger. De individrettede søknadene behandles av Boligteam/Tildelingsteam. Søknader til Husbanken om generelle tilskudd og lån (punkt 8.2) foretas av Eiendom.

### 8.1. Individrettede økonomiske virkemidler (Boligteam/Tildelingsteam)

- **Bostøtte** er en støtteordning som administreres av Husbanken og kommunene. Denne støtteordningen skal hjelpe husstander med lav inntekt og som sliter med å betjene bostiftene sine, til å etablere seg og bli boende. Det stilles ulike krav til søker om økonomi og boligen.
- **Startlån** er en låneordning rettet mot personer som har problemer med å få lån i det private kredittmarkedet. For personer med lav inntekt kan startlånet kombineres med tilskudd og/eller bostøtte. Søknad om startlån behandles av den enkelte kommune.
- **Tilskudd til etablering i egen bolig** kan gis til kjøp, bygging, refinansiering og tilpasning av bolig. Tilskuddet er for de mest vanskeligstilte på boligmarkedet. Det legges vekt på at husstandens situasjon er av varig karakter. Tilskuddet kan brukes i kombinasjon med startlån og bostøtte, og kan være en del av toppfinansieringen.

- **Tilskudd til tilpasning** skal bidra til å sikre egnede boliger for vanskeligstilte med nedsatt funksjonsevne på boligmarkedet. Tilskuddet tildeles enkeltpersoner som har behov for tilrettelagt bolig. Familier med funksjonshemmede barn skal være høyt prioritert ved tildeling av tilskudd.
- **Tilskudd til utredning og prosjektering** skal gå til profesjonell prosjekteringshjelp ved behov for tilpasning av bolig på grunn av nedsatt funksjonsevne.

De tre tilskuddene til tilpasning, etablering og utredning og prosjektering, ble fra januar 2020 overført direkte til kommunene gjennom rammetilskuddet fra staten. Selv om kommunene vil få økt fleksibilitet i bruken av tilskuddene, vil en direkte rammeoverføring også sette krav til kommunal budsjettering og planlegging. Det medfører at kommunene bør avsette midler til ordningene i kommunens handlingsplan og økonomiplan.

## 8.2. Økonomiske virkemidler rettet mot kommuner og private utbyggere (virksomhet Eiendom)

Støtteordninger rettet mot kommuner og private utbyggere som kommunen kan søke på er:

- Grunnlån kan gis til forbrukere, utbyggere, borettslag, kommuner, fylkeskommuner, selskaper og andre aktører. For å få grunnlån må prosjektene ha tilfredsstillende mål for universell utforming, miljø og energi, være nøkterne og innenfor Husbankens arealgrenser. Husbanken kan gi grunnlån på inntil 80% av prosjektkostnadene eller salgspris på selveide boliger, og inntil 75 % til borettslag.
- Investeringstilskudd til omsorgsboliger og sykehjem er et tilskudd som kun gis til kommuner. Tilskuddet skal stimulere kommunene til å fornye og øke tilbudet av plasser i sykehjem og omsorgsboliger for personer med behov for heldøgns helse- og sosialtjenester.
- Tilskudd til utleieboliger skal bidra til flere egnede utleieboliger for vanskeligstilte på boligmarkedet. Utleieboligene skal ha funksjonell og god standard. Husbanken kan gi tilskudd til utleieboliger til kommuner, stiftelser og andre som bidrar til etablering av kommunalt disponerte utleieboliger. For utleieboliger som er eid av andre enn kommune, skal det tinglyses en klausul om at kommunen har tildelingsrett i minst 20 år.
- Kompetansetilskudd til bærekraftig bolig- og byggekvalitet skal være en pådriver for utvikling og bruk av nye løsninger og metoder i bolig- og byggesektoren. Tilskuddet skal bidra til flere miljøvennlige og universelt utformede boliger, bygg og uteområder, og til å heve kompetansen om bærekraftige kvaliteter.

