

Boligsosial plan

2023 - 2026



FNs bærekraftsmål er verdens felles arbeidsplan for å utrydde fattigdom, bekjempe ulikhet og stoppe klimaendringene innen 2030. Bærekraftsmålene omfatter alle land og berører alle deler av samfunnet.



Innhold

1	Innledning	4
1.1	Hvorfor boligsosial plan?	5
1.2	Avgrensning	5
2	Planprosessen	5
2.1	Mandatet	5
2.2	Organisering av planarbeidet	6
3	Boligsosialt arbeid	7
3.1	Vanskeligstilte på boligmarkedet	8
3.2	Ny lov om kommunenes ansvar på det boligsosiale feltet	8
3.3	Oppfølging av FNs bærekraftsmål	9
4	Nasjonal strategi for den sosiale boligpolitikken	10
4.1	Flere skal kunne eie egen bolig	10
4.2	Leie skal være et trygt alternativ	10
4.3	Sosial bærekraft i boligpolitikken	11
4.4	Tydelige roller, ansvar og nødvendig kunnskap og kompetanse	11
5	Kommuneplanens samfunnsdel 2015 – 2027	12
6	Den boligsosiale situasjonen i Frøya kommune	13
6.1	Boligsosial monitor	13
6.1.1	Barn og unges boforhold	13
6.1.2	Personer med nedsatt funksjonsevne	14
6.1.3	Bostedløse	14
6.2	Barnefattigdom	15
6.3	Økonomisk sosialhjelp	16
6.4	Bosetting av flyktninger	16
7	Status boligsosiale økonomiske virkemidler Frøya kommune	18
7.1	Startlån	18
7.2	Tilskudd til tilpasning av bolig	19
7.3	Bostøtte	19
8	Status kommunale utleieboliger - eide og innleide Frøya kommune	20
8.1	Boliger disponert til boligsosiale formål	20
8.2	Boliger disponert av Flyktningetjenesten	21
8.3	Boliger disponert av Interkommunal oppfølgingstjeneste rus og psykisk helse	22
8.4	Boliger disponert til omsorgsformål for Pleie- og omsorgstjenesten	23

8.5	Boliger disponert til omsorgsformål for Bo, aktivitet og miljøtjenesten	23
8.6	Midlertidig botilbud	25
9	Virkemidler i det boligsosiale arbeidet	25
9.1	Frøya kommune`s økonomiske virkemidler	26
9.1.1	Startlån (til innbygger)	26
9.1.2	Tilskudd til etablering i egen bolig	26
9.1.3	Tilskudd til tilpasning av egen bolig	27
9.1.4	Tilskudd til utredning og prosjektering av egen bolig	27
9.2	Husbankens økonomiske virkemidler	27
9.2.1	Startlån (til kommune).....	27
9.2.2	Bostøtte	27
9.2.3	Lån til utleieboliger for vanskeligstilte.....	28
9.2.4	Tilskudd til boligtiltak.....	28
9.2.5	Investeringstilskudd til omsorgsboliger og sykehjem.....	28
9.2.6	Tilskudd til energitiltak i kommunale boliger.....	28
9.3	Digitalt system for kommunale utleieboliger (KOBO)	29
10	Leie til eie for vanskeligstilte	29
10.1	Hvordan gå fra leie til eie?	30
11	Ansvar og roller i det boligsosiale arbeidet.....	30
11.1	Organisering av det boligsosiale arbeidet i Frøya kommune	31
11.2	Boligtildeling	33
11.3	Tjenestetildeling og oppfølging i bolig.....	33
12	Anbefalinger	33
13	Lovverk og kilder	34
14	HANDLINGSPLAN 2023 – 2026	35

Boligen vår er noe av det viktigste vi har. På hjemmebane er vi trygge og kan leve akkurat som vi vil. Hvordan boligen vår ser ut, hvor den ligger og miljøet rundt påvirker alle deler av livet.

«Alle trenger et trygt hjem»

1 Innledning

Bolig er et grunnleggende velferdsgode, og boligpolitikken er en sentral del av statens velferdspolitik. Trygge og gode boforhold er viktig blant annet for å bekjempe fattigdom og sikre gode oppvekstvilkår for barn og unge. Dette i tråd med FNs bærekraftsmål om at alle skal ha tilgang til tilfredsstillende og trygge boliger og grunnleggende tjenester til en overkommelig pris. Det boligsosiale feltet favner bredt og er tverrsektorielt.

Boligpolitikk handler om 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 har behov for bistand fra det offentlige for å skaffe seg, eller beholde en egnet bolig.

Nasjonal strategi for den sosiale boligpolitikken «Alle trenger et trygt hjem» gjelder for perioden 2021 – 2024, og erstatter nasjonal strategi for boligsosialt arbeid «Bolig for velferd» (2014 – 2020). Målet med strategien er at alle skal bo trygt og godt. Ingen skal være bostedsløse. I tillegg til nullvisjon for bostedsløshet, løfter strategien frem to prioriterte innsatsområder. Det første er at barn og unge skal ha gode boforhold. Det andre er at personer med nedsatt funksjonsevne, på lik linje med andre, skal kunne velge hvor og hvordan de skal bo. Dette er grupper som er særlig sårbare for en dårlig bosituasjon.

Gjennom den sosiale boligpolitikken skal det forebygges at folk får boligproblemer. Alle skal kunne skaffe seg en egnet bolig, og de som ikke klarer det selv skal få den hjelpen de trenger. Hjelpen skal i størst mulig grad sette folk i stand til å mestre egne liv. Alle må bo, og med riktig hjelp kan alle bo.

I den nasjonale strategien har regjeringen definert flere mål som skal forsterke den boligsosiale innsatsen i årene som kommer. Ett handler om tydelige roller, nødvendig kunnskap og kompetanse. Med bakgrunn i dette er det vedtatt ny lov om kommunenes ansvar på det boligsosiale feltet hvor formålet er å få en høyere måloppnåelse i det boligsosiale arbeidet.

Boligsosial plan for Frøya kommune 2023 – 2026 bygger på føringer i nasjonale strategier og loven, og er en temaplan som beskriver hvordan kommunen bør handle og prioritere innenfor det det boligsosiale arbeidet, og legge til rette for god utnyttelse av virkemidler og ressurser. Planen er del av kommunens øvrige planverk og må sees i sammenheng med kommuneplanens samfunnsdel og økonomiplan.

I planperioden legges det årlig fram en sak for gjennomføring av tiltak (handlingsplan). Ved rullering første år bør det vurderes om den boligsosiale planen skal inngå som en del av kommunens boligpolitiske plan; «Boligplan Frøya kommune 2012 – 2017». Denne er ikke rullert.

1.1 Hvorfor boligsosial plan?

Boligsosialt arbeid er en tverrfaglig innsats som gir økte resultater om arbeidet systematiseres og gjennomføres planmessig. Formålet med boligsosial plan er å planlegge hvordan Frøya kommune gjennom målrettede tiltak skal legge til rette for godt boligsosialt arbeid og god utnyttelse av virkemidler og ressurser.

Boligsosial plan omhandler i første rekke utfordringer, mål og tiltak direkte rettet mot husstander som er vanskeligstilte på boligmarkedet. Boligbygging og kommunal planlegging legger viktige rammer for det boligsosiale arbeidet, og mange utfordringer kan løses gjennom et velfungerende boligmarked.

Frøya kommune har utarbeidet et boligbyggeprogram basert på informasjon om maksimalt antall nye boliger med totalt 595 i perioden 2022 – 2035. Hovedtyngden av boligene er tenkt bygd i ulike boligfelt strekningen Dyrvik – Hamarvik.

1.2 Avgrensning

Planen beskriver ikke framtidige behov for omsorgsboliger og institusjonsplasser for personer som har behov for helse- og omsorgstjenester hele døgnet, og heller ikke andre typer omsorgsboliger da disse behandles i egne planer. Planen beskriver heller ikke framtidige boligbehov for personer med utviklingshemming da også disse behandles i egne planer, hvor blant annet planlagt bygging av bofellesskapet Heia 2 er kommet langt i prosessen.

Omsorgsboliger beskrives likevel i kapittelet som omhandler kommunale utleieboliger da det kan være nødvendig å vurdere framtidig bruk for noen av disse som i utgangspunktet ble bygd for en annen tid og et annet formål.

2 Planprosessen

Kommunedirektørens strategiske ledergruppe (SLG) har utarbeidet mandatet og arbeidet har vært organisert med en prosjektgruppe og SLG som styringsgruppe.

2.1 Mandatet

Formålet er å utarbeide en plan som skal være retningsgivende for det boligpolitiske arbeidet i Frøya kommune for å ivareta behovene for vanskeligstilte grupper på boligmarkedet. Som vanskeligstilte på boligmarkedet brukes samme definisjon som Nasjonal strategi for den sosiale boligpolitikken «Alle trenger et trygt hjem» (2021-2024).

- *Arbeidsgruppa bes se på den kommunale boligmassen og hvilke typer boliger det er behov for å dekke tilbudet til innbyggerne som på grunn av lav inntekt eller andre årsaker ikke klarer å skaffe seg bolig på det private eie- eller leiemarkedet.*
- *Hvordan en best kan utnytte eksisterende boligmasse.*
- *Hvordan vi mer effektivt hjelpe de vanskeligstilte.*
- *Kartlegging av behov for kommunale boliger og antall*
- *Kommunestyrets vedtak leie før eie*
- *Boliger for personer med ROP lidelser*
- *Krisebolig*

Arbeidet med boligsosial plan skal munne ut i et forslag til organisering av det boligsosiale arbeidet i Frøya kommune. Samhandlingen mellom de ulike aktørene må formaliseres.

2.2 Organisering av planarbeidet

Prosjektgruppa:

Bolig og eiendomsforvalter (leder for prosjektgruppa)	Randi Rabben
Virksomhetsleder Eiendomsforvaltning, kommunalteknikk og utbygging	Ann M. Glørstad
Virksomhetsleder Familie og helse og Flyktningetjenesten	Torny D. Sørli
Virksomhetsleder Pleie og omsorgstjenesten	Ann Kristin Sandvik
Virksomhetsleder Bo, aktivitet og miljøtjenesten	Anita Kristiansen
Leder Nav Hitra Frøya	Elin Reppe
Saksbehandler startlån	Ernesta Ervik

Arbeidsmåte:

Prosjektgruppa har hatt arbeidsmøter for drøfting og avklaring av retning på arbeidet.

Eksterne ressurser er invitert på områder som er viktige for å få helhet i planarbeidet. Enhetsleder for Oppfølgingstjeneste rus og psykisk helse Hitra og Frøya kommuner har deltatt i forhold til bolig- og tjenestebehov for personer med rus og psykiske lidelser (ROP) og sammensatte utfordringer. Innspill fra kommuneergoterapeut og saksbehandler bostøtte er tatt inn i arbeidet.

Kommunens kontaktperson i Husbanken, Tor Ingar Verstad, har deltatt i arbeidsmøte og ellers bidratt med verdifull kompetanse til prosjektgruppa og planarbeidet underveis.

Medlemmer fra prosjektgruppa har deltatt på workshop med tema boligsosialt arbeid i regi av NTNU Samfunnsforskning sammen med ansatte i Frøya kommune som dette teamet er relevant for. Flere av innspillene som kom fram her er i tråd med øvrige innspill til planen.

Arbeidet er presentert for styringsgruppa underveis for å avklare og presisere mandatet.

Høring:

Boligsosial plan Frøya kommune er utarbeidet for perioden 2023 – 2026 og legges ut på høring etter 01.02.2023

Høringsinstanser:

Frøya ungdomsråd (FUR)

Frøya eldre- og brukerråd (FEB)

Hovedutvalg for helse, omsorg, Nav, oppvekst og kultur (HOOK)

Hovedutvalg for allmenne- og tekniske tjenester (HOAT)

3 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 opp 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 gi oppfølging og tjenester i hjemmet.
- De strategiske målene 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.

