

BOLIGSOSIAL HANDLINGSPLAN 2022 - 2025



INNHOOLD

Innhold	2
1.0 INNLEDNING	4
1.1 Hva er boligsosialt arbeid?	5
1.2 Hvem er vanskeligstilt på boligmarkedet?	5
1.3 Hva er en boligsosial handlingsplan?	5
1.4 Hvorfor lage en boligsosial handlingsplan?	6
2.0 SAMMENDRAG	7
3.0 STATLIGE FØRINGER	8
3.1 Husbanken	9
3.2 Bruk av boligsosiale virkemidler	9
3.2.1 Bostøtte.....	9
3.2.2 Startlån	9
3.2.3 Tilskudd til etablering i egen bolig	10
3.2.4 Tilskudd til prosjektering og utredning av egen bolig	10
3.2.5 Tilskudd til tilpasning av egen bolig	10
3.2.6 Leie til eie	10
4.0 KOMMUNALE FØRINGER	11
4.1 Kommuneplanens samfunnsdel	11
4.2 Kommunalt disponerte boliger, antatt boligbehov og prioriteringer	11
4.3 Aktører i kommunens boligpolitiske virksomhet	12
5.0 FAKTA/STATUS I HITRA KOMMUNE	13
5.1 Gruppering av leietakere i kommunal bolig	13
5.2 Status	14
5.3 Situasjonsbilde	14
5.4 Tall knyttet til barnefattigdom (Bufdir)	14
5.5 Risiko (Bufdir)	14
5.6 Utfordring	14
5.7 Boligsosial monitor for Hitra kommune	15
5.8 Tall knyttet til barnefattigdom i Hitra kommune (Bufdir)	15
5.9 Sosialhjelp – utviklingstrekk - Hitra i tall (SSB)	16
5.10 Utbetaling av bostøtte i perioden 2019 -2021 - (Husbanken – statistikkbanken) 17	
5.11 Bruk av Husbankens boligsosiale virkemidler utbetaling/tilsagn	18
5.11.1 Utbetaling av startlån i perioden 2019 -2022 (oktober) i Hitra kommune (Husbanken)	
.....	19
6.0 FAGLIGE VURDERINGER	21
6.1 Utfordringer	21

6.2 Bistand til å kjøpe egnede boliger	21
6.3 Botid, husleiekontrakt og gjengs leie	21
6.4 Behov for sosiale tjenester knyttet til boligforvaltning	22
6.5 Brukere har sammensatte behov og trenger bistand fra ulike deler av tjenesteapparatet	22
6.6 Fra leie til eie for vanskeligstilte	22
6.7 Varig leie av kommunal bolig	23
6.8 Samhandling	23
6.9 Kommunale boliger	23
6.10 Bruk av økonomiske virkemidler	23
6.11 Boligrådgivning for vanskeligstilte	24
6.12 Prioriterte målgrupper	24
6.13 Boligsosiale suksessfaktorer	25
https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/nou-2011-15/id650426/	25
7.0 HANDLINGSPLAN	26
8.0 Lovverk og øvrige føringer	32

«Alle i Hitra kommune trenger et trygt hjem»

Hitra 2021

1.0 INNLEDNING

I desember 2020 la regjeringen fram en nasjonal strategi for den sosiale boligpolitikken i perioden 2021-2024 «Alle trenger et trygt hjem». Formålet med den nye strategien er å forsterke og videreutvikle innsatsen for at alle skal bo godt og trygt.

Ny lov om kommunens ansvar på det boligsosiale feltet: Prop. 132 L (2021-2022) foreligger som nytt lovforslag for behandling i Stortinget. Formålet med ny lov er å få et mer klart og samlet regelverk som bidrar til at vanskeligstilte får nødvendig hjelp, og at kommunen pålegges å ta boligsosiale hensyn i sine planer.

Vanskeligstilte på boligmarkedet er ikke en ensartet gruppe i samfunnet, men et begrep som brukes om personer og familier som sliter med å få dekket egne boligbehov. Noen kan være i en vanskelig situasjon en kort periode med behov for råd, veiledning og økonomisk hjelp for å bedre bosituasjonen, andre har behov for mer omfattende oppfølging og tjenester over tid for å mestre boforholdet.

Belastningene som dårlige boforhold gir, er ekstra store for barn og unge. Hyppige flyttinger kan medføre rotløshet, mangel på tilhørighet og vansker med å etablere og holde på nettverk både på skolen og i fritiden. Dårlige boforhold kan føre til helseproblemer, svake skoleresultater og lav arbeidstilknytning senere i livet.

Våren 2021 ble det gjennomført en forvaltningsrevisjon på det boligsosiale området. Revisjonsrapporten viser et behov for en boligsosial handlingsplan som beskriver nasjonale føringer, mål og innsatsområder, samt tiltak som skal føre til en bedre boligsosial tilnærming hvor Hitra kommune tar sitt samfunnsansvar.

En boligsosial handlingsplan skal bidra til at Hitra kommune har en helhetlig og sektorovergripende boligpolitikk som reduserer ulikheter, hvor alle skal bo trygt, godt og i tråd med regjeringens nye handlingsplan. Kommunens boligtilbud bør være målrettet i forhold til behovet. En boligsosial handlingsplan må være en rullerende plan som kartlegger behov og eksisterende tilbud, - og som angir tiltak for å lukke gapene.

Boligsosial handlingsplan for perioden 2022 – 2025 erstatter kommunens siste plan «Boligprogram 2011-2014». Planen beskriver ikke fremtidige behov for omsorgsboliger og sykehjemsplasser, da disse er vedtatt innlemmet i en egen sektorplan.

Planen legges fram for:

- Brukerråd
- Eldres råd
- Hitra ungdomsråd
- Utvalg for helse og omsorg
- Utvalg for oppvekst
- Utvalg for plan, landbruk og miljø.

Plangruppen består av:

- Assisterende kommunedirektør
- NAV leder Hitra Frøya
- Enhetsleder Forvaltning – Helse, omsorg og bolig
- Boligrådgiver Forvaltning – Helse, omsorg og bolig

1.1 Hva er boligsosialt arbeid?

Boligsosialt arbeid handler både om å skaffe boliger til vanskeligstilte på boligmarkedet og styrke den enkeltes mulighet til å mestre boforholdet. Arbeidet kan deles inn i operative og strategiske oppgaver. De operative oppgavene handler om å gi råd og veiledning, skaffe egnede boliger, tildele økonomisk støtte, iverksette bo- og nærmiljøtiltak, og å gi oppfølging og tjenester i hjemmet. De strategiske oppgavene handler om å sette langsiktige mål, utvikle tiltak og virkemidler for å nå disse målene, sette av økonomiske og faglige ressurser til arbeidet, og avgjøre hvor og av hvem de ulike operative oppgavene skal løses.

