



Unjárgga gielda/Nesseby kommune

Boligsosial handlingsplan 2016-2019

Forord

I Stortingsmelding nr. 17 (2012-2013) Om boligetablering for unge og vanskeligstilte blir alle kommuner oppfordret til å utarbeide handlingsplaner for bostedsetableringer.

Høsten 2015 opprettet rådmannen en gruppe til å rullere den boligsosiale handlingsplanen i Unjárgga gielda/Nesseby kommune. Den tidligere planen omfattet også forvaltningen av kommunens boligmasse.

Gruppen har i denne omgang kun rullert den boligsosiale delen. Handlingsplanen er grunnlaget for det boligsosiale arbeidet i kommunen.

Forvaltnings- og vedlikeholdsplanen av boligmassen vil utarbeides av teknisk virksomhet. Dette med bakgrunn i bestilling fra daværende konstituert rådmann.

Varangerbotn 25.4.2016

Innhold

1.0 Formål	4
2.0 Om boligsosial handlingsplan	4
2.1 Målgrupper	4
2.2 Relevant lovverk	5
2.3 Statlige og kommunale føringer	6
2.4 Boligsosial visjon og målsetninger	7
2.4.1 Styrende prinsipper	7
2.5 Organisering av planarbeidet	8
2.6 Kartlegging av målgruppene	8
2.6.1 Kartlegging boligbehov rusmiddelavhengige	9
2.6.2 Kartlegging boligbehov barneverntjenesten	9
2.6.3 Kartlegging boligbehov for personer med psykiske lidelser under 67 år	9
2.6.4 Kartlegging boligbehov for eldre over 67 år, samt vanskeligstilte som mottar hjemmetjenester fra PLO	10
2.6.5 Kartlegging boligbehov for flyktninger	10
2.6.6 Kartlegging av boligbehov for psykisk utviklingshemmede, og personer med medfødt tidlig ervervet funksjonshemming	10
2.6.7 Kartlegging boligbehov unge	10
3.0 Dagens organisering av kommunens boligforvaltning og boligoppgaver	11
3.1 Oppgavefordeling	11
3.2 Låne- og boligutvalgets sammensetning og mandat	11
3.3 Hus-utvalg sammensetning og mandat	12
4.0 Kommunenes behov, utfordringer og videre føringer	12
4.1 Kommunale utleie boliger	13
4.2 Miljøtjenesten	14
4.3 Boligbygging	14
5.0 Tiltaksplan	16

1.0 Formål

Hovedmålet med planen er at vanskeligstilte skal kunne ha en verdig bosituasjon. Alle skal bo trygt i en god bolig og i et godt bomiljø.

Vanskeligstilte på boligmarkedet er personer som i mangel av økonomiske ressurser og av fysiske, psykiske eller sosialmedisinske grunner ikke har mulighet til å skaffe seg eller opprettholde en god bolig i et godt bomiljø.

Planen skal være førende i forhold til disponering av hele den kommunale boligmasse.

Målet med planen er:

- Økt kunnskap om boligbehovet i kommunen
- Økt kunnskap om statlige virkemidler
- Mer samkjørt boligpolitikk mellom sektorene
- Bedre utnyttelse av utleieboliger
- Større effektivitet ved å samordne ressursene

«Vanskeligstilte på boligmarkedet defineres som personer som ikke har mulighet til å skaffe seg og/ eller opprettholde en tilfredsstillende bosituasjon på egen hånd» (Husbanken).

2.0 Om boligsosial handlingsplan

En boligsosial handlingsplan er en plan som omhandler boliger og botiltak for personer som har vansker med å skaffe seg, eller beholde en tilfredsstillende bolig på egen hånd. Den generelle bosituasjonen i kommunen er ikke tilfredsstillende, og med forventet befolkningsvekst vil det medføre flere boligsosiale utfordringer som det er nødvendig å finne løsninger på.

2.1 Målgrupper

Målgruppene har forskjellige behov og krever forskjellige tiltak og varierende grad av oppfølging. Det kan være barn involvert i alle målgrupper med unntak av gruppen eldre. Grunnen til at den enkelte ikke mestrer å løse boligproblemet er ofte sammensatt, og må ses i sammenheng med situasjonen på boligmarkedet, arbeidsmarkedet, og andre områder som helse, rus etc. Det betyr at kategoriene ikke utelukker hverandre, og noen personer passer inn i flere av kategoriene.

Planen omhandler følgende vanskeligstilte målgrupper:

- **Økonomisk vanskeligstilte**

Personer med så lav inntekt at det ikke rekker til å dekke ordinære bo og livsoppholdsutgifter.

- **Flyktninger**

Flyktninger er personer som har fått opphold på humanitært eller politisk grunnlag. Målgruppen omfatter også familiegjeforeninger.

- **Fysisk funksjonshemmede**

Personer som har nedsatt funksjonsevne, sykdom eller skade og må ha fysisk tilrettelegging for å fungere i bosituasjonen.

- **Personer med psykisk utviklingshemming, medfødt eller tidlig ervervet funksjonshemming**

Dette er personer med ulike tilstander med høyst forskjellige årsaksforhold.