Kilde: Nasjonal strategi for boligsosialt arbeid «Bolig for velferd» (2014 – 2020)

Det er opp til kommunene hvordan de velger å organisere det boligsosiale arbeidet. Ny lov om kommunenes ansvar på det boligsosiale feltet viderefører i hovedsak plikter kommunen har i dag gjennom medvirkningsansvaret i sosialtjenesteloven § 15 og helse- og omsorgstjenesteloven § 3-7, men presiserer og til dels skjerper ansvaret. De skjerpede kravene gjelder plikten til å ta boligsosiale hensyn i planleggingen og noe strengere krav til saksbehandlingen. Statsforvalteren vil være klageinstans over vedtak etter loven.

Frøya kommune har utarbeidet egne retningslinjer for tildeling av kommunale utleieboliger for vanskeligstilte på boligmarkedet hvor Formannskapet er klageinstans.

Etter sosialtjenesteloven § 27 er kommunen er forpliktet til å finne midlertidig botilbud for dem som ikke klarer det selv. Midlertidig botilbud beskrives gjerne som krisebolig da boligbehovet oppstår akutt.

3.1 Vanskeligstilte på boligmarkedet

Vanskeligstilte på boligmarkedet er ikke en bestemt gruppe i samfunnet, men et begrep som brukes om personer og familier som sliter med å få dekket boligbehovene sine. Vi definerer vanskeligstilte på boligmarkedet som dem som ikke selv er i stand til å skaffe seg eller beholde en egnet bolig, og som befinner seg i en eller flere av følgende situasjoner:

- Er uten bolig
- Står i fare for å miste boligen sin
- Bor i uegnet bolig eller bomiljø

Kilde: Nasjonal strategi for den sosiale boligpolitikken «Alle trenger et trygt hjem» (2021 – 2024)

Årsaken til at personene ikke kan ivareta sine interesser på boligmarkedet kan være økonomiske, sosiale, helse- og omsorgsmessige eller mer sammensatt. Et kjennetegn er at de ikke har mulighet til å skaffe seg, eller opprettholde en tilfredsstillende bosituasjon på egen hånd. Noen er i en vanskelig situasjon i en kort periode og trenger kun litt veiledning eller økonomisk hjelp for å bedre bosituasjonen sin.

Andre trenger omfattende oppfølging og tjenester over tid for å mestre boforholdet. Kommune må derfor ha et system for samarbeid og samordning for å se utfordringene i sammenheng, og derved ha et best mulig tilbud til den enkelte.

3.2 Ny lov om kommunenes ansvar på det boligsosiale feltet

I den nasjonale strategien har regjeringen definert flere mål som skal forsterke den boligsosiale innsatsen i årene som kommer, og handler blant annet om tydelige roller, nødvendig kunnskap og kompetanse. Ny lov som klargjør kommunenes ansvar på det boligsosiale feltet er ett av regjeringens tiltak. Lovforslaget ble vedtatt 08.12.2022 med ikrafttredelse 01.07.2023.

Formålet med loven er en høyere måloppnåelse i det boligsosiale arbeidet. Et klarere regelverk på det boligsosiale feltet, vil kunne bidra til at flere vanskeligstilte får nødvendig hjelp. Forslaget skal også bidra til en mer likeverdig tjenesteyting kommunene slik at innbyggerne kan forvente et noenlunde likt nivå på den hjelpen tilbys, uavhengig av oppholdskommune.

Bakgrunnen for lovforslaget er at kommunenes boligsosiale ansvar er fragmentert, og at det er lite tydelig hvilket ansvar kommunene har. Videre var en del av bakgrunnen at det er stor variasjon i kommunenes boligsosiale arbeid, og dermed ikke et likeverdig tilbud til brukerne. Det synes også å være en allmenn oppfatning at kommunens ansvar er større enn det som ligger i medvirkningsplikten i sosialtjenesteloven og helse- og omsorgstjenesteloven, og at kommunenes ansvar i den boligsosiale politikken er blitt større de senere årene.

Loven er ikke ment å endre NAV- kontorets ansvarsområde, og rammene for det boligsosiale arbeidet i NAV- kontorene blir ikke vesentlig endret. Det boligsosiale arbeidet har, og skal

fortsett ha, en sentral plass i sosialtjenesten, jf. blant annet sosialtjenesteloven § 1 hvor formålet er at den enkelte får mulighet til å leve og bo selvstendig.

I ny lov har kommunen en plikt til å gi individuelt tilpasset bistand til vanskeligstilte på boligmarkedet. Det innebærer at kommunen på en helhetlig måte skal vurdere den vanskeligstiltes økonomiske, sosiale og helse- og omsorgsmessige behov før den avgjør bistandsformen.

Bestemmelsen gir uttrykk for en aktivitetsplikt for kommunen, men gir ikke enkeltpersoner rettskrav på at kommunen skaffer dem en bolig. Kommunen har handlefrihet til å bestemme innretning på bistanden i det enkelte tilfelle.

Bistanden kan blant annet gå ut på å gi råd og veiledning om økonomi, bomestring, statlige og kommunale tjenestetilbud eller andre forhold av betydning for bosituasjonen. Kommunen kan også gi praktisk bistand, slik som hjelp til å søke støtte-, låne- og tilskuddsordninger eller kommunalt disponert bolig, bistand i en konkret kjøps- eller leieprosess eller bistand til å forebygge utkastelse.

Plikten til å gi individuelt tilpasset bistand omfatter også bistand til å skaffe boliger med særlig tilpasning og med hjelpe- og vernetiltak for dem som trenger det på grunn av alder, funksjonsnedsettelse eller av andre årsaker. Individtilpasset bistand skal være vedtaksbasert og klageinstansen er Statsforvalteren.

3.3 Oppfølging av FNs bærekraftsmål

Bærekraftsmålene ble vedtatt av FN i 2015 og er verdens felles arbeidsplan for å utrydde fattigdom, bekjempe ulikhet og stoppe klimaendringene innen 2030. Bærekraftsmålene omfatter alle land og berører alle deler av samfunnet.

Bærekraftsmål 11 gjelder bærekraftige byer og lokalsamfunn. Målet er å gjøre byer og lokalsamfunn inkluderende, trygge, robuste og bærekraftige. Bærekraftsmålene fremhever viktigheten av bolig ved at man «innen 2030 [skal] sikre at alle har tilgang til tilfredsstillende og trygge boliger og grunnleggende tjenester til en overkommelig pris, og bedre forholdene i slumområder» (delmål 11.1).

At kommunenes ansvar på det boligsosiale feltet er klargjort og dels skjerpet, vil bidra til at kvaliteten på det boligsosiale arbeidet i kommunene øker og at flere vanskeligstilte får nødvendig hjelp. Lovforslaget kan dermed bidra til å styrke oppfyllelsen av målet om inkluderende og trygge byer og lokalsamfunn, samt bidra til å sikre tilgang til tilfredsstillende og trygge boliger.

Det er også andre bærekraftsmål som støtter opp under godt boligsosialt arbeid:

- Mål 1: Utrydde fattigdom
- Mål 3: God helse og livskvalitet
- Mål 4: God utdanning
- Mål 8: Anstendig arbeid og økonomisk vekst

- Mål 10: Mindre ulikhet
- Mål 17: Samarbeid for å må målene

4 Nasjonal strategi for den sosiale boligpolitikken

Det er et mål at alle skal bo trygt og godt, og at ingen skal være bostedløse. Nasjonal strategi for den sosiale boligpolitikken «Alle trenger et trygt hjem» (2021 – 2024) bygger videre på nasjonal strategi for boligsosialt arbeid «Bolig for velferd» (2014 – 2020).

Regjeringen har fastsatt følgende mål for å forsterke innsatsen:

- Flere skal kunne eie egen bolig
- Leie skal være et trygt alternativ
- Sosial bærekraft i boligpolitikken
- Tydelige roller, og nødvendig

Underpunktene omhandler kort det enkelte innsatsområde:

4.1 Flere skal kunne eie egen bolig

Regjeringen vil gi flere mulighet til å eie egen bolig. Mange vanskeligstilte har muligheten til å eie med den inntekten de har fra fast trygd og ytelser. Startlån vil derfor prioriteres som verktøy for å hjelpe flere fra leie til eie. Barnefamilier er en prioritert målgruppe for startlån, og startlån skal i større grad brukes til å hjelpe utviklingshemmede med å kjøpe bolig.

4.2 Leie skal være et trygt alternativ

De fleste i Norge eier boligen de bor i. For de som ikke kan eller vil kjøpe egen bolig, skal leie av bolig være et trygt og godt alternativ. Høye husleier, lav boligstandard, lite tilpassede boliger og bomiljø, samt uforutsigbarhet i leieforholdene trekkes fram som utfordringer både i det private og det kommunale leiemarkedet.

Ett av tiltakene for å trygge et leieforhold er å vurdere lengre minstetid på husleiekontrakter. I henhold til husleieloven er det ikke adgang til å inngå tidsbestemt leieavtale for bolig for kortere tid enn tre år. Kortere leietid kan imidlertid avtales. For omsorgsboliger inngås tidsbestemte leieavtaler

Samfunnsøkonomisk analyse AS har på oppdrag fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet innhentet og analysert data for å se om det er sammenheng mellom lovbestemt minstetid i tidsbestemte utleiekontrakter og leietakeres faktiske botid- Følgende funn beskrives:

«Lengre minstetid på husleiekontrakter har vært vurdert uten at det er trukket en entydig konklusjon om at økt minstetid for tidsbestemte leieavtaler vil være et riktig tiltak for å oppnå ønsket resultat. Våre undersøkelser indikerer videre at leietakere som ønsker å inngå en ny leieavtale med samme utleier når kontrakten utløper, får tilbud om dette. I tilfeller hvor leieavtalen sies opp før kontrakten utløper, er dette som regel fordi leietaker selv ønsker å si

opp leieavtalen».

Kommunalt disponerte boliger utgjør om lag én av fem utleide boliger. Kommunale boliger er imidlertid hovedsakelig forbeholdt leietakere med særlige behov og/eller vanskeligstilte på boligmarkedet, og hvilken avtaleform som benyttes og avtaleperiode avhenger av leietakernes behov.

Kilde: Rapport «Vurdering av minstetid for tidsbestemte leieavtaler», 09.03.2021

For Frøya kommune erfares det flere leietakere i kommunale utleieboliger bor lenger enn minstetiden på tre år, og har vansker med å komme seg over i en annen bolig. Økonomi og sosiale forhold er vesentlige faktorer. Enkelte vil ha behov for et varig leieforhold da de hverken ønsker, eller vil komme i posisjon til eie egen bolig.

4.3 Sosial bærekraft i boligpolitikken

Gjennom planlegging tilrettelegger kommunene for attraktive og tilgjengelige boligområder for hele befolkningen. Den sosiale boligpolitikken må derfor ses i sammenheng med den brede boligpolitikken, både lokalt, regionalt og nasjonalt. Ved å jobbe med bolig og velferd i alle ledd av planleggingen, kan kommunene tilrettelegge for nok boliger til alle i gode bomiljø, trygg etablering i eid og leid bolig og stabile boforhold som fremmer velferd og deltakelse.

I ny lov om kommunenes ansvar på det boligsosiale feltet er det presisert at planstrategien bør omfatte en drøfting av kommunens boligsosiale arbeid knyttet til det aktuelle boligbehovet i kommunen, og det slås fast at kommunen skal fastsette overordnede mål og strategier for det boligsosiale arbeidet i kommuneplanen. Kravene skal være oppfylt senest fire år etter at loven trer i kraft.

For Frøya kommune er følgende lagt inn som en bestemmelse om boligsosial arealplanlegging i kommuneplanens arealdel (KPA)/Boligsosial arealplanlegging:

«Det skal utarbeides en boligsosial plan basert på kartlegging og gjennomgang av den kommunale boligmassen og hvilke typer boliger det er behov for å få dekket».

«Kommunens boligsosiale plan og retningslinjer for tildeling av kommunal bolig for vanskeligstilte, skal legges til grunn for all planlegging og søknad om tiltak».