## 9 Tjenester og bo-oppfølging for ulike grupper

Helse og omsorg er delt opp i virksomheter som gir individuell oppfølging etter enkeltvedtak som er fattet av Tildelingsteamet. Når det gjelder boliger, beskriver de ulike tjenestene hva slags bo-oppfølging de kan tilby. Målet i et boligsosialt perspektiv er å gi nødvendige tjenester og oppfølging slik at man kan gjøre personer i stand til å komme seg videre i en boligkarriere er dette er mulig samt forhindre utkastelser.

### 9.1. Tjenester og bo-oppfølging for beboere i heldøgns omsorgsboliger

I heldøgns omsorgsboliger fattes enkeltvedtak på praktisk bistand etter behov. Personalet gir råd og veiledning – og bistår med kontakt til rett instans ved behov.

### 9.2 Tjenester og bo-oppfølging for beboere i kommunale boliger og private leide boliger

Flere innbyggere får tilbud om kommunale boliger eller at de leier privat. De fleste av disse har ingen tjenester, utover hjelp til å skaffe bolig. Gruppen består av mottakere av sosialtjenester, inklusive flyktninger.

I denne målgruppen er det et mål om å gå fra leie til eie eller leie på selvstendig grunnlag. Kommunen må legge til rette for tilvisningsavtaler hvor ulike målgrupper kan leie til gunstige priser.

### 9.3. Tjenester og bo-oppfølging for flyktninger

Virksomhet Integrasjon og mangfold har ansvar for bosetting og oppfølging av flyktninger. Virksomheten består av Flyktningetjenesten, Oppfølgingsteamet for enslige mindreårige og Introsenteret. Flyktningetjenesten bosetter og følger opp voksne flyktninger og deres familier de første fem årene etter bosetting. Det inkluderer tilrettelegging for arbeid og utdanning for den enkelte gjennom introduksjonsprogrammet, som skal bidra til innvandreres og flyktingers deltakelse i samfunnet. Oppfølgingsteamet for enslige mindreårige bosetter og følger opp enslige, mindreårige flyktninger frem til de fyller 23 år. Det innebærer tett oppfølging av ungdommene i ulike, tilpassede bo- og omsorgstiltak.

Flyktningtjenesten og Oppfølgingsteamet for enslige mindreårige har så langt hatt ansvaret for å fremskaffe boliger til flyktingene og gi dem bo-oppfølging. Siden det er mangel på egnede, kommunale boliger (for eksempel match mellom ledige boliger om aktuell familiestørrelse) bosettes ca. 80% av flyktingene i private utleieboliger.



#### 9.4. Tjenester og bo-oppfølging for beboere med dobbeltdiagnoser - Østråt

Østråt er et botilbud for mennesker med psykiske vansker i kombinasjon med langvarig alvorlig rusmisbruk. Bofellesskapet har plass til 14 beboere.

Personalet i boligen legger til rette for at beboer gis mulighet til å arbeide med sin egen utvikling. De tilbyr aktivitet, trygghet, stabilitet og forutsigbarhet til den enkelte beboer. Østråt har døgnekstrem drift.

Målgruppen for boligen er personer som har alvorlig rus og psykiatriproblematikk. Heldøgns boligtilbud med søkelys på omsorg og skadereduksjon. Gjennom tillit og ansvarliggjøring legges det vekt på helseoppfølging, aktivisering og hjelp til rusmestring, samt nettverksbygging for å fremme utvikling hos brukerne.

#### 9.5. Innbyggere med sammensatte utfordringer

Kommunen har til enhver tid en gruppe som i liten grad evner å tilpasse seg andre. Ofte er dette forbundet med aktiv rus og/eller atferdsutfordringer, og ofte er dette innbyggere som ikke ønsker bistand.

For denne gruppen vil små forsterkede enheter være aktuelt.