Utviklingshemmingen viser seg ofte tidlig ved at læreevne og evne til å klare seg i samfunnet er svekket. Her inngår personer med psykisk utviklingshemming og personer med utviklingsforstyrrelse.

- **Personer med psykisk lidelse**

Psykiske lidelser refererer til psykiske vansker av en slik type eller grad at det kvalifiserer til en diagnose, som gjør det vanskelig å etablere/ opprettholde et stabilt forhold på det ordinære boligmarkedet

- **Rusmiddelmissbrukere**

Personer som har vært i kontakt med behandlingsapparatet for sitt rusproblem eller har et erkjent rusproblem som gjør det vanskelig å etablere/ opprettholde et stabilt forhold på det ordinære boligmarkedet

- **Sosialt vanskeligstilte**

Personer som ikke naturlig hører inn under andre kategorier, men som har boligproblemer. Dette kan for eksempel også være personer som diskrimineres på boligmarkedet på grunn av adferd eller utseende

- **Eldre**

Personer over 67 år som er vanskeligstilt på boligmarkedet på grunn av fysiske eller ”andre” funksjonshemminger.

- **Unge**

Med unge mener vi her unge voksne i alderen 18 – 25 år

- **Bostedsløse**

I Norge anvender vi en definisjon på bostedsløshet som tar utgangspunkt i posisjoner på boligmarkedet: Som bostedsløs regnes personer som ikke disponerer egen eid eller leid bolig, men som er henvist til tilfeldige eller midlertidige botilbud, oppholder seg midlertidig hos nær slektning, venner eller kjente, personer som befinner seg under kriminalomsorgen eller i institusjon og skal løslates eller utskrives innen to måneder og ikke har bolig. Som bostedsløs regnes også personer uten ordnet oppholdssted kommende natt.» (NIBR-rapport 2013:5 «Bostedsløse i Norge – en kartlegging», side 34).

2.2 Relevant lovverk

Kommunene har hovedansvaret for å skaffe bolig til vanskeligstilte på boligmarkedet. Ansvaret gjelder de som ikke selv kan ivareta sine interesser på boligmarkedet, og er nedfelt i kommunale helse- og omsorgstjenester m.m. (Helse og omsorgstjenesteloven) § 3-7, og Lov om sosiale tjenester i arbeids- og velferdsforvaltningen § 15 og 27.

Helse- og omsorgstjenesteloven trådte i kraft 1. januar 2012, og erstatter lov om sosiale tjenester (sosialloven). Helse- og omsorgstjenesteloven pålegger også kommunen ansvaret for planlegging, etablering og drift av boliger med heldøgns omsorgstjenester.

- § 3-7 *Boliger til vanskeligstilte*

«Kommunen skal medvirke til å skaffe boliger til personer som ikke selv kan ivareta sine interesser på boligmarkedet, herunder boliger med særlig tilpasning og med hjelpe- og vernetiltak for dem som trenger det på grunn av alder, funksjonshemming eller av andre årsaker»

Lov om sosiale tjenester i arbeids- og velferdsforvaltningen

- §15 *Boliger til vanskeligstilte*

«Kommunen i arbeids- og velferdsforvaltningen skal medvirke til å skaffe boliger til vanskeligstilte personer som ikke selv kan ivareta sine interesser på boligmarkedet»

- §27 *Midlertidig botilbud*

«Kommunen er forpliktet til å finne midlertidig botilbud for dem som ikke klarer det selv»

Relevante lover:

- Lov om kommunale helse- og omsorgstjenester m.m.
- Lov om sosiale tjenester i arbeids- og velferdsforvaltningen
- Lov om forbud mot diskriminering på grunn av nedsatt funksjonsevne
- Lov om planlegging og byggesaksbehandling

2.3 Statlige og kommunale føringer

Visjonen i norsk boligpolitikk er at «Alle skal bo godt og trygt».

Stortingsmelding nr. 17 (2012 – 2013)

I stortingsmelding nr. 17 (2012 – 2013) «Byggje – bu - leve» fra Kommunal- og regionaldepartementet skisseres en boligpolitikk for den enkelte, for samfunnet og for fremtidig generasjoner. I stortingsmeldingen fremkommer følgende mål for bolig- og bygningspolitikken:

Mål for boligpolitikken:

- Boliger til alle i gode bomiljø
- Trygg etablering i eid eller leid bolig
- Boforhold som fremmer velferd og deltakelse

Mål for bygningspolitikken

- God utformet, sikre, energieffektive og sunne bygg
- Bedre og mer effektiv byggeprosess

Det er kommunene som har hovedansvaret for gjennomføringen av bolig- og bygningspolitikken, og gjennom Husbanken legger staten til rette for at kommunene skal lykkes.

I dette arbeidet involverer Husbanken andre statlige aktører som har tilgrensende ansvar og oppgaver. NOU 2011:15 «Rom for alle» slår fast at velferdssamfunnet bygger på fire grunnpilarer; helse – utdanning – inntekt – bolig. Bolig er først og fremst et personlig ansvar, men det er det offentliges oppgave å legge til rette slik at folk kan klare seg best på egen hånd.