4.4 Tydelige roller, ansvar og nødvendig kunnskap og kompetanse

Kommunene har hovedansvaret for å hjelpe vanskeligstilte på boligmarkedet, og skal legge til rette for en lokal boligpolitikk med rom for alle. Dette er et komplekst område og kommunene har valgt å organisere arbeidet ulikt. Ofte krever de gode løsningene utstrakt samarbeid også innad i kommunen.

Regjeringens tiltak er blant å vedta en ny boligsosial lov for å klargjøre kommunenes ansvar, styrke statsforvalterens samordningsrolle og boligsosiale fagmiljø og opprette et nasjonalt brukerråd for den boligsosiale boligpolitikken.

Det boligsosiale arbeidet i Frøya kommune preges også av at det fragmentert ved at ansvar og oppgaver er spredt, det er flere aktører med ulik kompetanse som jobber hver for seg og fagmiljøet er lite og for lite samordnet.

5 Kommuneplanens samfunnsdel 2015 – 2027

Kommuneplanen er kommunens overordnede styringsdokument hjemlet i plan og bygningsloven og består av en samfunnsdel og en arealdel. Kommuneplanens samfunnsdel skal gi langsiktige mål og retningslinjer for hvilken samfunnsutvikling man ønsker i kommunen. Planen har fire satsingsområder som består av målsettinger «*sånn vil vi ha det*» og tilhørende strategier «*sånn vil vi gjøre det*». Sammen skal danne grunnlaget for kommende års konkrete og mer detaljerte handlingsplaner, økonomiplaner og budsjetter.

For den boligsosiale planen er satsingsområdet «Levekår og folkehelse» med overordnet mål og «*sånn vil vi ha det*» i forhold til målet, vurdert å ha mest relevans.

Overordnet mål:

Alle innbyggere på Frøya har like muligheter til en meningsfull hverdag med høy livskvalitet, uavhengig av sosial og kulturell bakgrunn.

Sånn vil vi ha det:

- Barn og unge på Frøya opplever mestring, tilhørighet og trivsel som gjør de rustet til hverdagen og voksenlivet.
- Frøya har en aktiv befolkning som føler mestring, tilhørighet og trivsel til Frøyasamfunnet.
- Frøya har en befolkning som tar ansvar og har innflytelse, både i eget liv og i samfunnet for øvrig.
- Frøya som samfunn tenker folkehelse i alt vi gjør.

Å bo trygt og godt, samt å ha forholdsvis like boligmuligheter i kommunen, er god folkehelse. Ved å ivareta innbyggere som er vanskeligstilte i kommunens boligmarked øker man livskvaliteten og sjansen til å mestre hverdagen - som igjen skaper trivsel og tilhørighet til Frøyasamfunnet.

6 Den boligsosiale situasjonen i Frøya kommune

6.1 Boligsosial monitor

Husbandens boligsosiale monitor er en god oversikt over den boligsosiale situasjonen i Norge og i landets kommuner. Monitoren viser informasjon om de boligsosiale utfordringene i en kommune og danner grunnlag for analyser og tiltak.

Indikatorene alene er ikke uttømmende for å se hele bildet. De må brukes i sammenheng med annen relevant informasjon og analyseres for å sikre et godt grunnlag for beslutninger. Tabellene under viser tall hentet ut for perioden 2019 - 2021. Antall under 10 oppgis ikke av hensyn til personvern. Utviklingen er positiv med nedgang i tallene. Kilde SSB

6.1.1 Barn og unges boforhold

	2019	2020	2021
Barn i husholdninger med lav inntekt, som leier og bor trangt	<10	Ingen data	<10
Barn i husholdninger med lav inntekt	90	86	79
Barnefamilier med lav inntekt	53	50	44
Barnefamilier med lav inntekt, som leier og bor trangt	Ingen data		

Trangboddhet I følge SSB regnes husholdninger som trangbodd dersom: 1. Antall rom i boligen er mindre enn antall personer eller én person bor på ett rom, og 2. Antall kvadratmeter (p-areal) er under 25 kvm per person.

Definisjonen kan nok diskuteres da en subjektiv oppfatning av trangboddhet kan være både snevrere og videre. Kultur kan også spille en rolle for om man oppfatter seg som trangbodd. Husholdninger regnes som trangbodd når mange personer bor på liten plass. Til en viss grad kan trangboddhet blant barnefamilier være selvsagt. Noen godtar å bo på mindre plass i en periode mens de har små barn og flytter til større bolig når barna blir større, noe som gjenspeiles i at andelen som bor trangt faller med barnas alder.

Lavinntekt (fattigdom) EUs definisjon av lavinntekt (fattigdom) er inntekt under 60 prosent av medianinntekten (inntekt midt på skalaen av alle inntekter i et land). Dette er den vanligste måten å regne lavinntekt på i Norge. Familier med samlet inntekt under denne grensen, regnes som lavinntektshusholdninger.

Justering av husholdningssammensetning telles slik at første voksne har vekt lik 1, neste voksne vekt lik 0,5, mens hvert barn får vekt lik 0,3. I praksis betyr det at en barnefamilie med to voksne og to barn må ha en inntekt som er 2,1 ganger så høy som en enslig for å ha samme økonomiske

Fattigdomsgrensen i Norge er beregnet til 247 000 kroner etter skatt for en enslig uten barn, ifølge EUs indikator. I tillegg må inntekten ligge under fattigdomsgrensen i tre sammenhengende år før en person kan defineres som fattig.

6.1.2 Personer med nedsatt funksjonsevne

	2019	2020	2021
Uføre som bor sammen med foreldre	22	23	30
Uføre som leier	65	64	66

Tallet for uføre i Frøya kommune som bor sammen med foreldre øker, mens uføre som leier er stabilt.

Unge funksjonshemmede sier selv at de ønsker å selv bestemme hvor og hvem de vil bo med. Blant personer med nedsatt funksjonsevne, ser regjeringen behov for å rette en særlig innsats mot utviklingshemmede. Utviklingshemming er en samlebetegnelse for ulike diagnoser og tilstander som er knyttet til kognitive, språklige og sosiale vansker. Økt eierandel er viktig for å nå artikkel 19 i FN konvensjonen om rettigheter til mennesker med nedsatt funksjonsevne: «Retten til et selvstendig liv og være en del av samfunnet»

I rapporten «Utviklingshemmetes bosituasjon 2021» utarbeidet av NTNU Samfunnsforskning, fremgår det at utviklingshemmedes boligsituasjon skiller seg mye fra andres ved at mange bor i bofellesskap, men også med at så få eier egen bolig. Eierandelen synes å være på rundt 25 prosent i motsetning til befolkningen ellers der nær 80 prosent eier sin egen bolig.

Kilde: Husbanken

Personer med nedsatt funksjonsevne i Frøya kommune har liten valgfrihet når det gjelder et kommunalt botilbud. Alle boenheter er utleieboliger lokalisert i bofellesskap eller har tilknytning til en personalbase. For å nå målet om å tilby flere hjemmeboende et botilbud er det planlagt et nytt bofellesskap med 6 boenheter på Sistranda (Heia 2) med mulighet for utvidelse til 10 boenheter. Framtidige beboere og/eller deres pårørende har deltatt i prosessen og de første boligene er planlagt for utleie, og ikke eie.

6.1.3 Bostedløse

Frøya kommune har ingen registrerte som bostedløse perioden 2019 – 2021.

Bostedsløse oppholder seg i, og hører hjemme i alle typer kommuner, men majoriteten oppholder seg i byene. Mange av de bostedsløse har vedvarende og sammensatte problemer, og sliter særlig med rusavhengighet og psykiske lidelser.

Personer med rus- og psykiske lidelser (ROP lidelser) og sammensatte utfordringer er de som i Frøya kommune kan havne i kategorien bostedløse. Det er gjort midlertidige grep for å bedre botilbudet for de som har vært i posisjon til å bli miste boligen sin, men det haster å få på plass et varig bo- og tjenestetilbud. Disse vil ha store vansker med både å leie privat og eie bolig.

6.2 Barnefattigdom

Tabellen under viser tall for Frøya kommune sammenlignet med tall for Trøndelag fylke.

	Frøya	Trøndelag
Omfang etter husholdningstype		
Barn i husholdninger med vedvarende lavinntekt med enslig forsørger (2020)	Ingen tall	40%
Risiko		
Barn i husholdninger med enslig forsørger (2020)	15,3%	13,2%
Boforhold		
Barn i husholdninger som bor trangt (rom og kvm) (2021)	13.2%	16.5%
Barn i husholdninger med vedvarende lavinntekt som bor trangt (rom og kvm) (2021)	20.7%	44.6%
Barn 0 – 5 år i husholdninger som bor i leid bolig (2021)	15%	15,1%
Barn 0 – 5 år i husholdninger med vedvarende lavinntekt som bor i leid bolig (2021)	43,8%	61,1%
Barn 6 – 17 år i husholdninger som bor i leid bolig (2021)	11,1%	11,1%
Barn 6 – 17 år i husholdninger med vedvarende lavinntekt som bor i leid bolig (2021)	45,2%	55,8%
Husholdninger med barn 0 – 17 år som bor i leid bolig (2021)	13,4%	13%
Husholdninger med barn 0 – 17 år med vedvarende lavinntekt som bor i leid bolig (2021)	51.4%	56.4%

Monitoren er en samling av indikatorer som gir kommuner mulighet til å sammenligne seg med andre kommuner, og se utvikling over tid. Indikatorene som presenteres sier noe om status på barnefattigdomsfeltet, hvorvidt det har skjedd endringer over tid og hva som kjennetegner barnefamiliene som risikerer å oppleve fattigdom.

Indikatorene bør ikke tolkes hver for seg, men i et helhetsbilde. Tolkningen må kombineres med kunnskap om lokale forhold. For eksempel kan forskjeller mellom kommunene i andel barn i husholdninger med lavinntekt skyldes ulike næringer for yrkesaktive familier, eller nylig bosetting av barnefamilier med flyktningbakgrunn. Store prosentvise endringer kan lett forekomme i små kommuner, hvor noen barn fra eller til kan gi betydelige utslag i statistikken.

Kilde: Barne-, ungdoms og familiedirektoratet (Bufdir)

Det kan være lett å sammenligne seg med andre, både kommuner og på fylkesnivå. Det tabellen ikke sier noe om er egnetheten på den boligmassen barnefamilier bor i. I tillegg bør kommunen vurdere om dette er godt nok, tall man vil være kjent av. Trolig vil tallene nå endre seg med prisøkninger, høyere renter osv.

Andelen og antallet barn som lever i risiko for fattigdom har økt de siste årene. Barnefamilier og unge vanskeligstilte er en prioritert målgruppe for Husbanken. Barnefamilier med lav inntekt opplever i større grad dårlige boforhold, og opplever oftere boutgiftene som tyngende, sammenlignet med andre barnefamilier. Boligen og nærområdet har stor betydning for oppveksten til barn. Derfor er et trygt og godt boforhold viktig for barna her og nå, og for å forhindre at dårlige levekår går i arv.

Husbanken har lansert slagordet «Barna først». Å sette barna først innebærer å ha fokus på barnas situasjon og behov, og erkjenne at det er et samfunnsansvar å sikre at også utsatte barn bor godt og trygt. I den nye strategien for den sosiale boligpolitikken er målet at flere vanskeligstilte barnefamilier skal kunne eie egen bolig. Ulike løsninger for leie til eie skal bidra til å nå dette målet.

6.3 Økonomisk sosialhjelp

I tabellen vises utvalgte nøkkeltall for sosialtjenesten for Frøya kommune siste tre år. (Kostratall)

Antall	2019	2020	2021
Sosialhjelpsmottakere	131	150	125
Sosialhjelpsmottakere 18-24 år	22	25	17
Sosialhjelpsmottakere med sosialhjelp i 6 måneder eller mer	28	27	36
Arbeidsinntekt som hovedinntekt	22	43	37
Sosialhjelpsmottakere med sosialhjelp som hovedinntekt	49	33	29
Bor i eid bolig	36	35	30
Barn i familier som mottok sosialhjelp	61	100	87

NAV Hitra Frøya ser at stadig flere innbyggere i kommunen søker sosial stønad til boutgifter på grunn av høye bokostnader.