Avdeling Rus og psykiatri tilbyr tjenester til målgruppen bosatt i forsterkede enheter. Formålet med tjenesten er å gi personer med rus og psykiatriproblematikk mulighet for å bedre sitt funksjonsnivå og øke sin livskvalitet. Ambulerende team og rusteamet består av ruskonsulenter, miljøarbeidere, ernæringsrådgivere og vaktmestere. De ansatte gir: bo-oppfølging, råd og veiledning og bistand til kontakt med riktige instanser

#### 9.6. Tjenester og bo-oppfølging psykisk helse

Tjenesten tilbyr bo og behandlingstjeneste

FACT (Flexible assertive community treatment) – er et tverrfaglig sammensatt oppsøkende behandlingsteam som jobber med mennesker med alvorlige og langvarige psykisk lidelser. Teamet tar utgangspunkt i den enkeltes individuelle behov, og kan bistå med hjelp til å skaffe og/eller mestre et boforhold.

Bekkeblomveien bofellesskap er et botilbud til mennesker over 18 år som har psykiske lidelser og har behov for en bemannet bolig. Bofellesskapet består av 11 leiligheter samt en baseleilighet. Bofellesskapet er bemannet deler av døgnet. Den enkelte leietaker betaler leie til kommunen. Tjenesten i boligen gis etter individuell vurdering.

Tjenesten tar utgangspunkt i den enkeltes behov, og legger til rette for at brukeren tar aktivt del i egen prosess om å mestre eget bo og livssituasjon.

Bofelleskapet kan tilby et bredt spekter av helse-, omsorgs- og velferdstjenester som råd og veiledning, praktisk bistand til dagliglivets gjøremål, ivaretagelse av boligen, deltakelse i arbeid og fritidsaktiviteter eller økonomihåndtering.

For enkelte mennesker er den psykiske lidelsen så omfattende at det kan være behov særlig tilpassende, ressurskrevende tjenester. Dette vil være botilbud med heldøgns bemanning. Kommunen kjøper dette tilbudet i dag fra private aktører.

### 9.7. Tjenester og bo-oppfølging for innbyggere med psykisk utviklingshemning

Kommunen har flere bemannede boliger for innbyggere i denne målgruppen. Håkontoppen, Bergtoppen, Skoklefall omsorgsbolig, Hjertebakken og Ødegårveien. De bemannede boligene har fast personell som gir oppfølging etter enkeltvedtak.

Pr i dag er det ikke ledig kapasitet i noen av de bemannede boligene til denne målgruppen. I nær fremtid vil kommunen ha behov for botilbud til innbyggere over 18 år som har diagnose innenfor autismespekteret, og som har behov for ulik oppfølging hele døgnet.

Noen i denne målgruppen ønsker å leie/kjøpe egen bolig. De kan da få veiledning og bistand til å se på muligheten av å benytte husbankens virkemidler.

### 9.8. Tjenester knyttet til Fysio- og ergoterapi

Fysio- og ergoterapeutene vurderer behovet for hjelpemidler for at man skal fungere best mulig i det daglige og kunne bli boende i egen bolig.

Hjelpemidler kan lånes ut fra NAV hjelpemiddelsentralen i Oslo og fra kommunens hjelpemiddellager.

Et annet alternativ for personer med varig nedsatt funksjonsevne er å søke tilskudd hos Husbanken om utbedring og tilpasning av bolig. For noen kan dette være en bedre løsning enn å få hjelpemidler fra NAV.

### 9.9. Ambulerende vaktmester

Ambulerende vaktmester arbeider målrettet for å fange opp innbyggere som trenger boveiledning, og som ikke ønsker hjelp fra helsetjenestene. De kan bistå brukere med

forfallent arbeid og små oppgaver i og utenfor hjemmet. Ambulerende vaktmestertjeneste er samarbeid mellom avdeling Rus og psykisk helse og Eiendom. I Eiendom har teamet ansvar for tradisjonelle vaktmesteroppgaver.