Regjeringen ser følgende utfordringer på boligmarkedet i dag:

- Boligbyggingen har ikke holdt tritt med befolkningsveksten
- Høye boligpriser og krav til egenkapital gjør at mange sliter med å etablere seg
- Kommunene blir utfordret – mange trenger boligsosial hjelp

I denne sammenheng er Husbanken sin rolle å drive god forvaltning av de statlige virkemidlene, og målrettet innsats mot kommuner med store boligsosiale utfordringer. Meldingen tar blant annet for seg startlansordningen, og foreslår at vanskeligstilte skal prioriteres samtidig som det åpnes for startlån med løpetid på 50 år. Et annet forslag i meldingen er å utvide minstetiden på leiekontrakter til fem år.

Det Regjeringen ønsker å oppnå er:

- Flere botilbud til vanskeligstilte
- Oppfølging i bolig
- Styrke det boligsosiale fagmiljøet

For å få til dette ønsker Regjeringen at kommunene skal rette en spesiell innsats mot barnefamilier, unge, flyktninger, personer med rusproblemer, psykiske lidelser og dobbeltdiagnoser (Kilde: Fagdirektør Kommunal- og regionaldepartementet, Frokostseminar, Husbanken 21. mars 2013).

Stortingsmelding nr. 29.

”Morgendagens omsorg” (Meld. St. 29) tar for seg boligressurser og omgivelser, med tema som bl.a. modernisering, nytt konsept for sykehjem og omsorgsboliger, skillet mellom boform og tjenestetilbud, skillet mellom bolig og korttidsopphold, skillet mellom privat og offentlig areal og trygghetsboliger. Stortingsmeldingen tar også for seg velferdsteknologi som, på lik linje med universell utforming, handler om tilrettelagte omgivelser for økt selvstendighet og mestring.

2.4 Boligsosial visjon og målsetninger

Visjon og mål for det boligsosiale arbeidet i Unjárgga gielda/Nesseby kommune :

Visjon:

Vanskeligstilte skal kunne skaffe og beholde egen egnet bolig

Mål:

1. Alle skal kunne disponere en god bolig i et godt bomiljø
2. Kompetanseheving/ -utvikling skal gjennomføres for ansatte innen det boligfaglige området
3. Etablere en organisering med fokus på boligsosialt arbeid

2.4.1 Styrende prinsipper

Nesseby kommune jobber etter følgende styrende prinsipper for boligsosialt arbeid:

- a) Normaliseringsmodellen danner grunnlag for boligsosial tenking. Det grunnleggende i modellen er at det ikke er personen som skal normaliseres, men man setter inn tiltak som normaliserer relasjonen mellom personen og samfunnet. Tjenestetilbudet tilpasses beboeren. Det tildeles permanent bolig til den vanskeligstilte husstanden, tilsyn og tjenester i bolig gis etter behov.
- b) Et spesielt fokus på unge vanskeligstilte med ett mål om at de skal bli selvstendige.
- c) Den administrative delen av strategiene i handlingsplanen fokuserer på koordinert samhandling: utfordringer, rutiner, system og arenaer for samhandling. Forvaltningsplanen av kommunale boliger vil også ta for seg en del av dette.
- d) Bygging/ etablering av et differensiert boligtilbud. Det vil si samlokaliserte omsorgsboliger med personalbase, enkeltstående omsorgsboliger i vanlige bomiljø nært base, ordinære boliger samlokalisert med fellesareal og ordinære boliger i vanlige bomiljø.

e) Utleieboliger plasseres i størst mulig grad i vanlige bomiljø. Dette er i tråd med normaliseringsmodellens intensjon.

f) Boliger kommunen anskaffer skal ha universell utforming.

g) Prioriterte boligtiltak:

1. Boligtiltak til bostedsløse og flyktninger
 - Herunder robuste boliger, og familieboliger/tiltaksboliger.
2. Boliger til personer som trenger oppfølgingstjenester
 - Herunder tilbud med personalbase for mennesker med rus - og psykiatri (heretter ROP), og pasienter med medfødt eller tidlig ervervet funksjonshemming
3. Boliger til vanskeligstilte med barn i gode bomiljøer for barn
 - Familieboliger/tiltaksboliger

2.5 Organisering av planarbeidet

Planarbeidet har vært organisert som et prosjekt med følgende sammensetning av prosjektgruppa:

Linn Muotka, hjelpetjenesten

Eli Bomban, teknisk virksomhet

Liza Smistad, NAV

Referansegruppe:

Tom I. Haukland, Stab

Astrid Johansen, hjelpetjenesten

Anne Brit Aslaksen, pleie og omsorg

Rådmannen har fungert som prosjektets styringsgruppe.

Prosjekteier og oppdragsgiver er Unjárga /Nesseby kommunestyre.

2.6 Kartlegging av målgruppene

Kartleggingen har vært konsentrert om følgende områder:

- Økonomisk vanskeligstilte
- Flyktninger
- Fysisk funksjonshemmede
- Personer med medfødt tidligere ervervet funksjonshemming
- Psykiske lidelser
- Rusmiddel misbrukere
- Sosialt vanskeligstilte
- Bostedsløse
- Barn
- Unge
- Eldre

Da det er vanskelig å registrere framtidige behov er kartleggingen av disse gruppene foretatt ved hjelp av erfaringstall for de to siste årene. Det må påregnes noe mørketall. Foretatte kartlegging er knyttet opp mot boligbehov.