1.2 Hvem er vanskeligstilt på boligmarkedet?

Vanskeligstilte på boligmarkedet er personer og familier som ikke har mulighet til å skaffe seg og/eller opprettholde et tilfredsstillende boforhold på egen hånd. Disse befinner seg i en eller flere av følgende situasjoner:

- er uten egen bolig
- står i fare for å miste boligen sin
- bor i uegnet bolig eller bomiljø

1.3 Hva er en boligsosial handlingsplan?

En boligsosial handlingsplan er en plan som omhandler boliger og botiltak for grupper av befolkningen som har vansker med å skaffe seg eller beholde tilfredsstillende bolig på egen hånd. Planarbeid, planstrategier og tiltak skal blant annet medføre

- økt kunnskap om boligbehovet
- økt kunnskap om statlige virkemidler
- mer samkjørt boligpolitikk mellom enhetene
- bedre utnyttelse av kommunens boligmasse
- mer målrettet og effektiv bruk av virkemidlene

1.4 Hvorfor lage en boligsosial handlingsplan?

Formålet er å planlegge hvordan Hitra kommune gjennom målrettede tiltak kan legge til rette for et godt boligsosialt arbeid og god utnyttelse av virkemidler og ressurser. Gjennom kommunal boligveiledning kan man finne riktige tiltak for vanskeligstilte som har utfordringer med å komme inn på boligmarkedet på egen hånd. Vanskeligstilte kan ha utfordringer på flere livsområder og behov for ulike tjenester på flere nivå. Noen klarer å komme inn på boligmarkedet ved å innvilges startlån og tilskudd, andre har behov for en mer tilpasset bolig med tett oppfølging, mens andre har behov for et varig boligtilbud ved å leie bolig.

2.0 SAMMENDRAG

Vanskeligstilte på boligmarkedet er personer og familier som ikke har mulighet til å skaffe seg og/eller opprettholde et tilfredsstillende boforhold på egen hånd. Boligsosialt arbeid handler både om å skaffe boliger til vanskeligstilte på boligmarkedet og styrke den enkeltes mulighet til å mestre boforholdet.

En boligsosial handlingsplan er en plan som beskriver planstrategier og tiltak som medfører økt kunnskap om boligbehov, statlige virkemidler, mer samkjørt boligpolitikk, bedre utnyttelse av kommunens boligmasse og mer målrettet og effektiv bruk av virkemidlene.

Statlige føringer og nasjonale strategier for det boligsosiale arbeidet er sammenfattet i «*Bolig for velferd*» (2014-2020) og «*Alle trenger et trygt hjem*» (2021-2024). Planstrategiene matretter den offentlige innsatsen overfor vanskeligstilte på boligmarkedet.

En nasjonal målsetning er at flere skal kunne eie egen bolig og at leie skal være et trygt alternativ. Boligsosial politikk handler om å forebygge at folk få store boligproblemer og hjelpe de som selv ikke klarer å skaffe eller beholde egnet bolig.

Husbanken skal gi kommunene et helhetlig tilbud til å løse boligsosiale utfordringer og sikre gode rammebetingelser ved å støtte opp om kommunenes arbeid, både økonomisk og faglig.

Kommunen har fått en stadig viktigere rolle i det boligsosiale arbeidet for å sikre vanskeligstilte på boligmarkedet en trygg bosituasjon. Kommunal bistand kan være å skaffe egnet bolig, hjelp til å mestre boforholdet og fremme muligheter for integrering i nærmiljø og samfunnet for øvrig.

Hitra kommune har mange aleneboende med lave inntekter og høye boutgifter. Høye leiepriser på det private boligmarkedet gir stor etterspørsel etter kommunale boliger. Gruppen av økonomisk vanskeligstilte har et økende behov for rimelige boliger i Hitra kommune.

Ordinære kommunale boliger i Hitra kommune er gjennomgangsboliger med tidsbestemte leiekontrakter. Selv om husleien fastsettes etter «gjengs leie», sliter vanskeligstilte med å komme seg ut av tidsbestemte leieforhold. Ved økt bruk av boligsosiale virkemidler som bostøtte, startlån, tilskuddsordninger og leie- for eie- avtaler, kan kommunen bistå vanskeligstilte på boligmarkedet med å komme over i trygge og mer varige boforhold. Boligsosialt arbeid innebærer også å gi tverrfaglige og samordnede tjenester til personer som har behov for hjelp til å mestre boforholdet.

En handlingsplan for kommunens boligsosiale arbeid angir mål, tiltak, tidsrammer og økonomiske behov for gjennomføring.

3.0 STATLIGE FØRINGER

Den nasjonale strategien for den sosiale boligpolitikken «Alle trenger et trygt hjem» (2021-2024), samler og matretter den offentlige innsatsen overfor vanskeligstilte på boligmarkedet. Det er en nasjonal målsetning at flere skal kunne eie sin egen bolig - og at leie skal være et trygt alternativ. Strategien varsler følgende prioriterte innsatsområder:

- Ingen skal være bostedsløse
- Barn og unge skal ha gode boforhold
- Personer med nedsatt funksjonsevne skal på lik linje med andre kunne velge hvor og hvordan de bor

En tilfredsstillende bolig er en forutsetning for at den enkelte skal kunne leve og bo selvstendig, skaffe eller beholde arbeid, og delta i samfunnet. I familier med barn og unge er det spesielt viktig at det er en trygg og god bosituasjon. I målrettet innsats mot fattigdom fremheves det at trygge og gode boforhold er viktig for å bekjempe fattigdom. Den sosiale boligpolitikken handler om å forebygge at folk får store boligproblemer, og å hjelpe de som selv ikke klarer å skaffe og beholde egnet bolig. I «Bolig for velferd» (2014- 2020) fremgår følgende nasjonale mål:

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

Sentrale føringer og prioriterte innsatsområder for kommunen er å gi vanskeligstilte på boligmarkedet:

- hjelp fra midlertidig til varig bolig
- hjelp til å skaffe en egnet bolig
- forhindre utkastelser
- gi oppfølging og tjenester i hjemmet
- sikre god styring og målrettet arbeid
- stimulere til nytenkning og sosial innovasjon
- planlegge for gode bomiljøer

I et høringsnotat fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet datert 02.12.2020 foreligger et nytt lovforslag som tydeliggjør og skjerper kommunens ansvar overfor vanskeligstilte på boligmarkedet. Formålet med lovforslaget er å få 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 i kommunene, slik at innbyggerne kan forvente et noenlunde likt nivå på den hjelpen som tilbys, uavhengig av oppholdskommune. Skjerpingen av kommunenes plikter gjelder særlig ansvaret for å ta boligsosiale hensyn i planleggingen.

3.1 Husbanken

Husbanken skal gi kommunene et helhetlig tilbud til å løse sine boligsosiale utfordringer. Selv om kommunen har hovedansvaret for å bistå vanskeligstilte på boligmarkedet, skal Husbanken sikre gode rammebetingelser ved å støtte opp om kommunenes arbeid, både økonomisk og faglig. Husbanken forvalter ordninger som bostøtte, startlån, og tilskudd og lån til utleieboliger.

Husbankens mål for kommunestrategien er:

- Flere skal kunne eie bolig, det gir økonomisk trygghet og større forutsetninger for stabile og trygge boforhold.
- Leie skal være et trygt alternativ for de som ikke kan eller vil kjøpe sin egen bolig.
- Urbanisering, større ulikheter i befolkningen og flere eldre gjør det viktigere å planlegge for boliger til alle i årene framover. Sosial bærekraft skal være et premiss for boligbygging og områdeutvikling på lik linje med miljømessig og økonomisk bærekraft.
- Tydelige roller, nødvendig kunnskap og kompetanse. Husbanken har en viktig rolle som faglig støttespiller og være en pådriver for å fremme digitale løsninger.