Stillingene er organisatorisk plassert under Rus og psykiatri, men samarbeider med Eiendom.

## 10. Midlertidig bolig / akutt plassering

Etter Sosialtjenesteloven paragraf 27 er kommunen forpliktet til å finne midlertidig botilbud for dem som ikke klarer det selv. Akutte behov oppstår i flere tilfeller, f.eks. ved utkastelse, overføring fra spesialisthelsetjeneste, private omsorgstiltak eller fengsel.

## 11.0 Oppsummering og mål

### 11.1. Oppsummering

Formålet med boligsosiale plan er å ha et godt grunnlag for kommunens boligsosiale arbeid. Hovedmålsetting er:

- Alle skal ha et godt sted å bo.
- Alle med behov for tjenester skal få hjelp til å mestre boforholdet
- Den offentlige innsatsen skal være helhetlig og effektiv

På Nesodden, som for regionen, er boligprisene høye. Gapet mellom boligpriser og inntekter har økt de siste årene, og denne trenden ser ut til å fortsette. Dette medfører at stadig flere mister muligheten til å kjøpe seg egen bolig.

Et velfungerende boligmarked betinger tilstrekkelig boliger med ulik størrelse og spredt bebyggelse. I kommuneplanens samfunnsdel beskriver bl.a. følgende strategier:

- Befolkningsutvikling og infrastruktur tilpasses eksisterende grendestruktur.
- Kommunen tilrettelegger aktivt i det boligsosiale arbeidet, og legger til rette for at ingen skal være bostedsløse.
- Kommunen har differensierte boliger tilpasset ulike behov.
- Kommunen utarbeider en strategi for «fra leie til eie».

Husbanken har ulike virkemidler rettet mot kommuner og private utbyggere. Dette gjelder grunnlån, investeringstilskudd til omsorgsboliger og sykehjem, tilskudd til utleieboliger og kompetansetilskudd til bærekraftig bolig- og byggekvalitet.

Det gis også individrettede virkemidler som bostøtte, startlån, tilskudd til etablering i egen bolig, tilpasningstilskudd og tilskudd til utredning og prosjektering for personer med nedsatt funksjonsevne for tilpasning av bolig.

Et avgjørende suksesskriterie er dialogen mellom Boligteam/Tildelingsteam og Eiendom. Behov for bolig synliggjøres bl.a. gjennom søknader som kommer inn til Tildelingsteamet samt gjennom analyse av samfunns- og befolkningsutviklingen. Boligbehovene fremmes til Eiendom som innarbeider dette i kommunens eiendomsstrategi.

Som det kommer frem i planen, krever ulike målgrupper differensierte tilbud. For enkelte er botilbud med sosiale møteplasser viktig. Andre innbyggere trenger forsterkede enheter med tilrettelagt plassering for å opprettholde et varig boforhold. Det er viktig å unngå en ghettofisering, som kommunen har erfaring med fra Løesfeltet.

## 11.2. Mål, utordringer og tiltak

### Mål:

- Alle skal ha et godt sted å bo.
- Flest mulige skal være selvhjulpne når det gjelder å skaffe seg bolig.
- Alle med behov for tjenester, skal få hjelp til å mestre boforholdet.
- Den offentlige innsatsen skal være helhetlig og effektiv.
- Hjelp fra midlertidig til varig bolig.
- Forhindre utkastelser.
- Forebygge at folk blir vanskeligstilte på boligmarkedet, og bidra til at vanskeligstilte på boligmarkedet kan skaffe seg og beholde egen bolig.
- Tilrettelegge for «fra å leie til å eie» der det er mulig.
- Vanskeligstilte får informasjon om ulike virkemidler i det boligsosiale arbeidet.
- Boforhold som fremmer gode bomiljøer, f.eks. bosetting i etablerte nabolag for barnefamilier og spredt bosetting i kommunen.
- Tilrettelegge leiligheter så den enkelte kan bo lengst mulig i eget hjem.
- Bomiljø med universell utforming og tilrettelagte møteplasser.
- Ha tilgjengelige boliger for akutte behov.