- Kartleggingen av rusmiddelavhengige brukere er foretatt av hjelpetjenesten.
- Kartlegging av boligbehov barneverntjenesten er foretatt av hjelpetjenesten.
- Kartleggingen av økonomisk/sosialt vanskeligstilte og bostedsløse er foretatt av NAV.
- Kartleggingen av personer med psykiske lidelser under 67 år er foretatt av hjelpetjenesten.
- Kartleggingen av boligbehov for flyktninger og innvandrere er foretatt av hjelpetjenesten.
- Kartleggingen av psykisk utviklingshemmede og personer med medfødt tidligere ervervet funksjonshemming er foretatt av hjelpetjenesten.
- Kartlegging eldre over 67 år, samt vanskeligstilte som mottar hjemmetjenester fra PLO er foretatt av PLO
- Kartlegging av unge er med bakgrunn i erfaringstall fra husbanken.
- Kartleggingen av antall søknader fra de forskjellige målgruppene de siste 3 årene er foretatt av teknisk virksomhet.

2.6.1 Kartlegging boligbehov rusmiddelavhengige

Kommunen trenger robuste boliger, da de tyngste brukerne vi har mangler bo-egne. Man ser i større grad enn tidligere skader på boliger, enten på grunn av lav bo-egne, eller oppgjør/innbrudd i forbindelse med narkotika. Manglende innbetaling av husleier, og kostnader i forhold til vedlikehold av boliger er kostbart for kommunen. Rustjenesten anser at det er nødvendig å finne løsninger på dette, da det er stor grunn til å tro at dette er noe vi vil se mer av slik utviklingen er per i dag. Det er behov for en døgnbolig tilknyttet personalbase tilpasset ROP for flere brukere. Det er per i dag registrert ett udekt behov for minimum 4 ekstra boliger til denne brukergruppen.

2.6.2 Kartlegging boligbehov barneverntjenesten

Barneverntjenesten kan ikke si et generelt boligbehov i forhold til familier barneverntjenesten er i kontakt med. Det er viktig at barn lever i en bosituasjon som dekker grunnleggende behov og som er innenfor en vanlig standard i det samfunnet en lever i.

I noen situasjoner er barneverntjenesten i kontakt med familier som har en bosituasjon som en ser ikke er tilfredsstillende for barn/ familier å leve i. Det kan være ulike grunner – kortvarig – eller mer permanent - for at familien er i denne situasjonen. Barneverntjenesten vil da i samarbeid med foreldrene søke å bistå/veilede for at familien kan finne andre løsninger og/eller få bistand fra aktuelle andre tjenester.

Det vurderes som ønskelig om det kan finnes tilgang på kommunale boliger som det kan være mulig for familier med barn å leie for en periode til en annen løsning kan finnes. Type bolig og varighet vil kunne variere.

2.6.3 Kartlegging boligbehov for personer med psykiske lidelser under 67 år

Det er ikke meldt om noen udekte boligbehov for personer med psykiske lidelser under 67 år.

2.6.4 Kartlegging boligbehov for eldre over 67 år, samt vanskeligstilte som mottar hjemmetjenester fra PLO

Har pr i dag ingen registrerte behov for boliger til vanskeligstilte som mottar tjenester fra PLO.

2.6.5 Kartlegging boligbehov for flyktninger

I dag disponerer flyktingetjenesten 6 kommunale boliger, samt at vi leier to boliger privat. Noe som går igjen i boligsituasjonen for flyktingetjenesten er at de kommunale boligene som allerede eksisterer ikke er egnet for denne gruppen på grunn av for lite soverom.

Flyktingene skal i utgangspunktet ut av boligene sine etter to år (etter endt introduksjonsprogram), og ut på det private markedet i Unjárgga gielda/Nesseby kommune. Siden det private markedet er svært lite kan vi ikke regne med at flyktingene klarer å skaffe seg egen bolig etter endt program. Dette gjør at vi må fortsette å tilby boligen de allerede disponerer, frem til de ev. klarer å skaffe egen bolig. Hvor lang tid dette vil ta er det veldig vanskelig å si noe om.

I perioden 2017-2019 vil vi kunne regne med å ha behov for å disponere tilsammen 9-12 boliger. Dette forutsetter at vi har fått 3-4 boliger med flere soverom. Det vurderes som hensiktsmessig at kommunen etablerer en bofelleskap-bolig beregnet på enslige.

2.6.6 Kartlegging av boligbehov for psykisk utviklingshemmede, og personer med medfødt tidlig ervervet funksjonshemming

Det er behov for bolig til funksjonshemmede. Det er anbefalt at disse bygges i tilknytning til allerede eksisterende kommunalbolig med personalbase. Dette for å sikre tilgjengelig personalstøtte etter behov.

2.6.7 Kartlegging boligbehov unge

Tidligere kartlegging har vært basert på erfaringstall fra blant annet Husbanken i forhold til startlån/etableringslån etc.