3.2 Bruk av boligsosiale virkemidler

Fra 2020 ble tilskudd til etablering, tilskudd til tilpasning og tilskudd til utredning og prosjektering overført fra staten som en del av rammetilskudd til kommunen. Det innebærer et større krav til kommunal budsjettering og planlegging. Kommunen må ha et bevisst forhold til nytten av å avsette midler til ordningen i kommunens økonomi- og budsjettplan. Tilskudd kan bidra til at barnefamilier får hjelp til å komme i egen bolig, flere kan gå fra «leie til eie» og låneopptak kan reduseres slik at vanskeligstilte kan betjene et lån.

Gjennom økte lånerammer til Husbanken i 2021/2022 legger staten til rette for at startlån til vanskeligstilte barnefamilier har høyest prioritet. Gjennom Husbankens boligsosiale virkemidler skal kommunen sørge for at startlån hjelper familier fra leie til eie. Samtidig skal det å leie bolig være et trygt alternativ for de som ikke vil eller kan eie egen bolig.

3.2.1 Bostøtte

Bostøtte er en statlig støtteordning som administreres av Husbanken og kommunen. Ytelsen skal bidra til at husstander med lave inntekter og høye boligutgifter har mulighet til å skaffe seg og beholde en egnet bolig. Bostøtte er en behovsprøvd rettighetsordning for alle over 18 år dersom kravene til bolig og inntekt er oppfylt. Kommunen gir veiledning i søknadsprosessen og kvalitetssikrer dokumentasjonen, vedtak fattes i Husbanken. Klagesaker forberedes av kommunen, men avgjøres av Husbanken.

Det er viktig at det kommunale tjenesteapparatet har kjennskap til bostøtteordningen slik at de som har krav på bostøtte utnytter muligheten. Bostøtten er også et viktig virkemiddel til å redusere kommunens utgifter i forhold til sosialhjelp.

3.2.2 Startlån

Husbanken gir startlån til kommuner for videre utlån til enkeltpersoner. Husbankens rolle er å stimulere kommunene til aktiv bruk av låneordningen, og sammen med kommunen bidra til at flere skal eie egen bolig. Kommunen kan gi startlån til personer som ikke får lån eller tilstrekkelig

lånebeløp i ordinære kredittinstitusjoner. Søkeren må ha evne til å betjene lånet over tid og fortsatt ha nødvendige midler igjen til livsopphold. Startlån kan tilbys med inntil 50 års løpetid, med mulighet til avdragsfrie perioder og til Husbankens til enhver tid flytende og faste rente. Startlån kan gis til personer som skal

- kjøpe bolig
- utbedre eller tilpasse bolig
- bygge ny bolig
- refinansiere dyre lån for å beholde bolig

Kommunen kan gi startlån til fullfinansiering av boligen eller som topplån der private banker eller Husbanken gir grunnfinansiering. Kommunen skal vurdere om samfinansiering kan oppnås.

3.2.3 Tilskudd til etablering i egen bolig

Personer med varig lav inntekt som ikke klarer å betjene et startlån som er stort nok til å finansiere en egnet bolig, kan etter behovsprøving få tilskudd til etablering ved kjøp. Tilskuddet kan også brukes til nødvendig utbedring og til refinansiering for å sikre at vanskeligstilte kan bli boende i egen bolig. Tilskudd til etablering kan gjøre husstandens boutgifter lavere og dermed redusere kommunens risiko for tap.

3.2.4 Tilskudd til prosjektering og utredning av egen bolig

God bruk av tilskuddsordninger kan gjøre at folk kan bli boende lengre hjemme, og redusere behov for dyrere kommunale tjenester. Økt tilgjengelighet gir også bedre tilrettelegging for tjenesteyting i hjemmet. Målgruppen for tilskuddet er personer med nedsatt funksjonsevne, slik at man kan fortsette å bo i egen bolig. Formålet med tilskuddet er å få utredet og kartlagt muligheter og begrensninger som finnes når det gjelder tilpasning av boliger. Tilskuddet skal bidra til gode og varige løsninger til nøkterne kostnader. Tilskudd til prosjektering og utredning må ses i sammenheng med tilskudd til tilpasning.

3.2.5 Tilskudd til tilpasning av egen bolig

Tilskuddet tildeles primært husstander som på grunn av funksjonshemming eller bevegelsesvansker, har behov for spesialtilpasning eller mindre utbedring av boligen. Det kan også tildeles økonomisk vanskeligstilte som har behov for utbedring av bolig eller eiendom. Kommunen følger Husbankens retningslinjer ved tildeling av boligtilskudd til tilpasning. Tilskuddet er begrenset og behovsprøvd.

3.2.6 Leie til eie

Flere skal kunne eie sin egen bolig, og flere skal få hjelp til å gå fra leie til eie ved hjelp av startlån. Ikke alle kan eie en bolig med en gang. Noen må få tilbud om å leie før de kan eie, enten kommunal bolig eller hos private. Vanskeligstilte 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 et lån, men som vurderes å ha potensiale for å kjøpe egen bolig på sikt.

4.0 KOMMUNALE FØRINGER

Kommunen har fått en stadig viktigere rolle i det boligsosiale arbeidet. Boligsosialt arbeid omfatter alt kommunen gjør for å sikre vanskeligstilte på boligmarkedet en trygg bosituasjon. Dette kan være bistand til å skaffe en egnet bolig, hjelp til å mestre sin boligsituasjon og til å bli integrert i nærmiljøet og samfunnet for øvrig. Arbeidet er krevende fordi den enkelte bruker kan ha utfordringer på flere områder, og fordi det er behov for koordinering på tvers av sektorer i kommunen, som sosial-, helse- og planenhet.

Et godt sted å bo er en viktig forutsetning for integrering og deltakelse i samfunnet. Forskning nasjonalt viser at trangboddhet og lav standard preger boforholdene i kommunale boliger. Dette gjelder også for Hitra kommune.

4.1 Kommuneplanens samfunnsdel

Kommuneplanens samfunnsdel for perioden 2014-2026 har som hovedmål at Hitra skal bli mer attraktiv som bosted. Definerte delmål i planperioden er:

- Hitra kommune skal fremme og tilrettelegge boligbygging med intensjon om først leie – så eie ved bruk av bl.a. Husbankens ordninger.
- Hitra kommune skal samarbeide med og eventuelt etablere boligbyggelag/utbyggingsselskap som kan være pådrivere i boligetableringen.
- Hitra kommune skal ta godt vare på kommunens innbyggere med å fremme livskvalitet for alle, tidlig innsats og forebygging av helseproblemer blant barn og unge.
- Det skal tilrettelegges for at flest mulig kan bo lengst mulig i eget hjem enten i opprinnelig bolig eller i sentrumsnær leilighet.

4.2 Kommunalt disponerte boliger, antatt boligbehov og prioriteringer

Kommunale utleieboliger bør tilpasses etterspørselen, slik at tilbudet blir differensiert i forhold til de boligbehovene som kommunen prioriterer å dekke opp. For å innfri dette må kommunen ha en ajourført oversikt over behovet for tilrettelagte boliger. Hitra kommune disponerer 130 kommunale utleieobjekter (oktober 2022). Omsorgsboliger og ordinære boliger inngår i antall boliger.