### Utfordringer:

- Få tilgjengelige og egnede boliger, både kommunale og på det private markedet, til en akseptabel pris for vanskeligstiltes økonomiske situasjon.
- Familier/ enslige og minstepensjonister med lav inntekt som medfører at de ikke kommer inn på boligmarkedet.
- Tilby egnet bolig til personer som har dårlig boevne og med lav inntekt.
- Barnerike familier med lav inntekt trenger boliger som ofte er i en høy prisklasse pga. størrelse.

- Enkelte private utleiere er skeptiske til personer som har depositumsgaranti fra NAV.
- Enkelte personer ønsker ikke å motta bistand som kan opprettholde boforhold.
- Tilskudd til etablering/tilpasning har begrenset ramme.
- Svak økonomi kan vanskeligjøre overgang til egen selvstendig bolig.
- Universelt utformede leiligheter har en høy kostnad i forhold til eneboliger.
- En del kommunale boliger er små og lite egnet for dagens behov.
- Mangelfullt tilbud ved akutte behov og til innbyggere som trenger forsterket tilbud.
- Stort antall kommunale boliger samlet på et sted (Løesfeltet).

#### **Tiltak:**

- Tilby råd og veiledning til vanskeligstilte.
- Benytte digitale hjelpemidler til praktisk opplæring.
- Praktisk individuelt tilpasset boveiledning og oppfølging til enkeltgrupper.
- Jevnlig tverrfaglig samarbeid mellom kommunale virksomheter.
- Rimelige boliger til små og store familier spredt rundt i ulike kretser.
- Forsterkede enheter til innbyggere med atferdsutfordringer (Rus og psykiatri).
- Hensiktsmessig og best mulig plassering av boliger, spredt i de ulike skolekretser og unngå ghettotifisering.
- Motivere til at den enkelte tar imot veiledning og bistand.
- Benytte Husbankens virkemidler for tilpasning av eksisterende bolig når dette er mulig.
- Ta i bruk tilvisningsavtaler som virkemidler for differensiert tilbud av utleieboliger.
- I eiendomsutvikling, arealplanlegging og reguleringsarbeid skal det vurderes tiltak som gjør at flere blir selvhjulpen i å skaffe seg egen bolig.
- En vurdering av hvordan kommunen kan stimulere til utvikling av en tredje boligsektor, etter modell av det arbeidet Oslo og enkelt andre kommuner gjør, f.eks. gjennom «innsats for leie», «etablererbolig» og «leie-til-eie-bolig».
- Arbeid med eiendomsstrategi starter med felles workshop mellom Helse- og omsorgsutvalget og Plan

## Kilder:

- Regjeringen.no (2014) Vanskeligstilte på boligmarkedet:  
[https://www.regjeringen.no/no/tema/plan-bygg-og-eiendom/boligmarkedet/boligsosialt\\_arbeid/vanskeligstilte-pa-boligmarkedet/id749714/](https://www.regjeringen.no/no/tema/plan-bygg-og-eiendom/boligmarkedet/boligsosialt_arbeid/vanskeligstilte-pa-boligmarkedet/id749714/)
- Bolig for velferd:  
[https://www.regjeringen.no/globalassets/upload/kmd/boby/nasjonal\\_strategi\\_boligsosialt\\_arbeid.pdf](https://www.regjeringen.no/globalassets/upload/kmd/boby/nasjonal_strategi_boligsosialt_arbeid.pdf)
- <https://www.veiviseren.no/>
- Husbankenes nettsider
- <https://www.veiviseren.no/>
- [Nesodden kommune boligsosial foranalyse, Rambøll 2017](#)