2.6.8 Kartlegging boligbehov økonomisk/sosialt vanskeligstilte og bostedsløse er foretatt av NAV

Erfaringstall fra NAV viser at det i løpet av året vil være et sted mellom *5 og 10 personer* som har behov for økonomisk bistand for å beholde bolig/leilighet mv. Tjenestebehovet varierer fra direkte tilskudd for å beholde boligen til økonomisk rådgivning. I tillegg vil det gjennom året være behov for hjelp til å skaffe bolig for brukere i en vanskelig livssituasjon, antallet her vil anslagsvis være 5-6 personer. Dette vil til sammen utgjøre et behov på anslagsvis 10-16 boliger.

3.0 Dagens organisering av kommunens boligforvaltning og boligoppgaver

Da det er vanskelig for folk flest å vite hvilke oppgaver som tilligger husutvalget og hvilke oppgaver som tilligger boligutvalget, endres navnet på boligutvalget til *Låne- og boligutvalg for boligsaker* heretter.

De ulike oppgaver knyttet til det å skaffe tilfredstillende bolig til beboere i Nesseby kommune er organisert slik:

3.1 Oppgavefordeling

Oppgaver:

Arealplanlegging
Reguleringsplaner
Tildeling av boligtomt
Byggesaksbehandling
Ferdig attest nybygg
Forvaltningsplan/ vedlikeholdsplan kommunal bolig
Kommunal låneopptak/tilskudd i Husbanken

Utføres av:

Teknisk etat, eventuelt innkjøpt tjeneste.
Teknisk etat
Teknisk etat
Teknisk etat
Teknisk etat
Teknisk etat
Rådmannens stab

Grunnlån

Startlån (Husbanken)

Boligtilskudd (Husbanken)

Tildeling av kommunale boliger etter søknad

Tildeling av omsorgsboliger

Tildeling av psykiatri boliger

Tildeling av flyktningeboliger

Inngåelse av leiekontrakter

Inn- og utflyttingsrutiner

Husleieinnkreving

Vedlikehold kommunale boliger

Bostøtte

Økonomisk rådgiving/sosialhjelp til boligformål

Boligbygger selv.

Avgjøres av boligutvalget

Avgjøres av boligutvalget.

Avgjøres av husutvalget.

Pleie- og omsorg

Hjelpetjenesten

Hjelpetjenesten

Teknisk etat

Teknisk etat

Økonomiavdelingen

Teknisk etat

NAV

NAV

3.2 Låne- og boligutvalgets sammensetning og mandat

Kommunens låne- og boligutvalg har følgende sammensetning:

- Rådmann
- Husbankens kontaktperson i kommunen
- Representant fra NAV
- En representant fra økonomi avdelingen

Låne- og boligutvalgets mandat:

Fatte vedtak på innkomne søknader på startlån og boligtilskudd.

Saksbehandler:

Husbankens kontaktperson i kommunen

3.3 Hus-utvalg sammensetning og mandat

Kommunens husutvalg har følgende sammensetning:

- 1 representant fra rådmannens stab
- 1 representant fra teknisk virksomhet
- 1 representant fra NAV
- 1 representant fra hjelpetjenesten

Husutvalgets mandat:

Fatte vedtak på innkomne søknader om tildeling av kommunale boliger.

Saksbehandler:

Teknisk virksomhet

4.0 Kommunenes behov, utfordringer og videre føringer

Mange av de kommunale utleieboligene benyttes i dag til kommunalt ansatte / annet nøkkelpersonell, samt innbyggere som etter definisjon ikke er vanskeligstilte. Det er avgjørende at man utarbeider en strategi, og rutiner som gjør at disse boligene frigjøres til bruk for hustander som etter definisjonen faktisk er vanskeligstilte.

Boligbehovet kan ikke løses kun ved bruk av kommunens eksisterende boligmasse, men det er uansett tvingende nødvendig å endre strategi, og forvaltning av de eksisterende kommunale utleieboligene.

Det er viktig at kommunen har en boligpark som til en hver tid er tilpasset kommunens behov for boliger til vanskeligstilte. Det er også viktig at kommunen legger til rette for det lokale leiemarkedet slik at disse kan ivareta utleieboliger til nye etablerere, nøkkelpersoner og kommunalt ansatte i større grad enn tidligere. Dette i hht til kommunens nye boligpolitikk og strategi. Boligbehovet må fortløpende kartlegges. Målsettingen er at kommunens boligmasse vurderes årlig i hht gjeldende behov.

Husutvalget foretar behovsvurderingen. Teknisk virksomhet forestår eventuell avhending ved evt salg. Eventuelle salgsinntekter på kommunale boliger avsettes på eget boligfond, for senere boligfornyning. Det er også viktig å sørge for at kommunen legger til rette for at det lokale leiemarkedet får bygge seg opp.

Retningslinjer for utleie må endres slik at vanskeligstilte presiseres som prioriterte leietakere.