6.4 Bosetting av flyktninger

Kommunene bestemmer selv hvilke boliger som kan brukes til å bosette flyktninger, hvilken standard de skal ha og hvilken leiepris som godtas. Å skaffe boliger til flyktninger er en del av kommunenes boligsosiale arbeid. De aller fleste kommuner kombinerer bruk av kommunale boliger og det private utleiemarkedet. Dette er også situasjonen for Frøya kommune.

Frøya kommune har vært positive til å bosette flyktninger siden 2015. Tabellen viser en oversikt siste fire år med oppdaterte tall pr. 31.12.2022

År	Anmodning og vedtak	Bosatt	Sivil status	Familiegjenforening
2019	10	10	0 enslige 3 familier 4 barn	
2020	12	7	4 enslige 1 familie 0 barn	+ 1
2021	14	9	1 enslig 2 familier 6 barn	+ 1
2022	85	52	8 enslige 16 familier 22 barn	2 voksne 3 barn

I 2021 vedtok kommunestyret å bosette 14 flyktninger, og gå i dialog med Integrerings- og mangfoldsdirektoratet (IMDI) og gjøre tilflytting etterhvert som boliger var tilgjengelig. Det fungerer imidlertid ikke slik i praksis, og det har vært en stor utfordring å skaffe bolig. Noen har derfor bodd midlertidig på hotell og i omsorgsbolig til det har blitt en ledig kommunal utleiebolig. Dette er ingen tilfredsstillende situasjon, spesielt for barnefamilier som opplever uro, bekymringer og liten mulighet for tilknytning til barnehage, skole og boområder.

Situasjonen for 2022 har vært spesiell med krig i Ukraina, og hvor Frøya kommune gjorde vedtak om å ta imot 85 flyktninger kontra 12 som det i utgangspunktet var anmodet om. Vedtaket innebar at det kom flyktninger fra flere land som gjerne blir boende lenge, og ikke bare Ukraina som har kollektiv beskyttelse og oppholdstillatelse for ett år. Utfordringene med å finne bolig har økt betydelig med dette vedtaket. Det er inngått avtaler med flere private utleiere ulike steder på Frøya.

Flyktningetjenesten melder om store utfordringer med bosetting og integrering når boligene ikke er sentrumsnære. Undervisningslokalene er på Sistranda, det er utfordringer med skyss til og fra barnehage/skole, undervisningslokaler, servicefunksjoner mv.

Det erfares at flyktninger blir boende lenge i kommunale i utleieboliger uten å komme seg over i det private leie-/eiemarkedet. Dette medfører liten sirkulasjon i kommunale utleieboliger avsatt til boligsosiale formål, da også andre leietakere kan bli boende lenge av ulike årsaker. Kommunen må jobbe tverrfaglig med oppfølging og boveiledning med mål om at også flyktninger skal få mulighet til å leie privat, eller kjøpe egen bolig når deres økonomiske situasjon tillater det.

Økonomi

Kommuner som bosetter flyktninger får utbetalt integreringstilskudd. Tilskuddet skal medvirke til at kommunene har et aktivt bosetting- og integreringsarbeid for at flyktningen skal komme i arbeid, forsørge seg selv og delta i samfunnet så raskt som mulig. Integreringstilskuddet dekker i all hovedsak kommunenes utgifter i forbindelse med bosetting av flyktninger.

Introduksjonsprogram og introduksjonsstønad

Introduksjonsprogrammet er individuelt tilpasset kvalifisering på fulltid, og målsettingen er å styrke mulighetene for deltakelse i yrkes- og samfunnsliv for innvandrere, samt å styrke deres økonomiske selvstendighet.

Den enkeltes utdanningsbakgrunnen er med på å bestemme varigheten på introprogrammet. De fleste er 2-3 år i programmet. Introduksjonsprogrammet må tas på heltid. Flyktninger fra Ukraina har anledning til å ta det på deltid og med en varighet på 6 mnd. Deltakere får introduksjonsstønad med årslønn tilsvarende grunnbeløp x 2. Stønaden er skattepliktig.

Boveiledning og rådgivning

Behovet for boveiledning og rådgivning avhenger av hvilke land og tidligere boforhold flyktingene kommer fra. Noen må læres opp i helt grunnleggende oppgaver som å bruke komfyr, vaskemaskin, støvsuger, henge opp klær og lage mat. De må ha opplæring i hvordan det er å bo i en bolig etter norske forhold og standarder som bruk av varme, ivareta brannsikkerhet, foreta rengjøring, forebygge for fukt og muggproblematikk mv. Boveiledning er essensielt slik at boliger ikke forringes.

7 Status boligsosiale økonomiske virkemidler Frøya kommune

7.1 Startlån

Sivil status	2019	2020	2021	2022
Enslig	2 (1 fullfinansiert)	5 (2 fullfinansiert)	5 (4 fullfinansiert)	4 (4 fullfinansiert)
Enslig forsørger	7 (4 fullfinansiert)	6 (5 fullfinansiert)	8 (7 fullfinansiert)	5 (5 fullfinansiert)
Familie	16 (4 fullfinansiert)	14 (4 fullfinansiert)	8 (2 fullfinansiert)	6 (3 fullfinansiert)
Par	6	5	1	2

Antall husstander	31	30	22	17
Sum utbetaling	Kr. 35.198.800	Kr. 37.578.659	Kr. 37.255.408	Kr. 31.366.961

Startlån brukes aktivt overfor vanskeligstilte på boligmarkedet i Frøya kommune, og kommunen har søkt om en betydelig økning av rammene for 2023.

7.2 Tilskudd til tilpasning av bolig

2019	2020	2021	2022
Kr. 40.000	Kr. 80.000	Kr. 300.000	Kr. 240.000 + Kr. 500 000 innvilget men ikke utbetalt

Tilskuddet er benyttet til ulike tilpasninger i privat boligmasse. Eks. tilgjengelig bad, inngangsparti, heis-funksjoner, m.m.

7.3 Bostøtte

	2019	2020	2021	2022
Antall husstander	67	63	49	58
Andel barnefamilier	25,8%	28,8%	24,2%	36,4%
Andel med boutgifter over tak	86,6%	69,8 %	77,6%	75,9%
Gjennomsnittlig inntekt	12 918	14 134	14 678	20 259
Gjennomsnittlig boutgift	7 177	7 320	7 660	8 585
Gjennomsnittlig bostøtte	2 014	2 464	2 031	1 958
Utbetalt bostøtte	1 mill.	1, 1 mill.	680 462	936 129

Utbetaling av bostøtte har gått ned i perioden og en større prosentandel av bostøttemottakere er barnefamilier. Det viser at nåløyet for å få bostøtte er trangt. Økt utbetaling i 2022 skyldes midlertidige satser som gjør inntektsgrensen høyere og egenandelen lavere, samt ekstra støtte til strømutfgifter deler av året.

8 Status kommunale utleieboliger - eide og innleide Frøya kommune

Frøya kommune hadde i 2021 i snitt 22 kommunalt disponerte boliger pr. 1 000 innbygger. For Trøndelag er snittet 23. Det ble kjøpt 2 boliger og vedtatt å rive 1 bolig i 2022. Kommunen disponerer totalt 147 utleieboliger med følgende fordeling:

1. Boligsosiale formål (24)
2. Boliger disponert av Interkommunal oppfølgingstjeneste for rus og psykisk helse (4)
3. Boliger disponert av Flyktnings-tjenesten (14) Pr. 31.01.2023
4. Omsorgsformål - Pleie og omsorgstjenesten (78)
5. Omsorgsformål - Bo, aktivitet og miljø-tjenesten (27)

Oppdeling 2– 3 er satt opp for å vise at Frøya kommune har inngått leieavtale med private utlei-ere for å dekke boligbehovet for disse leietakerne. De fleste leieavtalene med boliger Flyktnings-tjenesten disponerer er inngått med bakgrunn i vedtak om 85 flyktninger.

Det er i tillegg inngått leieavtale med Kvernhusveien 16 (gamle Frøya sykehjem), men disse kan defineres som hybler og vurderes som uegnet for langtidsleie på grunn av at fellesarealene er for små og ikke har tilstrekkelig fasiliteter om det blir boende mange der. Det er heller ikke egnet for barnefamilier.

For å lette oversikten er benevnelsen boenhet er brukt om både leilighet med separat inngang og boenhet i et boligkompleks.

8.1 Boliger disponert til boligsosiale formål

Fordeling i forhold til antall soverom:

- 1 enebolig m/4 soverom
- 1 enebolig m/3 soverom
- 7 boenheter med 3/soverom
- 8 boenheter m/2 soverom
- 7 boenheter m/1 soverom

BELIGGENHET	BOENHETER	SOV	BESKRIVELSE
Nordhammarveien	1	4	Enebolig
Ørndalsveien	1	3	Enebolig
Rabbastien	6	3	Tomannsboliger
Bekkaelva	1	3	Tomannsbolig
Rabbafeltet	1	1	Tomannsbolig
	1	2	
	1	1	Rekkehus
Kreklingveien	4	1	Rekkehus

	4	2	Eies av Boinnova AS
Øverveien	1	2	Tomannsboliger
	1	1	Borettslag
Storheia	1	2	Leilighetskompleks med 16 boenheter Borettslag
Myran	1	2	Leilighetskompleks med 8 boenheter Sameie
Sum boenheter	24		

8.2 Boliger disponert av Flyktingetjenesten

Frøya kommune har inngått avtale private utleiere om boliger som disponeres særskilt av Flyktingetjenesten. Halvparten av boliger til boligsosiale formål benyttes også til flyktninger. Det er en vurdering om kommunen må skaffe til veie flere egne boliger om det fattes årlige vedtak om å ta imot flyktninger. Det er svært dyrt å leie på det private markedet da det er en betydelig differanse mellom husleien kommunen betaler til utleier og husleien den enkelte leietaker betaler til kommunen (framleie).

Kommunen har vedtatt bosetting av 20 flyktninger for 2023. Dette med bakgrunn i kapasitetsutfordringer med bolig og barnehageplass. Flere av disse er allerede bosatt, og kommunen har da tid til å vurdere situasjonen for å få et bedre grunnlag for hva det er hensiktsmessig å foreta seg med hensyn til boligsituasjonen på lengre sikt.

Oppsummering punkt 8.1 og 8.2

Boliger avsatt til boligsosiale formål varierer i størrelse fra cirka 50 – 140m². Erfaring viser at kommunen har for få boliger med to soverom, noe som gjør at leietakere er blitt tildelt bolig med tre soverom som er større enn behovet. Mangelen har gitt lite fleksibilitet ved tildeling. For å få sirkulasjon og bedre tilpasning har noen leieforhold blitt endret når det har oppstått ledighet og en anledning til å tildele en mere egnet bolig.

Det er vanskelig å kartlegge hvor mange boliger til vanskeligstilte det er behov for framover. Søknad om bolig varierer, og det erfares at flere er i stand til å skaffe seg bolig på det private boligmarkedet. Det er viktig å være grundig i behandling av søknad og vurdering ved tildeling, ha mulighet til å tildele bolig med riktig størrelse og følge opp underveis i leieforholdet slik at de som har mulighet til å leie privat eller kjøpe bolig etterhvert, faktisk gjør det.

Pr. i dag er halvparten av boligmassen avsatt til boligsosiale formål leid ut til flyktninger. Det tar lang tid før de kommer seg videre over i privat leie/eieforhold da flere er lenge i introduksjonsprogrammet med stønad som inntekt. Andre leietakere bor lenge av ulike årsaker som uavklart inntekt, sosiale forhold eller varig lav uføretrygd. Noen som er vanskeligstilte på boligmarkedet vil ha et varig behov for å leie kommunal bolig.

For flyktninger kan det bli aktuelt med en større bolig ved familiegjenforening, men dette dekkes foreløpig med de boligene kommunen har til disposisjon (eide og innleide). Den største utfordringen her er at noen av de private boligene ikke ligger sentrumsnært.