4.3 Aktører i kommunens boligpolitiske virksomhet

Aktør	Fagområde
Forvaltning – Helse, omsorg og bolig	Forvaltningskontoret har en sentral rolle med tildeling av alle kommunale utleieboliger, forvaltning av Husbankens virkemidler som bostøtte, startlån og tilskuddsordninger. Boligveiledere gir råd, veiledning og bistand i forhold til de boligsosiale virkemidlene som kommunen har til rådighet.
Flyktningetjenesten/Voksenopplæringen	Bosetter og følger opp flyktninger innenfor Introduksjonsprogramperioden, vanligvis i 2 år.
Oppfølgingstjenesten	Følger opp ROP brukere (rus og psykiatri).
Tjenester for mennesker med nedsatt funksjon	Følger opp mennesker med nedsatt funksjonsevne med behov for kommunale pleie- og omsorgstjenester.
NAV	Gjeldsrådgiver og rådgivere i NAV gir oppfølging ved å bistå den enkelte med å komme i tiltak og i arbeid som fremmer selvstendighet. Innvilger midlertidig bolig til bostedsløse og medvirker i prosessen i å skaffe bolig.
Driftsavdelingen	Har ansvar for drift og vedlikehold av kommunale utleieboliger.
Husbanken	Veiledningsrolle overfor kommunen. Fatter vedtak om bostøtte etter klargjøring av søknad i kommunen. Klagesaksbehandler vedtak om bostøtte etter klargjøring av klagesaken i kommunen. Tildeler rammen for startlån etter søknad fra kommunen. Kommunestyret fatter vedtak om låneramme som grunnlag for søknad om startslånsmidler.
Private banker	Samarbeidspartnere ved kjøp av bolig.

5.0 FAKTA/STATUS I HITRA KOMMUNE

5.1 Gruppering av leietakere i kommunal bolig

Følgende grupper er i hovedsak leiere av kommunal bolig i dag:

- Enslige under arbeidsavklaring
- Enslige uføretrygdde/alderspensjonister
- Enslige forsørgere med barn
- Barnefamilier
- Eldre
- Midlertidig bolig for akutt boligbehov (NAV)
- Tjenesteboliger

Kommunen har mange aleneboende med lave inntekter og høye boustgifter. Høye leiepriser på det private boligmarkedet gir stor etterspørsel etter kommunale boliger. Kommunen fastsetter husleie i forhold til normtall fra Statistisk Sentralbyrå, noe som er noe lavere enn i det private markedet. Gruppen av økonomisk vanskeligstilte har et økende behov for rimelige boliger i Hitra kommune.

En kartlegging foretatt av Forvaltningskontoret viser at det er til sammen 44 barn som i 2021 bor i kommunale boliger i Hitra kommune.

Presset på utleieboliger er størst i Fillan, og søkere til kommunale utleieboliger takker ofte nei til bolig andre steder. Dette medfører at kommunen har hatt flere ledige kommunale boliger på Sunde, Sandstad og Melandsjø.

Bosatte flyktninger får problem med å flytte ut fra kommunal bolig til privat bolig fordi kostnadene er høyere. Det er ikke bosatt flyktninger de siste årene, men det er behov knyttet til familiegjenforeninger og større familieboliger.

Funksjonshemmede ønsker i all hovedsak at kommunen bygger ut tilpassede boliger. Prosjektet for Bolig UNG imøtekommer dette behovet for enkelte i denne gruppa.

I mai 2022 ble tilpassede boliger til personer knyttet til ROP lidelser (rus og psykiatri) ferdigstilt til nevnte gruppe.

NAV disponerer én akuttbolig, noe NAV-lederen betegner som marginalt. I perioder med samtidig etterspørsel benyttes også hotell. Flytting til ordinær kommunal bolig utredes så raskt som mulig, og akuttbolig skal som hovedregel framleies inntil 3 måneder. NAV har i 2022 gitt tilbakemelding om at behovet er en akuttbolig.

Tildeling av tjenesteboliger til ansatte er tonet ned til fordel for bruk av kommunale boliger til boligsosiale tiltak. Kommunen har noen tjenesteboliger i Fillan for å legge til rette for rekruttering av viktig kompetanse. Kommunal tjenestebolig kan også tilbys utenfor Fillan, da fortrinnsvis på Sandstad og Sunde.

5.2 Status

- Det er vanskelig å skaffe seg bolig i Fillan dersom lav husstandsinntekt
- Der er dyrt å leie på Hitra – mange steder i kommunen er det en fordel å eie
- Husbankens virkemidler for vanskeligstilte på boligmarkedet har vært lite benyttet i kommunal regi, vi ser en økende trend med tildeling av startlån.
- Boliger finansiert med lån og tilskudd fra kommunen skjer oftest i områder hvor pris er lavest – med svak verdøkning for låntaker, og med svak pant for kommunen.

5.3 Situasjonsbilde

- Mange sosiale aktiviteter til barn og unge er konsentrert til Fillan
- Dårlig eller fraværende kollektivtransport
- Lite familieboliger tilgjengelig i kommunesenteret

5.4 Tall knyttet til barnefattigdom (Bufdir)

- Forhøyet andel barn i husholdninger med lav inntekt
- Svært høy andel barn i husholdninger med vedvarende lavinntekt og med enslig forsørger
- Lav andel barnefattigdom i innvandrerhusholdninger – både fra land utenfor Europa og fra EU/USA/Canada

5.5 Risiko (Bufdir)

- Barn i husholdninger med enslige forsørgere
- Barn i husholdninger som har mottatt sosialhjelp siste år
- Barn i husholdninger der minst en person mottar uføretrygd
- Ingen vesentlige store utfordringer knytta til boforhold
- Høyt tall på barn 0 – 5 år som bor i leid bolig

5.6 Utfordring

- Høye priser i Fillan – lite private boliger i markedet som kan bidra til å løse boligsosiale forhold
- Verdiutvikling – startlån – størst risiko for tap både for kjøper og kommune dersom bolig kjøpes utenfor aksen 714
- Behov for flere familieboliger med variert størrelse

5.7 Boligsosial monitor for Hitra kommune

Husbankens boligsosiale monitor gir 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.

Boligsosial monitor for Hitra kommune for Hitra kommune 2019,2020 og 2021

- Under 10 barn i husholdninger med lav inntekt, leier og bor trangt (2019,2020,2021)

Antall 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 ofte boutgiftene som tyngende, sammenlignet med andre barnefamilier (SSB). Bolig og nærområdet har stor betydning for oppveksten til barn. Et trygt og godt boforhold er viktig for barna her og nå, for å forhindre at dårlige levekår går i arv.

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.

Boligsosial monitor for Hitra kommune i 2019,2020 og 2021:

- 0 bostedsløse i midlertidige botilbud i mer enn 3 måneder

Majoriteten av bostedsløse oppholder seg i byene. Hitra kommune har ingen registrerte bostedsløse i midlertidige botilbud utover 3 måneder i 2020 og tidligere registrerte år. Mange av bostedsløse har vedvarende og sammensatte problemer og sliter særlig med rusavhengighet og psykiske lidelser. Målet for den sosiale boligpolitikken er at alle skal kunne skaffe og beholde en egnet bolig. De som ikke klarer dette selv, skal få den hjelpen de trenger og settes i stand til å mestre egne liv.

Boligsosial monitor for Hitra kommune i 2019,2020 og 2021:

- 29 uføre bor sammen med foreldre (2019 og 2020)
- 33 uføre bor sammen med foreldre (2022)

Valgfrihet og mulighet til å bestemme selv i eget liv er grunnleggende verdier. Personer med nedsatt funksjonsevne skal på lik linje med andre kunne velge hvor og hvordan de bor. Det er særlig behov for å rette en innsats mot utviklingshemmede som viser seg å ha særlig få valgmuligheter når det gjelder bosted, hvem de vil bo med og boform. Utviklingshemmede har ofte en stabil, men lav inntekt med uføretrygd som inntektskilde. De regnes derfor som sikre betalere av boliglån og vil være i målgruppen for startlån.