Andre utfordringer og behov er:

- Å skaffe vanskeligstilte et tilfredsstillende botilbud.
- At kommunens vanskeligstilte hustander klarer å beholde tildelt bolig.
- Å ha store nok boliger
- Å kunne imøtekomme boligbehovet til vanskeligstilte hustander med mange familiemedlemmer

- Å kunne tilby boliger tilpasset de ulike tjenestebehovene
- Å kunne tilby oppfølging i boliger, herunder ADL trening, samt opplæring i forhold til ivaretagelse/ vedlikehold av leid kommunal eiendom
- Å kunne gi råd og veiledning i forbindelse med overgang fra leid til eid bolig
- Å kunne vedlikeholde eksisterende boligmasse, slik at boligene har en tilfredstillende boligstandard. Vedlikehold av kommunale boliger har ikke vært prioritert på mange år. Dette bærer store deler av boligparken preg av. Behovet for å øke de årlige bevilgningen til vedlikehold av kommunale boliger blir større og derfor en stor utfordring for kommunen.
- Å ha et nært og godt samarbeid med private utleiere. Kommunale utleieboliger er per i dag en utilsiktet konkurrent til det private leiemarkedet hva angår leie og salg.

4.1 Kommunale utleieboliger

Som arbeidsgiver har kommune pliktet seg til å skaffe bolig til ”nøkkelpersonell” som tilsettes i kommunen. I tillegg har kommunen sagt seg villig til å være behjelpelig med å skaffe bolig til Sametingets ansatte i Unjárgga gielda/Nesseby kommune.

Dette har i hovedsak vært løst ved tildeling av kommunale boliger i hht tildelingskriterier av 1994.

Det er ønskelig at kommunen går i dialog med det private leiemarkedet vedrørende ledige utleieboliger. Dette for at man skal kunne tilby kommunalt ansatte/nøkkelpersonell et alternativ til rekrutteringsboliger innen rimelig tid. Dette vil også styrke det lokale leiemarkedet, og bidra til at kommunen ikke konkurrerer med det private leiemarkedet i like stor grad. Det er ønskelig at kommunen kun skal ha maks tre kommunale rekrutteringsboliger, med en maksimumsgrense for botid som overholdes. Det er derfor avgjørende at kommunen søker å kunne tilby et alternativ allerede innen første året etter at den kommunalt ansatte er tilsatt.

Kommunale utleieboliger disponeres på denne måten per dags dato

Kommunen har i dag 46 utleieboliger ;

- 11 boliger disponeres av Pleie- og omsorgsvirksomhetens inntaksnemnd.
- 11 boliger disponeres av hjelpetjenesten
- 3 boliger disponeres av NAV
- 22 andre

Etter føringene i denne boligsosiale handlingsplanen skal utleieboligene disponeres på denne måten :

- 11 som disponeres av Pleie og omsorg
- 21 boliger disponeres av hjelpetjenesten
- 11 boliger disponeres av NAV
- 3 boliger som disponeres av rådmannens stab til nøkkelpersonell

Tildeling skjer i husutvalget for alle utleieboliger, etter anbefaling fra disponerende virksomhet.

4.2 Miljøtjenesten

Bo- og oppfølgingsordningen i miljøtjenesten som er etablert og administrert av hjelpetjenesten har vist seg å ha utfordringer i forhold til å yte tilpassede tjenester til denne gruppen. Tjenestene har behov for å utvikle mer målrettede metoder for å sikre nødvendig bistand. Det er viktig å begrense den negative virkningen det å være vanskeligstilt har for den enkelte. Mange brukere med lav boevne trenger trening i aktiviteter i dagliglivet (ADL-trening). For tynge rus –og psykiatripasienter (ROP pasienter) er det å ha mat i kjøleskapet ingen selvfølge.

Det vurderes som hensiktsmessig å knytte miljøtjenester til enkelte av boliggruppene som tildelingskriterier ved utleie, herunder også boliger med heldøgnsbemanning. Dette med bakgrunn i senere års erfaring i forhold til skader og manglende vedlikehold på kommunale utleieboliger til vanskeligstilte. Det er av den grunn nødvendig med robuste boliger som et lavterskeltilbud.

Det er avgjørende for resultatet av all rehabilitering av ROP- pasienter at man etter gjennomført behandling ikke må reise hjem til en bolig som verken oppleves verdig eller tilfredsstillende, og representerer livssituasjonen man hadde før oppstart av behandlingen. Det er ønskelig med et særlig fokus på oppfølging og bistand i forbindelse med ettervern, samt at man har boliger beregnet på oppfølging i etterkant av behandlingsopphold. Dette som et skritt på veien til et rusfritt liv i egen bolig.

4.3 Boligbygging

Boligtomter:

Utfordringen ligger spesielt i å gjøre kommunen attraktiv for boligbygging. Kartleggingen viser forøvrig at kommunen har byggeklare tomter på Nesseby kirkested, vesterelvnesset, i Karlebotn og i Nyelv.

I tillegg har kommunen utkast til nye boligfelt i Karlebotn og på Vesterelvnes, samt tilrettelagt for spredt boligbygging i nedre Vesterelv.

Gratis boligtomt:

Nesseby kommunestyre vedtok i september 2005 å tilby gratis boligtomter i regulerte områder til de som ønsker å bygge i Nesseby kommune. Gratis boligtomt innebærer at boligtomten omgjøres til selveiertomt der kommunen dekker tilknytningsgebyr for vann, vei og kloakk samt kartforretningsgebyr.

Andre kostnader/avgifter dekkes av søker. Tilsagn om tildelt tomt bortfaller hvis byggestart ikke skjer innen 1. år fra tildelingstidspunktet. Ellers gjelder vilkår i kjøpekontrakt og festekontrakt.