For å unngå press og ventelister anbefales det at kommunen øker antall kommunale utleieboliger avsatt til boligsosiale formål. Det anbefales at kommunen kjøper framtidige boliger i etablerte boligfelt eller boligfelt under etablering. Dette bidrar i større grad til gode bo- og nærmiljø og gir mulighet for integrering framfor at kommunen bygger egne samlokaliserte boliger med bomiljø som kan virke stigmatiserende.

Kommunen har alle sine utleieboliger i området Sistranda – Hamarvik, og erfaringen er at det er her leietakerne ønsker å bo med bakgrunn i at det er mest praktisk. Mange har ikke bil og er avhengig av skyss.

8.3 Boliger disponert av Interkommunal oppfølgingstjeneste rus og psykisk helse

BELIGGENHET	BOENHETER	SOV	BESKRIVELSE
Siholmen	4	2	Fellesareal med stue, kjøkken og kontor Personalbase
Sum boenheter	4		

Leieavtale med privat utleier. Det er behov for en annen type bolig for denne gruppen og det haster med å komme i gang med etablering av et tilbud da leieavtalen utløper 31.12.2023. Høsten 2022 ble det nødvendig å etablere en robustbolig (en boenhet) i tilknytning til hovedbygget.

Det skisseres at det er behov for inntil 6 leiligheter som er samlokalisert, en beredskapsleilighet og det må være personalbase da det er behov for døgnbemanning. Det skisseres videre at det behov for robuste boliger med mulighet for skjerming på grunn av utagering.

Frøya kommune bør utvide målgruppa til å omfatte flere enn de som i dag bor på Siholmen. Dette kan være personer som har andre og sammensatte utfordringer som bor hjemme eller i andre boliger. De faller mellom to stoler og får ikke den oppfølgingen de kan ha krav på. Mange kommer seg ikke inn på det private boligmarkedet og vil ha et varig behov for å leie en kommunal bolig.

Oppsummering punkt 8.3

Kommunestyret vedtok 19.05.2022 at kommunen utarbeider mulighetsstudie for området «Storheia», som inneholder områder for boligsosiale formål. I saksframlegget siteres følgende: «Frøya kommune har i dag et interkommunalt samarbeid med Hitra kommune for

oppfølgingstjenesten, der dette bla.a inkluderer oppfølging av bosetning av mennesker med aktive rusutfordringer». Oppfølgingstjenesten sier at det er ønskelig at nytt bygg blir relativt nært de fasiliteter som ofte benyttes av beboerne; NAV, Butikk, helse og legetjenester»:

Prosjektgruppa har anbefalt overfor strategisk ledergruppe at det må etableres en arbeidsgruppe som begynner å jobbe med et boligkonsept sett i lys av mulighetsstudiet selv om boligsosial plan ikke er ferdig. Enhetsleder for Interkommunal oppfølgingstjeneste må være medlem i gruppa. Hvilke andre aktuelle fagpersoner som bør være med har ikke prosjektgruppa tatt stilling til.

8.4 Boliger disponert til omsorgsformål for Pleie- og omsorgstjenesten

BENEVNELSE BOLIG	BOENHETER	SOV	BESKRIVELSE
Trygdebolig Rabben	3	1	Rekkehus
Sistranda Borettslag	4	1	Leilighetskompleks med 22 boenheter. Bygd som omsorgsbolig. Tilgang til fellesareal og stue
Storheia Borettslag	1	1	Leilighetskompleks med 16 boenheter
Trygdebolig Hamarvik	6	1	Fellesareal med stue og kjøkken
	2	2	
Trygdebolig Mausund	4	1	Fellesareal med stue og kjøkken
Beinskardet omsorgsboliger Bygg A	6	0	Fellesareal med stue og kjøkken Tidligere personalbase
Beinskardet omsorgsboliger Bygg B og C	8	1	Fellesareal med stue og kjøkken
	4	2	
Frøya Helsetun Bofellesskap	40	0	Bolig særskilt tilrettelagt for heldøgns tjenester Døgnbemanning
Sum boenheter	78		

8.5 Boliger disponert til omsorgsformål for Bo, aktivitet og miljøtjenesten

BENEVNELSE BOLIG	BOENHETER	SOV	BESKRIVELSE
«Perstua»	2	1	Enebolig med tilbygg av brakke
	1	2	

Heia	4	1	Fellesareal med stue og kjøkken
	1	2	Personalbase med kontor og medisinrom
Øvergården	7	1	Fellesareal med stue og kjøkken
			Personalbase med kontor og medisinrom
			Døgnbemanning
Moatunet	3	1	Fellesareal med stue og kjøkken
			Personalbase med kontor og medisinrom
			Døgnbemanning
	2	1	Småhus (tomannsbolig)
	1	1	Småhus (frittstående bolig)
Moa 1 – 4	2	1	Småhus (tomannsbolig)
	2	1	Småhus (frittstående boliger)
Moa Midtre	2	1	Fellesareal med stue og kjøkken
			Personalbase med kontor og medisinrom
			Døgnbemanning
Sum boenheter	27		

Oppsummering punkt 8.4. og 8.5

Den boligsosiale planen gir ingen vurderinga av det framtidige behovet for omsorgsboliger, men prosjektgruppa mener det er nødvendig at kommunen begynner å gjøre seg noen tanker omkring framtidig bruk av omsorgsboligene på Hamarvik og Rabben. Her blir boenheter stående tomme over tid da eldre gjerne vil bo i Beinskardet omsorgsboliger som er nyere, bedre tilpasset og sentrumsnære.

Omsorgsboligene på Hamarvik og Rabben er gamle og har behov for oppgradering og modernisering. Eldre boligmasse finnes også innenfor BAM, og da spesielt Øvergården, Moa 1 – 4 og «Perstua». Ved Øvergården blir boenheter stående ledig ved utflytting da det foreløpig ikke har vært hensiktsmessig å leie ut til andre da det i utgangspunktet er et bofelleskap for psykisk utviklingshemmede. Noen leietakere vil få tilbud om bolig i Heia 2 når disse er ferdig.

A-bygget i Beinskardet omsorgsboliger ble bygd for en bestemt brukerguppe med behov for bemanning. Da Frøya Helsetun var innflyttingsklart i januar 2022 ble beboere og bemanningen «flyttet over». Erfaring viser at det nå er vanskelig å tildele bolig i A-bygget, blant annet fordi boenhetene ikke har eget soverom og kjøkken med nødvendige fasiliteter.

Omsorgsboligene på Hamarvik og A-bygget har fellesarealer som stue og kjøkken som gjør det vanskelig å leie ut til andre formål/blande leietakere.

En frittstående omsorgsbolig er omdisponert til boligsosiale formål permanent, og en er omdisponert midlertidig.

8.6 Midlertidig botilbud

Frøya kommune har pr. i dag ingen egen bolig avsatt for personer som står uten et sted å sove og oppholde seg det neste døgnet, eller der bosituasjonen ikke er varig og egnet for brukeren (midlertidig botilbud). For personer som ikke klarer å finne et sted å bo selv har NAV-kontoret et ansvar for å fremskaffe et konkret og tilgjengelig midlertidig botilbud etter sosialtjenesteloven § 27.

Årsaken til behovet og om situasjonen har vart over tid, er uten betydning for retten til tjenesten. Det kan være en situasjon som har oppstått akutt, som for eksempel ved brann, hvor behovet for hjelp utover et midlertidig botilbud er begrenset. Det er NAV-kontoret i den kommunen personen oppholder seg i som skal avklare om det foreligger rett til midlertidig botilbud.

Hvis brukeren er kastet ut på grunn av økonomisk mislighold, utfordrende væremåte eller lignende, kan det være behov for mer omfattende hjelp fra flere instanser for å sikre at brukeren mestrer overgangen fra et midlertidig botilbud til å skaffe og beholde en varig bolig.

Oppsummering punkt 8.6

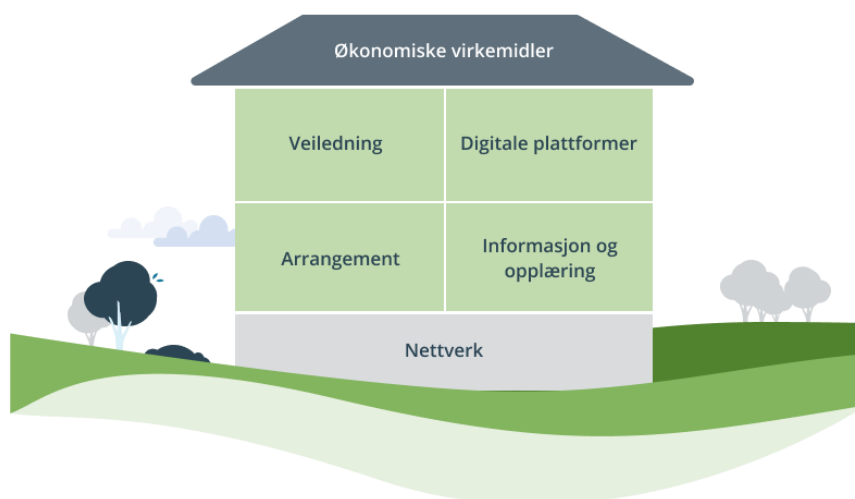
Nav Hitra Frøya uttrykker et behov for minimum en bolig avsatt til dette formålet. Det må utarbeides retningslinjer for tildeling, varighet på leieforhold, økonomi omkring husleie - også om en bolig blir stående tom i perioder - og hvordan boligen skal administreres utenom Nav sine åpningstider.

Bruk av midlertidig botilbud skal begrenses i omfang og lengde, og opphold som varer mer enn 3 måneder bør kun unntaksvis forekomme. Midlertidig botilbud skal kun unntaksvis benyttes til barnefamilier og ungdom og aldri vare i mer enn tre måneder. Kravet til botilbudet skjerpes hvis det skal benyttes av barn og unge, og tilbudet må ikke være stigmatiserende. Botilbudet må blant annet ivareta barn og unges rett til privatliv og sosialt samvær med andre, og mulighet til å gjøre lekser uforstyrret.

9 Virkemidler i det boligsosiale arbeidet

Målet for norsk boligpolitikk, og en av bærebjelkene i velferdspolitikken, er at alle skal bo godt og trygt. Den nasjonale strategien for sosial boligpolitikk legger rammene for Husbankens arbeid. Husbanken skal bidra til å forebygge at folk blir vanskeligstilte på boligmarkedet, og til at vanskeligstilte kan skaffe og beholde en egnet bolig

Husbanken skal være en faglig støttespiller for kommunene. For å sette den nasjonale strategien ut i livet og videreføre det gode samarbeidet med kommunene, har Husbanken fra 2021 etablert en ny kommunestrategi. Den innebærer at alle landets kommuner får et helhetlig tilbud fra Husbanken, bestående av økonomiske virkemidler, veiledning, digitale plattformer, arrangementer, informasjon og opplæring, og nettverk.



9.1 Frøya kommune`s økonomiske virkemidler

9.1.1 Startlån (til innbygger)

Startlån gis til kommuner for videre utlån til privatpersoner som har hatt langvarige problemer med å få lån i bank til å kjøpe eller tilpasse egen bolig. I noen tilfeller kan kommunen kombinere startlånet med et boligtilskudd i tillegg til topp-/fullfinansiering der låntaker mangler et beløp for å greie å kjøpe bolig.

Fra nasjonal strategi for den sosiale boligpolitikken beskrives det at eierpotensialet i befolkningen er stort, og at mange vanskeligstilte har mulighet til å eie med den inntekten de har fra faste trygder og ytelser. Den månedlige utgiften med å betale til egen bolig kan være lavere enn husleie for leid bolig. Startlån vil derfor prioriteres i årene framover.

Barnefamilier er en prioritert gruppe. Startlån skal også i større grad brukes for å hjelpe utviklingshemmede med å kjøpe bolig. Det er et sentralt mål i den sosiale boligpolitikken at flere skal kunne eie sin egen bolig, også blant innbyggere med lav inntekt. Derfor har startlån gjennom flere år vært prioritert innenfor Husbankens utlånsvirksomhet. Kommunene har fulgt opp de statlige føringene og prioritert å gi flere innbyggere startlån til kjøp av egen bolig. Tall viser at kommunene bruker startlånsordningen stadig mer aktivt og gir flere barnefamilier og andre med lav inntekt mulighet til å kjøpe seg en egnet bolig.