5.8 Tall knyttet til barnefattigdom i Hitra kommune (Bufdir)

I følge Barne-, ungdoms- og familiedirektoratet (Bufdir) handler barnefattigdom om mer enn fysisk overlevelse som mangel på mat, klær og tak over hodet. Fattigdom betyr også det å mangle muligheter for å delta sosialt, på lik linje med resten av samfunnet. Tabellen under viser tall for Hitra kommune sammenlignet med tall for Trøndelag fylke i 2019 og 2020. Tall for 2021 publiseres våren 2023.

OMFANG ETTER HUSHOLDNINGSTYPE	HITRA		TRØNDELAG	
	2019	2020	2019	2020
Barn i husholdninger med vedvarende lavinntekt med enslig forsørger	35,9 %	49,2%	36,4 %	40,0%
RISIKO				
Barn i husholdninger med enslige forsørgere	19,4 %	19,0%	12,7 %	13,2%
BOFORHOLD				
Barn i husholdninger som bor trangt	15,4 %	15,8%	17,1 %	16,5%
Barn i husholdninger med vedvarende lavinntekt som bor trangt	20,2 %	39,0%	45,3 %	44,6%
Barn 0-5 år i husholdninger med vedvarende lavinntekt som bor i leid bolig	64,7 %	59,4%	62 %	61,1%
Barn 6-17 år i husholdninger som bor i ledig bolig	13,7 %	13,1%	11,2 %	11,1%
Barn 6-17 år i husholdninger med vedvarende lavinntekt som bor i leid bolig	50 %	45,5%	54,7 %	56,4%

5.9 Sosialhjelp – utviklingstrekk - Hitra i tall (SSB)

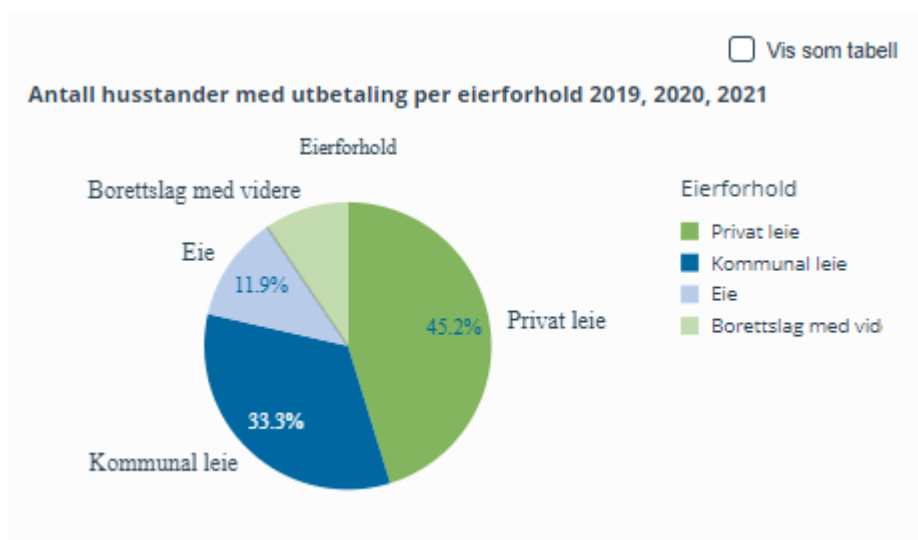
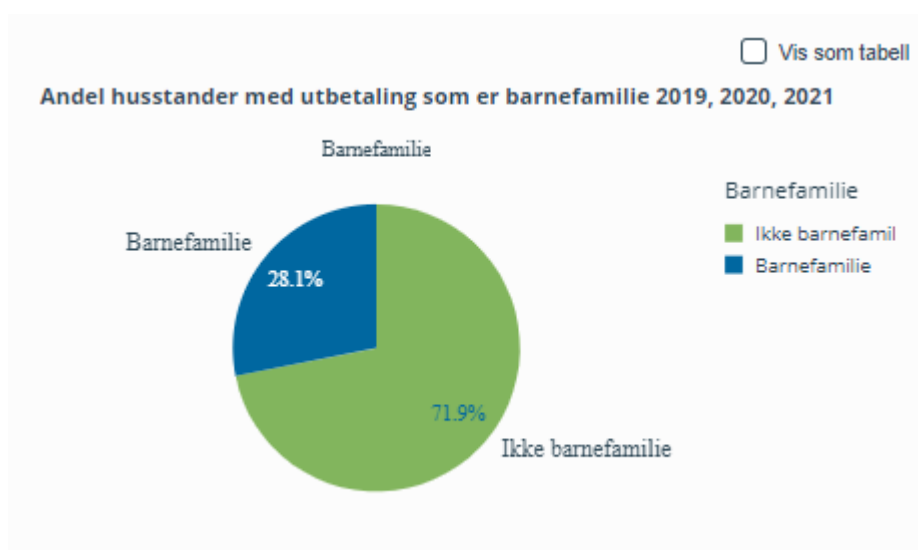


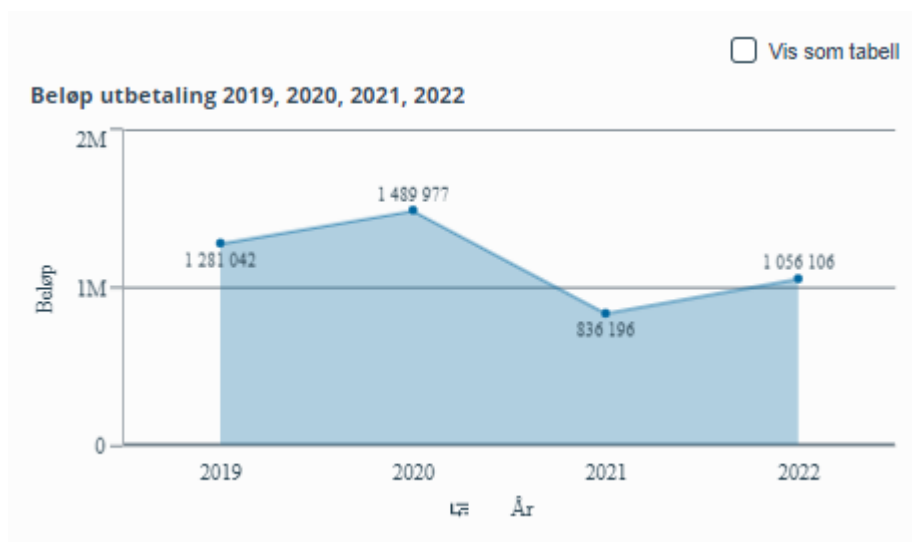
I tabellen viser utbetaling av sosialhjelp i årene 1997 -2020. For 2020 er det en nedgang i utbetalingene. Dette henger sammen med at det er utbetalt høyere utbetaling av

Kvalifiseringsstønad (også sosialhjelp) i 2020. Nedenfor viser tabell (KOSTRA tall) utbetaling av Kvalifiseringsstønad for årene 2017 – 2020.