Boligfinansiering:

Unjårgga gielda/Nesseby kommune må ha minst like god boligfinansieringsordning som andre kommuner. Utfordringen her ligger i å øke det årlige låneopptaket i Husbanken slik at Husbankens retningslinjer for tildeling av startlån kan følges. Kommunens

retningslinjer setter idag sterke begrensninger på hvor stort startlån som kan innvilges. Låneordningen skal være selvfinansierende. Videre bør kommunen tilstrebe å videreføre de kommunale bevilgninger til nyetablerere som tildeling av gratis tomt i kommunale boligfelt.

Etableringstilskudd for førstegangsetablerere

For å stimulere til tilflytting og førstegangsetableringer har kommunen vedtatt at det ved første gangs kjøp av egen bolig i kommunen kan ytes kr. 10.000,- i tilskudd per husstandsmedlem. Det ytes maksimalt kr. 40.000,- i slikt tilskudd ved kjøp av bolig. Tilskuddsordningen er tilknyttet bindingstid. Bindingstiden er satt til 5 år. Ved flytting før 5 år er gått, kreves et forholdsmessig andel av tilskuddet tilbakebetalt. Flytter man ut av boligen etter for eksempel 4 år betales 1/5 av tilskuddet tilbake til kommunen

Husbankens låne-, tilskudds- og støtteordninger

Husbankens låne- og tilskuddsordninger bidrar til at boligpolitiske mål oppnås gjennom kravene som stilles for tildeling.

I dag er tilgangen til boligfinansiering fra private banker så god for flertallet i Norge, at det offentlige har valgt å rette sin innsats inn mot målgrupper som bostedsløse, flyktninger, funksjonshemmede, og andre vanskeligstilte i boligmarkedet. I tillegg skal Husbanken bidra til at det bygges flere miljøvennlige boliger med lavt energiforbruk, og flere universelt utformede boliger, det vil si boliger som alle kan bruke, uavhengig av funksjonshemminger og livssituasjon. Alle Husbankens låne- og tilskuddsordninger er utformet slik at de bidrar til at måloppnåelse i boligpolitikken. Både kommuner, privatpersoner og firmaer er målgrupper for ordningene.

Grunnlån:

Husbankens grunnlån skal fremme god kvalitet i ny og eksisterende bebyggelse, skaffe boliger til vanskeligstilte og husstander i etableringsfasen samt sikre nødvendig boligforsyning i distriktene. Det stilles kvalitetskrav knyttet til byggeskikk, miljøstandarder og universell utforming.

Startlån:

Startlån er en behovsprøvd låneordning som skal medvirke til at husstander med svak økonomi, som unge i etableringsfasen, barnefamilier, enslige forsørgere, funksjonshemmede og andre vanskeligstilte husstander, skal kunne skaffe seg en nøktern og egnet bolig.

Startlån administreres av kommunene.

I tillegg gir husbanken lån til nybygg, tilbygg eller utbedring til barnehager og til oppføring eller utbedring av sykehjem og omsorgsboliger.

Bostøtte

Bostøtten er et statlig tilskudd til dekning av boutgifter for husstander med lav inntekt i forhold til boutgifter, for eksempel eldre, trygdede og eneforsørgere.

Tilskudd:

Husbanken administrerer en rekke tilskuddsordninger, blant annet boligtilskudd til bygging/kjøp av bolig for vanskeligstilte, tilskudd til tilpasning av boliger for personer med funksjonshemminger og svak økonomi, tilskudd til utleieboliger og tilskudd til studentboliger.

Kompetansetilskudd:

Kompetansetilskuddet skal bidra til kunnskaps- og kompetanseutvikling innenfor det bolig- og bygningspolitiske området. Tilskuddet kan gis til forskning og utredning, utviklings- og

pilotprosjekter og informasjonstiltak.

5.0 Tiltaksplan

N R	TILTAK	KOMMENTAR	ANSVAR	ÅR
	Organisering			
1	Det skal utarbeides nye retningslinjer for utleie. Retningslinjene skal utarbeides med utgangspunkt i føringene fra boligsosial handlingsplan 2016-2019.	For at vanskeligstilte skal kunne ha en verdig bosituasjon, må boliger til disse ha samme standard som det som tilbys andre. Dette med bakgrunn i likebehandlingsprinsippet .	Teknisk virksomhet	Snarest
2	Tildelingsmøter i husutvalget etter fastsatt møteplan	Tildelingen skal gjøres med bakgrunn i sosialfaglig kriterier	Husutvalget	2016-2019
3	Det skal utarbeides en årlig behovsvurdering av kommunale boliger	Husutvalget skal ha en årlig behovsvurdering. Denne legges frem for formannskap og kommunestyre ved budsjettmøte i desember.	Husutvalget	2016-2019
4	Det skal utarbeides en årlig møteplan for husutvalg, og låne- bolig utvalg	For å få forutsigbarhet, og gode rutiner i forbindelse med tildelingsmøter både for administrasjon, utvalg og innbyggere anbefales det en fastsatt møteplan for utvalgene	Utvalgets sekretær	2016-2019
5	Leiesatsene må revideres	Kommunen bør avklare hensikten med reduserte husleiesatser de første leieårene, slik at de treffer målgruppene. Leiepriser er i dag knyttet opp mot byggeår og leietid uavhengig av	Formannskap, og kommunestyre	2016