9.1.2 Tilskudd til etablering i egen bolig

Kommunen kan tilby tilskudd der startlån ikke er tilstrekkelig. Barnefamilier og andre i en økonomisk vanskelig situasjon med lav og/eller usikker inntekt kan få tilbud om tilskudd. Personer som står i fare for å boligen gjennom tvangssalg kan også få tilskudd til å refinansiere lånet, slik at de kan beholde boligen sin.

Personer med langvarige økonomiske problemer blir prioritert. Størrelsen på tilskuddet gis ut fra en helhetsvurdering av behov og muligheter for støtte fra andre offentlige støtteordninger.

9.1.3 Tilskudd til tilpasning av egen bolig

Målgruppe for tilskuddet er husstander, enkeltpersoner og eldre med nedsatt funksjonsevne som har behov for å tilpasse boligen sin for å kunne bli boende i boligen over tid. Størrelsen på tilskuddet kommer an på tilgjengelige midler i kommunen, samt en helhetsvurdering av økonomi, behov og muligheter for støtte fra andre offentlige støtteordninger.

Tilskuddet kan omfatte enkle tiltak til større ombygginger som for eksempel:

- Utvendig terrengarbeid der det er behov for tilgjengelighet
- Påbygning/ombygning for å få alle nødvendige rom på ett plan
- Utvide døråpninger/rom/korridorer og bytte dører, inkludert branndør
- Fjerne terskler og terskelplater
- Installerer eller tilrettelegge for velferdsteknologi
- Annet arbeid som er nødvendig for personer med nedsatt funksjonsevne kan fortsette å bo hjemme

9.1.4 Tilskudd til utredning og prosjektering av egen bolig

Tilskuddet skal dekke kostnader til faglig bistand til prosjektering, det vil si honorar til arkitekt eller annen fagkyndig for hjelpe personer med nedsatt funksjonsevne som har behov for å bygge om boligen for å bli boende. Kommunen vurderer om hvem som skal og hvor mye.

Prosjekteringen skal:

- Gi forslag til tiltak som kan øke tilgjengeligheten i boligen
- Finne gode løsninger til nøkterne kostnader

Prosjekteringen skal kartlegge:

- Muligheter og avgrensninger i boligen
- Uteområde og tilkomst
- Tilgjengelighet inne
- Arealbehov
- Innredning og fungerende tilstand

9.2 Husbankens økonomiske virkemidler

9.2.1 Startlån (til kommune)

I behovsmelding søker kommunene om startlånmidler for videre utlån til innbyggerne.

9.2.2 Bostøtte

Formålet med bostøtte er å sikre en egnet bolig for personer med lave inntekter og høye boustgifter. Ordningen er rettighetsbasert og strengt behovsprøvd. Inntektsgrunnlaget for beregningen av bostøtte er månedlige inntektstall fra a-ordningen, noe som gjør at den til enhver tid er tilpasset søkerens reelle økonomiske situasjon.

Kommunene veileder søkerne, kvalitetssikrer søknadene, kontrollerer dokumentasjon og sørger for at søknadene er korrekt registrert i saksbehandlersystemet. Vedtakene fattes maskinelt i Husbanken. Klagesaker forberedes av kommunen, men avgjøres av Husbanken.

I korte trekk gis bostøtten som en andel av differansen mellom tillatte boutgifter (begrenset oppad av boutgiftstak) og en egenandel. Over tid har det blant annet oppstått ubalanse mellom boutgiftstakene og de faktiske boutgiftene, og omfanget av bostøtten er redusert de siste 10 år. Det er færre som får bostøtte og de som får, får mindre. Bostøtten har ikke holdt tritt med prisutviklingen i boligmarkedet.

Et grunnleggende spørsmål er hvordan bostøtte når målet om at husstander med lav inntekt og høye boutgifter har en egnet bolig. Det er satt ned ekspertgruppe som skal foreslå en bedre og enklere bostøtte. Rapporten er levert men det foreligger pt. ingen konklusjon om endringer i ordningen.

9.2.3 Lån til utleieboliger for vanskeligstilte

Lån til utleieboliger skal bidra til at vanskeligstilte på boligmarkedet får et tilfredsstillende sted å bo. Boligene skal ha god standard, funksjonalitet og lokalisering skal passe til beboernes behov.

Husbanken kan gi lån til kommuner som skal bygge, kjøpe eller bygge om andre bygg til boliger for utleie. Boligene skal være for personer og familier som ikke har mulighet å skaffe seg en tilfredsstillende bolig på egen hånd eller beholde boligen de har.

9.2.4 Tilskudd til boligtiltak

Tilskuddet skal stimulere til kunnskapsutvikling, innovasjon og nytenking om boligsosialt arbeid og sosial boligpolitikk. Målet med tilskuddet er å støtte prosjekt som på ulike måter bidrar til å forebygge at folk blir vanskeligstilte på boligmarkedet og bidrar til at alle kan skaffe seg, og beholde, en god bolig. Tilskuddet støtter regjeringen sin strategi for den sosiale boligpolitikken «Alle trenger et trygt hjem» (2021-2024).

9.2.5 Investeringstilskudd til omsorgsboliger og sykehjem

Investeringstilskuddet skal stimulere kommunene til å fornye og øke tilbudet av plasser i sykehjem og omsorgsboliger for personer som har behov for helse- og omsorgstjenester hele døgnet.

9.2.6 Tilskudd til energitiltak i kommunale boliger

Tilskuddet skal gå til tiltak som minsker behovet for energi i kommunale utleieboliger, omsorgsboliger og sykehjem. Tilskuddet er en videreføring av Enova's støtteordning til energitiltak i kommunale boliger. Formålet er at leietaker skal få lavere strømgifter og en permanent forbedring av boligen.

9.3 Digitalt system for kommunale utleieboliger (KOBO)

Husbanken har siden 2019 samarbeidet med KS og 19 kommuner om å utvikle et digitalt system for kommunale utleieboliger (Kobo). Systemet vil lette prosessen med å søke, tildele og administrere kommunale utleieboliger, samt følge opp beboere og skaffe datagrunnlag.

Målet er at det skal bli enklere å søke kommunal bolig for de som trenger det. En boligsøker skal få lettere og raskere søknadsprosess, innsyn i egen sak, trygg behandling av personopplysninger, mer egnet bolig og bedre oppfølging.

For kommunen skal det bli enklere å fatte vedtak, finne og tildele egnet bolig, sikre rett oppfølging og administrere leieforholdet. Med god oversikt over søkere, boliger og leietakere kan kommunen planlegge ut fra behov og utnytte boligmassen bedre. Staten vil få tilgang til statistikk og analyse som gir bedre grunnlag for å utforme virkemidler og mer treffsikker politikk.

Prosjektet følger føringene fra digitaliseringsstrategien i offentlig sektor, og alle kommuner kan koble seg på fra 2023. De nye løsningene bygger på dagens arbeids- og ansvarsdeling mellom stat og kommune. Planen er å integrere enkelte forvaltning, drift, vedlikehold og utviklingssystemer som kommunene allerede bruker.

I en spørreundersøkelse fra 2020 svarte 136 kommuner at de har behov for moderne verktøy. Mye av arbeidet skjer i dag med bruk av regneark, papir og e-post, noe som verken legger til rette for samhandling, eller ivaretar krav til personvern og informasjonssikkerhet.

Dette er også status for Frøya kommune som har meldt interesse for å ta i bruk Kobo fra september 2023. Målet må være at kommunen har samme søknadsskjema for alle typer kommunale utleieboliger, også omsorgsboliger, og saksbehandler begge i Kobo.

10 Leie til eie for vanskeligstilte

Økt innsats mot vanskeligstilte barnefamilier er en viktig del av regjeringens strategi for den sosiale boligpolitikken. Flere skal kunne eie sin egen bolig, og flere skal få hjelp til å gå fra eie til leie ved hjelp av startlån.

Ikke alle kan leie bolig med en gang. Noen må få tilbud om å leie før de kan eie, enten kommunal bolig eller hos private. Barnefamilier som ikke fyller kravene til lån i dag, kan være en aktuell målgruppe for ordningen «leie til eie for vanskeligstilte». Ordningen gjelder for de som ikke har tilstrekkelig betjeningsevne til lån nå, men som vurderes å ha potensiale for å kjøpe bolig på sikt, ved hjelp av startlån eller ordinært banklån og eventuelt tilskudd til etablering.

Kilde: Husbanken

10.1 Hvordan gå fra leie til eie?

Husstanden oppfyller ikke kravene til betjeningsevne og egenkapital for å få lån nå, men er i målgruppa for leie av kommunal bolig. Kommunen vurderer at husstanden har potensiale for å eie bolig på et senere tidspunkt og fremskaffer en bolig som er tilpasset husstandens nåværende og framtidige behov. Husstanden leier i tre eller fem år før de får anledning til å kjøpe boligen. Husleie tilsvarer kommunens utgifter knyttet til den konkrete boligen, slik at husstanden har mulighet til å spare til egenkapital i leieperioden.

Det kan også legges inne et krav til fast sparing i tillegg til husleia, som senere går inn som egenkapital i et boligkjøp. Alternativt kan gjengs leie/markedsleie benyttes, hvor på overskuddet reflekteres i en redusert kjøpspris. Kjøpet av boligen etter 3 eller 5 år finansieres ved hjelp av oppspart egenkapital/verdiøkning, startlån eller lån i ordinær bank og eventuelt tilskudd til etablering.

Frøya kommune kan velge å kjøpe boliger eller selge boliger i sin portefølje av kommunale utleieboliger til dette formålet.

I forhold til målgruppa vanskeligstilte på boligmarkedet anbefaler prosjektgruppa at det jobbes aktivt og målrettet for at 2 husstander hvert år tilbys konseptet leie til eie, og at kommunen kjøper 2 nye boliger hvert år for å nå målet. Dette må gjøres ved tildeling av kommunal bolig, og ved oppfølging underveis i et leieforhold

"Leie til eie for unge/personer i etableringsfasen" er ordningen for husstander som ikke oppfyller kravene til egenkapital og dermed ikke får lån i privat bank på nåværende tidspunkt, selv om de kan ha betjeningsevne. I disse tilfellene er det som hovedregel utbyggere som fremskaffer boligene som husstandene kan leie, i påvente av lån i privat bank.

TOBB har informert om at noen av boligene i byggefeltet Rabben B6 er tiltenkt denne målgruppen. Konseptet er også tenkt inn i kommunens etablering av boligfelt i Beinskardet 3.

11 Ansvar og roller i det boligsosiale arbeidet

Ansvar og oppgaver i det boligsosiale arbeidet er fordelt på flere sektorer og forvaltningsnivå. Kommunene har hovedansvaret for å hjelpe vanskeligstilte på boligmarkedet. Staten skal sikre gode rammebetingelser. Frivillige og ideelle organisasjoner er viktige samarbeidspartnere. Brukere, pårørende og interesseorganisasjoner skal involveres.

Samhandling og gode rutiner er viktig for å kunne hjelpe mennesker som er vanskeligstilte på boligmarkedet. Helhet i det boligsosiale arbeidet forutsetter gode prosesser både på systemnivå i planprosesser og der ulike virksomheter arbeider for at en person med lav boevne kan mestre et boforhold. Når mange involveres kan prosessene i verste fall bli uoversiktlige og ineffektive, og ansvarsfordelingen uklar.

Samhandlingsforum for å ta opp ulike utfordringer, samt formelle skriftlige rutiner med tydelig ansvarsfordeling er nødvendig for å sikre helhet på et område med mange involverte virksomheter og ulike hensyn.

Kommunen har hovedansvaret for gjennomføringen av den statlige politikken, herunder ansvaret for å sikre vanskeligstilte bolig- og oppfølgingstjenester. Det boligsosiale området er sammensatt og komplekst. Dersom kommunen skal lykkes med god boligsosial måloppnåelse, forutsettes en hensiktsmessig organisering, og et godt samarbeid på tvers av sektorer og forvaltningsnivåer i kommuneorganisasjonen.