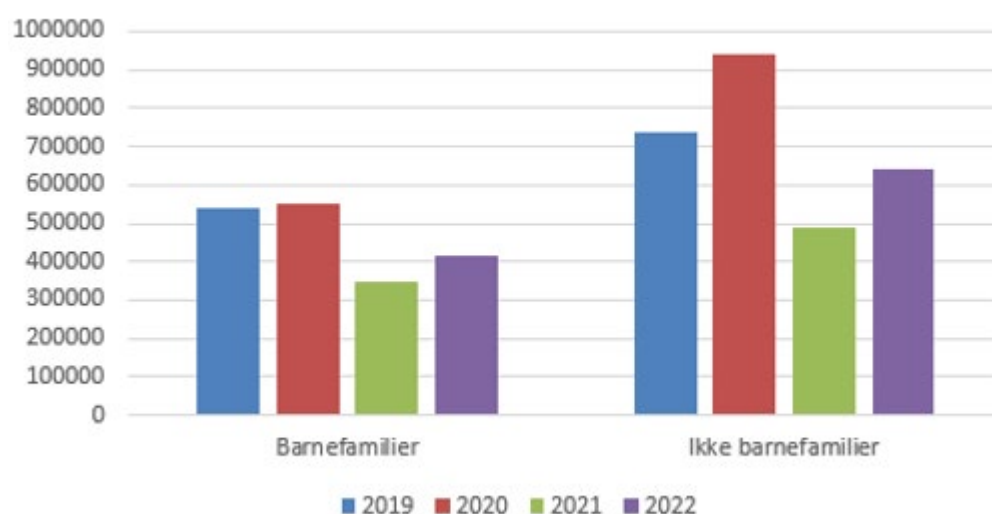
2017	2018	2019	2020
Utbetaling av økonomisk sosialhjelp – kvalifiseringsstønad (KOSTRA tall)			
Kr. 46.287,-	KR. 0,-	Kr. 361.421,-	Kr. 1.258.189,-

5.10 Utbetaling av bostøtte i perioden 2019 -2021 - (Husbanken – statistikkbanken)





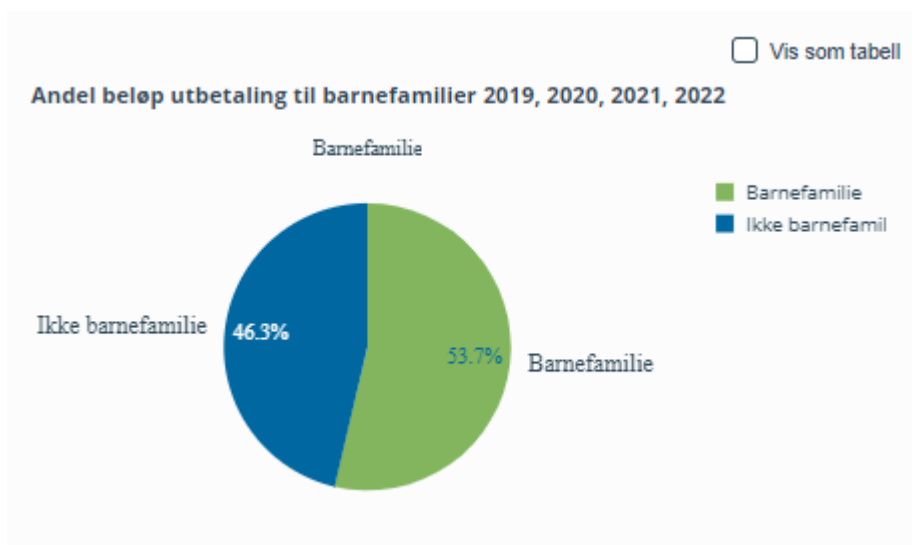
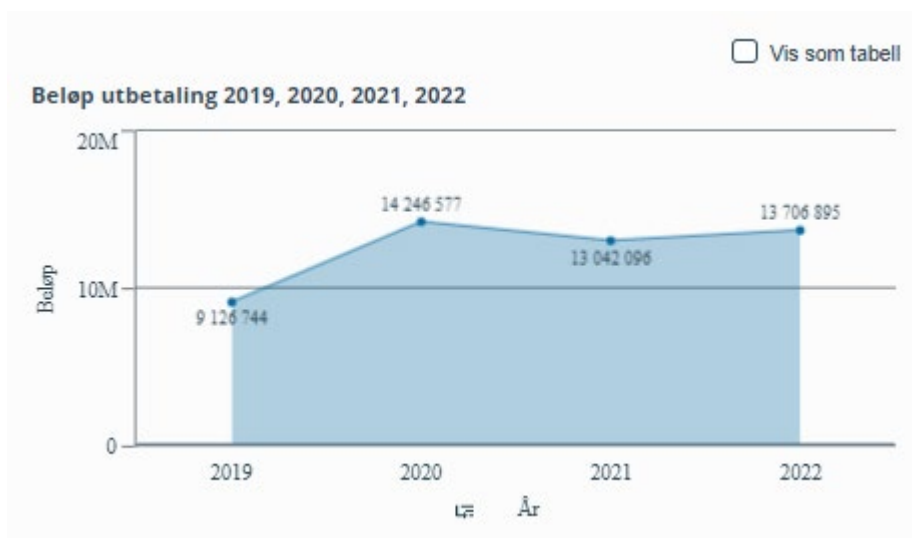
Bostøtte utbetalt

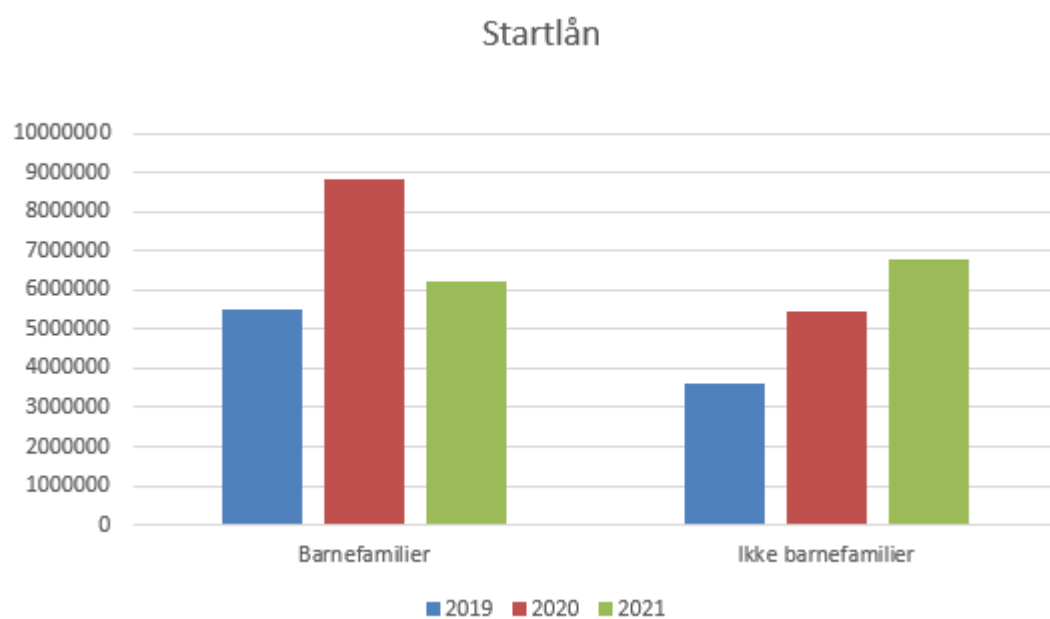


5.11 Bruk av Husbankens boligsosiale virkemidler utbetaling/tilsagn

Det er viktig at kommunen setter av tilskudd til etablering, slik at startlån og tilskudd blir et viktig virkemiddel for at vanskeligstilte kan kjøpe egen bolig. I henhold til Forskrift om lån fra Husbanken (startlånsforskriften), skal startlån bidra til at personer med langvarige boligfinansierings-problemer kan skaffe seg en egen bolig, og beholde den. Tilskudd til etablering kan gis som toppfinansiering til husstander som har lavere, men stabil inntekt, og ikke kan fullfinansiere bolig gjennom startlån. Tilskuddet er sterkt økonomisk behovsprøvd. Tilskudd til etablering kan også være et risikodempende tiltak i forhold til tap av startlån.