		boligens standard.		
6	Unjárgga gielda/Nesseby kommune vurderer å oppretter en midlertidig prosjektstilling til å jobbe med boligforvaltning	Boligbehovet kan ikke løses kun ved bruk av kommunens eksisterende boligmasse, men det er nødvendig å endre strategi, og forvaltningsrutin er av de eksisterende kommunale utleieboliger	Teknisk virksomhet	2016
7	Forvaltnings – og vedlikeholds plan for kommunale utleieboliger rulleres	Vedlikehold av kommunale boliger har ikke vært prioritert. Dette bærer store deler av boligparken preg av. Utbedringer er en stor økonomisk utfordring for kommunen. Det er derfor særdeles viktig at denne planen rulleres snarest	Teknisk virksomhet / Rådmann	Snarest
Samarbeid				
1	Kommunen skal i planperioden tilpasse kommunens boligpark til gjeldende behov . Unjárgga gielda/Nesseby kommune skal til enhver tid ha tilstrekkelig antall boliger til disposisjon for de ulike formål.	Boliger til vanskeligstilte dekkes per i dag ikke gjennom eksisterende boligpark.	Formannskap Kommunestyre, og kommunens administrasjon.	2016-2019

2	Utarbeide rutiner for samarbeid med det lokale leiemarkedet, slik at man oppnår naturlig flyt i overgangen fra kommunal til privat leie.	Kommunen går i dialog med det private leiemarkedet vedrørende ledige utleieboliger. Dette for at man skal kunne tilby kommunalt ansatte / nøkkelpersonell et alternativ til rekrutteringsboliger innen rimelig tid. Dette vil også styrke det lokale leiemarkedet samt næringsutvikling i form av samarbeid.	Teknisk virksomhet	2016-2019
3	Kommunen skal utrede muligheten for å tilby bofelleskaps ordning for enslige	I perioden 2017-2019 vil vi kunne regne med å ha behov for å disponere tilsammen 9-12 boliger. Dette forutsetter at vi har fått 3-4 boliger med flere soverom. Det vurderes som hensiktsmessig at kommunen etablerer en bofelleskapenhet beregnet på enslige.	Flyktningtjenesten, teknisk virksomhet og NAV.	Snarest
4	Kommunen skal iverksette utredninger i forhold til bygging av boliger til vanskeligstilte etter den boligsosiale handlingsplanens prioriteringer.		Teknisk virksomhet, hjelpetjenesten	Snarest
5	Husbankens oppgaver flyttes til NAV, og tilføyes intensjonsavtalen mellom NAV og kommune.	Det er ytret ønske om at all økonomisk råd og veiledning til vanskeligstilte samles under kommunalt NAV. Dette for at man skal få en bedre oversikt over hvilke tjenester den enkelte mottar.	Stab, hjelpetjenesten, teknisk virksomhet, og NAV	Snarest
	Bolig sosialt arbeid			

1	Virksomhetene skal ha særlig fokus på kompetansetilta k /opplæring i forhold til boligsosialt arbeid i sin kompetanseplan i planperioden.	Det er viktig at alle involverte virksomheter kjenner til lovverket knyttet til det boligsosiale arbeidet.	Hjelpetjenesten, stab, teknisk virksomhet, NAV, PLO og legetjenesten	2016
2	Søke kompetansemidler for utarbeiding av nye målrettede metoder for bo-oppfølging samt boligsosialt arbeid i kommunen.	Tjenestene har behov for å utvikle mer målrettede metoder for å sikre nødvendig bistand, samt begrense den negative virkningen det å være vanskeligstilt har for den enkelte	Miljøtjenesten	2016
3	Kommunen utreder bygging av 2-3 robuste boliger	Det vurderes som hensiktsmessig å tilknytte miljøtjenester til enkelte av boliggruppene som tildelingskriterier ved utleie, herunder også boliger med heldøgnsbemanning. Dette med bakgrunn i senere års erfaring i forhold til skader, og manglende vedlikehold på kommunale utleieboliger til vanskeligstilte. Det er av den grunn nødvendig med robuste boliger som et lavterskeltilbud.	Hjelpetjenesten/ Teknisk virksomhet	Snarest
4	Kommunen utreder bygging av boliger til personer som trenger oppfølgningstjenester	Herunder tilbud med personalbase for mennesker med rus - og psykiatri, og pasienter med medfødt eller tidlig ervervet funksjonshemming	Hjelpetjenesten/ Teknisk virksomhet	Snarest
5	Kommunen utreder bygging av familieboliger / tiltaksboliger	Boligsituasjonen for flyktningetjenesten viser at de kommunale boligene som allerede ikke har mange nok	Hjelpetjenesten/ Teknisk virksomhet	Snarest

		soverom. Barnevernstjenesten vurderer det som ønskelig om det kan finnes tilgang på kommunale boliger som det kan være mulig for familier med barn å leie for en periode til en annen løsning kan finnes		
6	Boligsosial handlingsplan rulleres		Rådmann	2019