11.1 Organisering av det boligsosiale arbeidet i Frøya kommune

Det boligsosiale arbeidet i Frøya kommune har vært, og er fortsatt fragmentert og lite koordinert. I boligplan 2012 – 2017 omhandlet den boligsosiale delen av planen målsettinger for det boligsosiale arbeidet med etablering av boligkontor for koordinering og forvaltning av kommunens boligmasse, samt oppfølging av handlingsprogrammet i boligplanen. Boligplanen er ikke rullert etter at den ble vedtatt.

Bolig og tilflyttingskoordinator ble ansatt i slutten av 2015 og det reelle arbeidet startet i begynnelsen av 2016. Startlån ble innlemmet i stillingen til bolig- og tilflyttingskoordinator oktober 2017, da i utgangspunktet som en back-up til startlånsarbeidet, men tok senere over dette helt og fullt. Oktober 2019 ble boligkontoret oppløst da bolig- og tilflyttingskoordinator avsluttet sitt arbeidsforhold og stillingen ble i etterkant av dette vedtatt innspart.

Oppgavene rundt boliger ble da fordelt slik at kommunes servicekontor håndterte husleiekontraktene og boligene for vanskeligstilte. De boligene hvor det ble tilbudt eller drevet en tjeneste ble ivaretatt av tjenesteyterne selv. Startlånsarbeidet ble overført til økonomiavdelingen. Det har vært vanskelig å få oversikt over perioden før 2016

Høsten 2021 ble det opprettet stilling som bolig- og eiendomsforvalter med blant annet ansvar for å følge opp leieforhold i alle kommunale utleieboliger, den kommunale boligmassen samt tildeling av kommunal bolig for vanskeligstilte. Søknader om bostøtte har i hele perioden vært håndtert ved servicesenteret.

Oversikten viser hvordan det boligsosiale arbeidet er organisert pr. i dag:

Virksomhet/avdeling	Oppgaver
Eiendomsforvaltning, kommunalteknikk og utbygging: Bolig- og eiendomsforvalter Driftsavdeling	Forvaltning, drift og vedlikehold av kommunale boliger Saksbehandling søknad om kommunal bolig for vanskeligstilte Oppfølging av husleiekontrakter og husleieregulering Framskaffelse av kommunal bolig
Forvaltningskontor Helse og omsorg	Saksbehandling søknad om omsorgsboliger Saksbehandling søknad om tjenester i bolig
Interkommunal oppfølgingstjeneste rus og psykisk helse	Ansvar for særskilte botilbud med bemanning for rusavhengige Gi miljøtjenester til rusavhengige i bolig uten fast bemanning

Flyktningetjenesten	Bosetter nyankomne flyktninger etter avtale med Integrerings- og mangfoldsdirektoratet (IMDI) Boveiledning og rådgivning Ansvar for introduksjonsprogrammet
NAV Kommunale oppgaver og tjenester	Saksbehandling midlertidig botilbud Bistand til å finne midlertidig bolig Saksbehandling økonomisk sosialhjelp til boutgifter Opplysning, råd og veiledning, herunder økonomisk rådgivning
Økonomiavdelingen	Informasjon og veiledning om startlån og tilskudd til etablering og tilpasning fra Husbanken Saksbehandling startlån og tilskudd Innkrevning av husleie
Servicesenteret	Informasjon og veiledning om bostøtteordningen fra Husbanken Kvalitetssikring og registrering av søknader Forberede klager som skal behandles av Husbanken
Fellestjenester for pleie og omsorgstjenesten: Ergoterapeut	Bistand ved tilpasning/tilrettelegging og ombygging av bolig. Kartlegging av individuelle behov, være støttespiller og sparringspartner Ha dialog med byggherre og ulike leverandører Informasjonsarbeid om universell utforming

Boligsosialt arbeid omfatter ulike virksomheter, tjenester, virkemidler og brukere med svært ulike behov og ressurser. Noen trenger startlån for å kunne bli i stand kjøpe bolig på det private markedet, og er ellers selvhjulpne. Andre har behov for en spesialtilpasset bolig med døgnbemanning gjennom hele livet.

Vanskeligstilte på boligmarkedet i dag har til dels andre behov enn tidligere, for eksempel har flere behov for oppfølging i bolig; bistand til å mestre og bo. For å møte behovene, drive effektivt og målrettet boligsosialt arbeid er samordning, formalisert samhandling, kompetansebygging og erfaringsutveksling sentrale virkemidler.

Saksbehandler startlån har læringsnettverk med andre saksbehandlere i Trøndelag hvor regelmessige møter er initiert av Husbanken koordinerer og tilrettelegger. Bolig- og eiendomsforvalter/koordinator i Hitra og Frøya kommuner har nettverkssamlinger hvor også saksbehandler startlån deltar.

11.2 Boligtildeling

Det er ulike søknadsskjema og retningslinjer for tildeling av kommunale boliger i Frøya kommune. Pleie- og omsorgstjenesten og Bo- aktivitet og miljøtjenesten har samme søknadsskjema, men hver sine tjenestebeskrivelser for tildeling av omsorgsboliger.

For søknad om kommunal bolig for vanskeligstilte er det eget søknadsskjema og egne retningslinjer. Det er et mål at søkeprosessen for alle typer kommunale utleieboliger gjøres i Kobo. Det er behov for å revidere retningslinjene og tjenestebeskrivelsene.

11.3 Tjenestetildeling og oppfølging i bolig

Flyktningetjenesten har ansvar for oppfølging og boveiledning overfor flyktninger. Interkommunal oppfølgingstjeneste rus og psykisk helse følger opp enkelte leietakere med egne boavtaler der dette vurderes som nødvendig for å mestre leieforholdet. Det kan søkes om helse- og omsorgstjenester som praktisk bistand/personlig assistanse om man har behov for hjelp til daglige, praktiske gjøremål i hjemmet.

Der erfares imidlertid at andre vanskeligstilte kan ha behov for bistand til å mestre å bo, men at disse ikke fanges opp i samme grad. Dette kan bli bedre ved større samhandling omkring boligtildeling.

12 Anbefalinger

En kommune har ofte mange temaplaner og boligsosial plan vil være en slik plan. Prosjektgruppa og Husbanken anbefaler at det opprettes en fast gruppe med beslutningsmyndighet som følger opp planen i den kommende fireårsperioden.

Fra 1. juli 2023 vil «Lov om kommunenes ansvar på det boligsosiale feltet» tre i kraft. Ovennevnte gruppe bør også få ansvar for implementering av lovens innhold i Frøya kommune. Dette fordi loven krever økt fokus på det boligsosiale arbeidet i planprosesser og endret saksbehandling ovenfor de vanskeligstilte i boligmarkedet – med klagemulighet/tilsyn fra Statsforvalteren.

13 Lovverk og kilder

Lov om kommunenes ansvar på det boligsosiale feltet. LOV-2022-12-20-121

https://www.google.com/search?q=lov+om+kommunenes+ansvar+p%C3%A5+det+boligsosiale+feltet&rlz=1C1GCEB_enNO971NO971&oq=lov+om+kommunenes+ansvar+p%C3%A5+det+boligsosiale+feltet+&aqs=chrome..69i57j69i64j69i60l3.10354j0j4&sourceid=chrome&ie=UTF-8

Lov om sosiale tjenester i arbeids- og velferdsforvaltningen. LOV-2009-12-18-131

Lov om helse- og omsorgstjenester. LOV-2011-06-24-30

Plan- og bygningsloven. LOV-2008-06-27-71

Lov om husleieavtaler (Husleieloven). LOV-2012-08-24-64

Lov om Husbanken. LOV-2009-05-29-30

Lov om bustøtte og kommunale bustadtilskot (Bostøttelova). LOV-2012-08-24-64

Lov om integrering gjennom opplæring, utdanning og arbeid (integreringsloven). LOV-2020-11-06-127

Nasjonal strategi for den sosiale boligpolitikken:

«Bolig for velferd» (2012 – 2020)

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

«Alle trenger et trygt hjem» (2021 – 2024)

<https://www.regjeringen.no/contentassets/c2d6de6c12d5484495d4ddeb7d103ad5/alle-trenger-et-trygt-hjem-nasjonal-strategi-for-den-sosiale-boligpolitikken-2021-2024-2.des.20.pdf>

Rapport «Vurdering av minstetid for tidsbestemte leieavtaler», 09.03.2021

<https://www.regjeringen.no/contentassets/c9820d5244ba4995918b5c95bb807b7a/vurdering-av-minstetid-for-tidsbestemte-leieavtaler.pdf>

Rapport: «Bostøtten – opprydding og forankring», 09.05.2022

https://www.regjeringen.no/contentassets/9a60203ca2434e3c813e79ceb289582a/bostoetten_rapport.pdf

Rapport: «Utviklingshemmetes bosituasjon 2021», november 2021

https://samforsk.no/uploads/files/Utviklingshemmetes_bosituasjon_web.pdf

Kommuneplanens samfunnsdel 2015 – 2027

https://issuu.com/vindfangreklame/docs/froya_samfunnsdel-plan-nett

14 HANDLINGSPLAN 2023 – 2026

Handlingsplanen bygger på mål og prioriterte innsatsområder i nasjonal strategi for den sosiale boligpolitikken «Alle trenger et trygt hjem» (2021 – 2024) Mandatet er besvart i utfordring, innsats og tiltak. Flere av tiltakene handler i første rekke om organisering, rutiner og samhandling og kan gjennomføres uten ekstra økonomiske ressurser. Tiltak som forutsetter økonomiske ressurser vil bli foreslått i kommende handlings- og økonomiplaner, og eventuelt gjennom enkeltsaker. I planperioden legges det årlig fram en sak om status for gjennomføring av tiltak.

Det er utarbeidet en fireårsplan som skal være retningsgivende for det boligpolitiske arbeidet i Frøya kommune for å ivareta behovene for vanskeligstilte grupper på boligmarkedet i henhold til mandatet. Følgende innsatsområder vil i planperioden bli prioritert:

1. Helhet og organisering av det boligsosiale arbeidet
2. Forvalte og fremskaffe kommunale og kommunalt disponerte boliger
3. Gode bo- og nærmiljø
4. Fra leid til eid bolig
5. Samarbeide med det private boligmarkedet

INNSATSOMRÅDE 1: HELHET OG ORGANISERING AV DET BOLIGSOSIALE ARBEIDET

DAGENS UTFORDRING: Det boligsosiale arbeidet i Frøya kommune er fragmentert og lite koordinert							
INNSATS: Frøya kommune skal vurdere en ny organisering av det boligsosiale arbeidet							
					FINANSIERING		
TILTAK		ANSVAR	MERKNAD	TIDSRAMME	Drift	Økonomiplan	Ekstern
1.1	Etablere tverrfaglig tildelingsgruppe som består av: Boligforvalter	Boligforvalter	Gruppen vurderer boligtildeling og tjenestetildeling i henhold til	Første møte i februar 2023	X		

	<p>Veileder Nav</p> <p>Saksbehandler startlån</p> <p>Flyktningskonsulent</p> <p>Gruppen kaller inn representanter fra andre virksomheter på sak.</p>		<p>retningslinjer og lovverk (boligsosial lov)</p> <p>Gruppen utarbeider møtestruktur, innhold, hyppighet mv.</p>				
1.2	Vurdere om bostøtteordningen legges til Nav.	Kommunedirektør	Hvor har bostøtteordningen mest effekt?	Innen 01.09.2023			
1.3	Vurdere startlansordningens organisatoriske plassering i kommunen.	Kommunedirektør	Hvor har startlansordningen mest effekt?	Innen 01.09.2023			
1.4	Videreutvikle eksternt nettverk for boligsosialt arbeid. Formålet skal være kompetanseheving, erfaringsutveksling og faglig utvikling.	Tverrfaglig tildelingsgruppe	Det er etablert et nettverk for Hitra og Frøya kommuner hvor boligforvalter (Frøya), boligkoordinator (Hitra), saksbehandlere startlån og saksbehandler bostøtte (Hitra) deltar.	Løpende			
1.5	<p>Arrangere minst en felles årlig fagdag for kommunale virksomheter som er involvert i boligsosialt arbeid.</p> <p>Formålet skal være kompetanseheving, godt samarbeid, samt å identifisere og drøfte utfordringer.</p>	Tverrfaglig tildelingsgruppe		Innen 31.10.2023	X		