5.11.1 Utbetaling av startlån i perioden 2019 -2022 (oktober) i Hitra kommune (Husbanken)





6.0 FAGLIGE VURDERINGER

Innhentede faktatall med tillegg av lokale kartlegginger og vurderinger viser kort oppsummert slik situasjon i boligmarkedet på Hitra:

- Det produseres i utgangspunktet nok boliger på Hitra – markedet leverer det antall boliger som blir etterspurt og lokalisert i de deler av kommunen etterspørselen foreligger
- Det er i hovedsak tilgjengelige tomter og boliger i alle deler av kommunen.
- Det bygges relativt dyrt i deler av kommunen.
- Det er et underskudd på rimelige boliger, både nye og gamle, i områder av kommunen med størst tilflytting/ befolkningsvekst.

6.1 Utfordringer

Hovedutfordringen i Hitra kommune er at boligprisene gjør det vanskelig for mange husstander å etablere seg på boligmarkedet. Det må legges vekt på økonomisk forsvarlighet ved behandling av lånesøknad. Hitra kommune har lite mislighold av startlån, tvangssalg av boliger finansiert av kommune kan forekomme, men er sjeldent.

Et fellestrekk er at flere kommunale leietakere ikke blir selvstendige på boligmarkedet. Kommunal bolig som midlertidig hjelp blir ofte langvarig hjelp utover standard leiekontrakt på 3 år. Flere leieforhold blir forlenget og årsaken kan være:

- permanent lav inntekt
- lang arbeidsavklaring og kvalifisering mot arbeid
- fyller fortsatt vilkår for å leie kommunal bolig
- høye utleiepriser på det private leiemarkedet
- for liten utnyttelse av startlånordningens muligheter og «eie for leie» ordning
- manglende tverrfaglig oppfølging

6.2 Bistand til å kjøpe egnede boliger

En del av de som får finansieringsbevis som vedtak på startlån, trenger veiledning for å finne, vurdere og kjøpe bolig. I tillegg har kommunen erfaring med at låntakere noen ganger kjøper boliger som viser seg å betydelig behov for oppgradering, eller på andre måter ikke er egnet for husstanden. Kommunen skal godkjenne boliger før kjøp. Utfordringen er å finne en god, lite vedlikeholdskrevende og egnet bolig som samtidig er innenfor låntakers økonomiske muligheter.

6.3 Botid, husleiekontrakt og gjengs leie

Hitra kommune tildeler 3-årige tidsbestemte leiekontrakter i tråd med husleieloven bestemmelser i ordinære gjennomgangsboliger. Flere leietakere søker om forlengelse av leieforholdet, da deres sosiale og økonomiske situasjon ikke har endret seg. Noen vil ha behov for å leie kommunal bolig i lang tid, andre vil ha behov for et leieforhold som et mer varig botilbud.

Hitra kommune praktiserer gjengs leie etter normtall fra Statistisk Sentralbyrå, noe som er noe lavere enn i det private leiemarkedet. Det er registrert mindre forskjeller i leieprisene det siste året mellom privat og kommunal leie.

6.4 Behov for sosiale tjenester knyttet til boligforvaltning

Kommunen har flere virkemidler for at personer skal kunne beholde sin bolig. Bostøtte er avgjørende for mange husstander for å få lavere bostøtte. Ordningen gjøres kjent i vedtak for tildeling av kommunal bolig, samt råd og veiledning både i NAV og fra boligrådgiver.

I forhold til boligeiere som får varsel om tvangssalg, samarbeid med gjeldsrådgiver i NAV. For de som eier bolig og har friverdi i bolig, kan refinansiering med hjelp av startlån bidra til at bolig kan beholdes.

I flere saker som gjelder søknad om startlån, har søkerne ofte gjeld, og det mangler en plan for å løse gjeldssaken. I disse sakene er det etablert et samarbeid med gjeldsrådgiver i NAV.

6.5 Brukere har sammensatte behov og trenger bistand fra ulike deler av tjenesteapparatet

Det er behov for å styrke samhandlingen mellom avdelinger på flere områder. Sammensatte behov krever tverrfaglig tilnærming fra tjenesteapparatet og brukerne skal oppleve at tjenesten er forutsigbar og helhetlig. Brukermedvirkning er en forutsetning i boligsosialt arbeid, så vel som tjenesteytingen for øvrig.

6.6 Fra leie til eie for vanskeligstilte

Når husstanden ikke oppfyller krav til betjeningsevne og egenkapital for å få lån, men er i målgruppen for leie av kommunal bolig, kan kommunen vurdere om husstanden har et potensiale for å eie bolig på et senere tidspunkt. Ved leie til eie kan kommunen fremskaffe bolig som er tilpasset husstandens nåværende og framtidige behov, og inngå en leie før eie- avtale i tre eller fem år før leietaker får anledning til å kjøpe boligen. Husleien tilsvarer kommunens utgifter knyttet til konkret bolig, slik at leietaker har mulighet til å spare egenkapital i leieperioden.

Alternativt kan gjengs leie/markedsleie benyttes, hvorpå overskuddet reflekteres i en redusert kjøpspris. Kjøp av bolig etter tre eller fem år finansieres ved hjelp av oppspart egenkapital, startlån eller lån i ordinær bank og eventuelt tilskudd til etablering.

I de kommunale vedtatte retningslinjene for tildeling av kommunalt disponerte/eide utleieboliger fra 2014 er det vedtatt at kommunen skal benytte leie før eie som et boligsosialt tiltak.

«Ved utleie av nyoppførte eller ervervede boliger til egne ansatte, og eventuelt andre leietakere, hvor det fremstår som en god løsning, skal det tilstrebes innarbeidet en ordning for «først leie – så eie». Kriterier for en slik ordning baseres på Husbankens føringer for leietakere som ønsker å erverve boligen.

Husbanken skisserer følgende alternativer:

1. Kommunen kan bygge en bolig og leie ut med en opsjon på kjøp etter 3 år. Da må tilskuddet fra Husbanken til kommunale boliger tilbakebetales med fratrekk for nedskrivning (nedskrives med 5 % årlig). Ved grunnlansfinansiering innfris dette og kjøpers kjøp finansieres med banklån og startlån, eller alternativt full finansiering med startlån og tilskudd. Det kan også være mulighet for at grunnlånet kan overføres til kjøper, forutsatt regelendringer i forhold til dagens regelverk.

2. Kommunen kan selge en kommunal bolig, enten til den/de som bor i boligen eller til en annen vanskeligstilt husholdning. Ikke avskrevet tilskudd fra Husbanken til kommunale boliger må da innfris. Samme finansieringsløsning som i punkt 1 for kjøper.
3. Kommunen kan utvikle en praksis der det målrettet tilbys beboere i kommunale boliger finansiering (bank, startlån, tilskudd som over) for kjøp av egen eid bolig i det åpne markedet.