1.6	Delta på Husbankens arenaer, samt andre nettverk for samarbeid og kompetanseutvikling innen boligsosialt arbeid.	Virksomhetsleder for den aktuelle enhet			X		
-----	--	---	--	--	---	--	--

INNSATSOMRÅDE 2: FORVALTE OG FREMSKAFFE KOMMUNALE OG KOMMUNALT DISPONERTE BOLIGER

DAGENS UTFORDRING: Kommunen mangler boliger til sårbare grupper og systematisk rullering i kommunal boligmasse						
INNSATS: Kommunen skal fremskaffe flere egnede boliger og utvikle rutiner for systematisk oppfølging av leieforhold						
				FINANSIERING		
TILTAK	ANSVAR	MERKNAD	TIDSRAMME	Drift	Økonomiplan	Ekster n
2.1	Kartlegge dagens boligmasse: <ul style="list-style-type: none"> Hva kan selges/vurderes for «Leie til eie»? Egnethet og standard Vurdere oppgradering Vurdere omdisponering til andre målgrupper 	Eiendomsforvaltning, kommunalteknikk og utbygging	I samarbeid med virksomhetsledere	Ferdig innen 31.05.2023	X	

2.2	Etablere botilbud (med eller uten bemanning) for mennesker med ROP lidelser	Kommunalsjef helse- og mestring	Jf. vedtak i KST 20.05.2022 om utarbeidelse av mulighetsstudie på Storheia. Det er anbefalt at det opprettes en arbeidsgruppe som begynner å jobbe med dette så snart som mulig	Erstatte eksisterende tilbud innen 31.12.2023	X	X	
2.3	Etablere botilbud (med eller uten bemanning) for mennesker med psykiske-/og eller ruslidelser uten egnet bo- og tjenestetilbud i dag	Kommunalsjef helse- og mestring	Denne brukergruppen klarer Frøya kommune ikke å gi et godt nok tilbud i dag, og det er iverksatt en del kortsiktige tiltak for å redusere avvik. Disse tiltakene er ikke tilstrekkelige og det må sees på et mere helhetlig tilbud til gruppen.	Starte utredning innen 01.09.2023	X	X	
2.4	Ved framskaffelse av nye boliger skal kommunen ta følgende hensyn: <ul style="list-style-type: none"> • Prioritering av treromsboliger • Prioritering av familieboliger med tre eller flere soverom 	Eiendomsforvaltning, kommunalteknikk og utbygging	Byggefelt Rabben B6 er under etablering med TOBB som utbygger. Kommunen har reservert 2 treroms leiligheter.	Boligene er planlagt med salgsstart i mai 2023	X	X	

	<ul style="list-style-type: none"> Prioritere bosetting i etablerte boligfelt og unngå konsentrasjon av kommunale boliger for vanskeligstilte. 						
2.5	Utrede botilbud ungt utenforskap	Eiendomsforvaltning, kommunalteknikk og utbygging Nav Hitra Frøya Barnevern Prosjektkoordinator 0-24 Husbanken	Ungt utenforskap er en av de største samfunnsutfordringene kommunene står overfor, og må løses i fellesskap. Det må en felles innsats til for at flere skal delta i arbeidsliv, skole, boligkarriere og samfunn. Å arbeide med utenforskap handler om å bygge relasjoner, systemendring og behovet for å finne nye løsninger for tverrsektorielt samarbeid – både internt og eksternt.	Starte utredning innen 01.09.2023			Søke prosjektmidler ?
2.6	Etablere midlertidig botilbud (krisebolig). En bolig med to soverom	Eiendomsforvaltning, kommunalteknikk og utbygging Nav Hitra Frøya	Frigjøre bolig fra eksisterende boligmasse.	Så snart det blir ledig bolig	X		
			Utarbeide retningslinjer for tildeling, økonomiske forhold og hvem som kan tildele og organisere det praktiske utenom ordinær arbeidstid.	Innen 01.05.2023			

2.7	<p>Innføre forvaltningssystem for kommunale utleieboliger (LAFT) for oversikt over leieforhold, justering av pris på utleiebolig, husleieregulering, samt nøkkelhåndtering.</p>	<p>Eiendomsforvaltning, kommunalteknikk og utbygging</p>	<p>LAFT Utleiemodul er en del av kommunens forvaltning, drift og vedlikeholdssystem</p>	<p>Arbeidet er i gang og vil ferdigstilles innen medio mars 2023</p>				
	<p>Se på muligheten for å utarbeide og overføre fakturagrunnlag til økonomiavdelingen</p>			<p>Oppstart juni 2023</p>				
2.8	<p>Innføre digital programvare (KOBO) for å ivareta søknadsprosess for kommunal utleiebolig.</p>	<p>Eiendomsforvaltning, kommunalteknikk og utbygging</p> <p>Forvaltningskontor Helse og omsorg</p> <p>I samarbeid med Husbanken</p>	<p>En boligsøker skal få lettere og raskere søknadsprosess, innsyn i egen sak, trygg behandling av personopplysninger, mer egnet bolig og bedre oppfølging.</p> <p>For kommunen skal det bli enklere å fatte vedtak, finne og tildele egnet bolig, sikre rett oppfølging og administrere leieforholdet. Med god oversikt over søkere, boliger og leietakere kan kommunen planlegge ut fra behov og utnytte boligmassen bedre.</p>	<p>Oppstart september 2023</p>				

2.9	Kommunen skal revidere tildelingskriteriene for kommunale utleieboliger (gjennomgangsbolig og omsorgsboliger)	Boligforvalter Nav Hitra Frøya Virksomhetsleder for den aktuelle tjeneste	Kommunal utleiebolig skal være siste utvei der andre boligjæringsmuligheter skal gjenspeiles i nye kriterier.	Oppstart juni 2023			
-----	---	---	---	--------------------	--	--	--

INNSATSOMRÅDE 3: GODE BO- OG NÆRMILJØ

DAGENS UTFORDRING: Kommunale uteområder blir i dag ikke vedlikeholdt godt nok, og kommunen har ingen plan for å unngå samlokalisering av ulike vanskeligstilte i boligmarkedet							
INNSATS: Kommunen skal sammen med leietaker ivareta gode bo- og nærmiljø, og unngå stigmatisering av leietakere i boligmassen							
					FINANSIERING		
TILTAK	ANSVAR	MERKNAD	TIDSRAMME	Drift	Økonomiplan	Ekstern	
3.1	Kommunen skal gå igjennom dagens boligmasses beliggenhet. Det er et nasjonalt mål å ikke fortette boliger for vanskeligstilte i boligmarkedet.	Eiendomsforvaltning, kommunalteknikk og utbygging Virksomhetsleder for den aktuelle tjeneste?	Samlokalisering av enkelte grupper er uheldig, samtidig som enkelte i samme gruppe igjen bør bosesettes på ulike steder i kommunen. Ved fremskaffelse av nye utleieboliger skal ovennevnte setning være et kriterie.	Ferdig innen 31.05.2023	X	X	

3.2	<p>Flere av kommunes utleieboliger har i dag manglende vedlikehold. Det skal innarbeides tilstrekkelige midler i vedlikeholdsbudsjettet.</p> <p>Kommunen skal utrede en standard for kommunale uteområder rundt kommunens boligmasse. Noen nøkkelord her er reduserte kostnader, effektiv drift, mulighet for leietakerinnsats, trivsel, allergivennlighet og langtidsholdbarhet.</p> <p>Ved salg av kommunale utleieboliger skal 80% av inntektene gå til nyervervelse av ny egnet utleieboligmasse og 20 % gå til utbedring av eksisterende boligmasse.</p>	Eiendomsforvaltning, kommunalteknikk og utbygging	<p>Det tas utgangspunkt i Holtenøkkelen (vedlikeholdskalkulator)</p> <p>Uteområde rundt kommunal boligmasse er en viktig del av identiteten til leietaker, men også kommunens omdømme.</p> <p>Ved fremskaffelse av boliger til barnefamilier er det særdeles viktig å legge fokus på nærmiljø og gode oppvekstsvilkår.</p>	Ferdig innen 01.09.2023	X	X	
-----	---	---	--	-------------------------	---	---	--

INNSATSOMRÅDE 4: FRA LEID TIL EID BOLIG

DAGENS UTFORDRING: Flere vanskeligstilte på boligmarkedet har ikke mulighet til å eie egen bolig						
INNSATS: Kommunen skal øke innbyggernes kunnskap om ulike boligvirkemidler						
				FINANSIERING		
TILTAK	ANSVAR	MERKNAD	TIDSRAMME	Drift	Økonomiplan	Ekstern
4.1	Kartlegging av potensielle kandidater for startlån blant leietakere av kommunale og private boliger. Prioritert rekkefølge: 1. Barnefamilier 2. Personer med varig lav inntekt (uføretrygd)	Boligforvalter Saksbehandler startlån Nav				
4.2	Gi mulighet for leietakere av kommunale boliger til å kjøpe boligen de leier («Leie til eie»).	Boligforvalter Saksbehandler startlån	Erstatte salg av bolig med kjøp av nye, egnede boliger.			
4.3	Utarbeide og innføre rutiner for opplysning om boligkarriere blant målgruppen.	Boligforvalter Gjeldsrådgiver Nav Saksbehandler startlån	Øke gjennomstrømmingen i kommunale utleieboliger og fokus på bruken av startlån.			

INNSATSOMRÅDE 5: SAMARBEIDE MED PRIVATE AKTØRER

DAGENS UTFORDRING: Kommunen har i dag et lite utstrakt samarbeid mellom kommunen og de private boligaktørene. (OPS) Offentlig privat samarbeid regnes i dag som en suksessfaktor innenfor det boligsosiale arbeidet

INNSATS: Kommunen skal øke samarbeidet innenfor det boligsosiale arbeidet ut mot det private boligmarkedet

				FINANSIERING		
TILTAK	ANSVAR	MERKNAD	TIDSRAMME	Drift	Økonomiplan	Ekstern
5.1	Kommunen skal arrangere informasjonsdag(er) for bransjeaktører innenfor boligutvikling og øke kommunikasjonen/dialog med det private næringsliv.	<p>Mulige tema:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Startlånet og mulige «kommunale kunder» • Boligbehov kommunen kartlegger innenfor ulike grupper som like gjerne kan bo privat som kommunalt • Kommunens muligheter til å «sparke i gang» markedsmekanismer og legge til rette for å være et bindeledd mellom boligsøkere, entreprenører og Husbanken • Andre mulige aktører er eldre- og brukerråd, ungdomsråd, 0-24, 	Årlig	x		

			frivilligheten, bedrifter i kommunen m.fl				
5.2	Kommunen skal urede muligheten for å benytte plan og bygningsloven (PBL) mer aktivt enn i dag.		<p>Her har kommunen mulighet til å regulere boligsammensetning, boligstørrelse, krav til tilgjengelighet og boligens utforming. Dette vil gagne kommunens innbyggere, f.eks. barnefamilier, personer med nedsatt funksjonsevne og eldre.</p> <p>Vurdere kommunens mulighetsrom i utbyggingsavtaler og rekkefølgebestemmelser</p>				
5.3	Kommunen skal være en aktiv part når boligutbyggere i kommunen initierer mulig utbygging av leiligheter i kommunen. Når utbyggere realiserer prosjekter bør kommunen kjøpe 1 til 2 leiligheter i prosjektet som et kommunalt bidrag, men også for å fremskaffe flere egnede utleieboliger til kommunens vanskeligstilte på boligmarkedet.		Byggefelt Rabben B6 er under etablering med TOBB som utbygger. Kommunen har reservert 2 treroms leiligheter.			X	