Det er solgt flere kommunale boliger i perioden 2014 – 2019. Boligene er solgt til leietakere som har bodd i boligen i flere år. Det er også solgt kommunale boliger på det åpne markedet når boligen ikke har vært utleid.

6.7 Varig leie av kommunal bolig

Ikke alle er i stand til å eie egen bolig, og da skal leie være et trygt alternativ. Hitra kommune har flere leietakere som har inngått mer varige leieforhold med tidsubestemte leiekontrakter for å ivareta behovet for en stabil og trygg boposisjon. Varig leie av bolig vurderes etter en nærmere gjennomgang av boligbehov hvor leietakerens behov og ønske blir hensyntatt.

6.8 Samhandling

Kommunens boligsosiale arbeid bør være samordnet og helhetlig. Boligfeltet berører mange tjenester, og det er viktig at roller og ansvar ikke blir fragmentert og uklart. Det er etablert en hensiktsmessig modell for det boligsosiale arbeidet ved at boligtildeling og økonomiske virkemidler er samlet hos forvaltningskontoret. Enheten er underlagt helse og omsorg, hvor kommunalsjefen har ansvar for planarbeidet. Behovet for tverrsektoriell samordning blir tilfredsstillende ivaretatt både i den løpende boligforvaltningen og i det boligsosiale planarbeidet. Det boligsosiale arbeid bør samordnes på tvers av tjenesteområdene, og oppnådde resultat bør evalueres ved utgangen av planperioden.

6.9 Kommunale boliger

Kommunen disponerer en boligmasse som er differensiert, og skal gi et dekkende tilbud til kommunens innbyggere som ikke selv, eller ved hjelp av andre boligsosiale virkemidler, kan ivareta sine boligbehov på boligmarkedet. Kommunen skal bistå beboere som har utfordringer med å bo, slik at de kan mestre boforholdet. For noen grupper blir det inngått oppfølgingsavtaler med leietakerne hvor TNF og Oppfølgingstjenesten bistår leier med å mestre boforholdet.

Behovene de siste årene viser at det er behov for større boenheter med flere soverom. Bosetting av flyktninger som får familiegjenforening har flere barn, og kommunen har lite tilgjengelige, egnede boliger for denne gruppen.

6.10 Bruk av økonomiske virkemidler

Kommunen gir veiledning og informasjon for å bistå innbyggerne med å kjøpe bolig ved hjelp av startlån og eventuelt i samarbeid med private banker. Riktig og målrettet bruk av tilskudd til etablering og tilskudd til tilpassing kombinert med startlån, samt tilskudd til prosjektering og utredning for personer med nedsatt funksjonsevne.

Gir opplysning råd og veiledning om bostøtte. Alle som får vedtak på tildeling av kommunal bolig får informasjon om både startlån og bostøtte og oppfordres til å søke.

Informasjon om bostøtte og startlån finner en på kommunens hjemmeside med link til Husbanken.

6.11 Boligrådgiving for vanskeligstilte

Kommunens skal gi rådgiving til vanskeligstilte på boligområdet. Dette omfatter personer som er bostedsløse, bor utilfredsstillende, står i fare for å miste boligen eller skal hjelpes til å bli selvhjulpne i det ordinære boligmarkedet. Boligrådgiving skal spesielt gis til kommunale leietakere som bistand til videre oppfølging.

Gjennom boligrådgiving skal flere boligsøkende hjelpes slik at de ikke blir boende i kommunale bolig. Det er viktig at ulike grupper motiveres og hjelpes til å bli selvstendig på boligmarkedet. Vilårene for å kjøpe bolig er ikke alltid til stede enten på grunn av for lav inntekt eller for ustabil inntekt. Mange har opparbeidet seg gjeld som gjør det vanskelig å få lån i private banker til boligkjøp.

Leie for eie ordning for husstander som leier kommunal bolig hvor kommunen vurderer at husstanden har et potensiale for å eie bolig på et senere tidspunkt.

Hitra kommune har per tiden ingen bostedsløse. NAV har ansvar for midlertidige botilbud (nødsituasjon) for personer med akutte boligbehov. Et midlertidig botilbud skal hjelpe bostedsløse i en akutt situasjon, og bør kun unntaksvis vare mer enn 3 måneder. NAV gir råd og veiledning for å hjelpe bostedsløse over til mer varige botilbud.

NAV fremleier midlertidige botilbud inntil tre måneder, og samarbeider med forvaltningskontoret i saker der bostedsløse fyller vilkår for kommunal bolig. Alternativt er NAV behjelpelig med å hjelpe bostedsløse over i private leieforhold som gir en mer forutsigbar boligsituasjon.

6.12 Prioriterte målgrupper

Det er viktig for kommunen å utvikle en helhetlig oppfølging av bosatte, særlig med tanke på å øke gjennomstrømmingen i den kommunale boligmassen. Å plassere bosatte i nær tilknytning til barnehager, skoler og idrettslag har en klar integreringsfordel.

Vi ser at det ofte tar noe tid før de bosatte kommer i posisjon for kjøp av egen bolig av økonomiske grunner. Kommunale boliger er i hovedsak ikke tilpasset store barnekull som ofte går igjen for denne gruppen, enten ved bosetting eller ved familieegjenforening.

Etter gjennomført kartlegging i 2021 viser denne at det er 44 barn som bor i kommunale boliger i Hitra kommune. På grunn av lavinntekt og lengre kvalifisering mot arbeid blir disse familiene mer permanente leietakere og ikke selvstendige på boligmarkedet.

6.13 Boligsosiale suksessfaktorer

I NOU 2011 «Rom for alle – En sosial boligpolitikk for fremtiden» og «Bolig for velferd» (2014-2020) er det fra nasjonalt hold fremhevet spesifikke suksessfaktorer for godt boligsosialt arbeid i kommunen;

- Organisering og samordning
- Forankring og eierskap
- Overordnet strategi
- Kompetanse
- Økonomiske ressurser
- Brukermedvirkning

Suksessfaktorene er grunnleggende for å få god måloppnåelse i det boligsosiale arbeidet, både for det helhetlige arbeidet i kommunen og på tiltaksnivå. Konkretisering av suksessfaktorene kan leses her:

<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/nou-2011-15/id650426/>

7.0 HANDLINGSPLAN

En handlingsplan for kommunens boligsosiale arbeid angir mål, tiltak, tidsrammer og økonomiske behov for gjennomføring. Sentrale avklaringer i det videre arbeide med boligsosiale utfordringer blir:

1. Det er få og relativt dyre familieboliger i sentrale deler av kommunen. Ønsker kommunen å søke å endre dette alene eller sammen med private aktører?
2. Eller skal vi konsentrere oss om å gi/yte råd og veiledning, lån og tilskudd til det som faktisk bygges

Basert på kartlegging og gjennomgang av søknader til startlånfinansiering, og en gjennomgang av kvadratmeterpris på boliger tilbudt i sentrale deler av kommunen, synes det naturlig og nødvendig å søke å påvirke boligutbyggingen. Sett i et boligsosialt perspektiv er det i all hovedsak boliger langs aksene 714 som utpeker seg som utfordringsområdene. Dette er mellom annet begrunnet i:

- Boligprisene er høyest i dette området
- Flest arbeidsplasser i denne delen av kommunen
- Det er et prioritert boområde for mange familier – best utbygd kultur- og fritidsaktiviteter for barn og unge – øvrige offentlige og private servicetilbud
- Best verdiutvikling for eid bolig – minst risiko for tap ved behov for salg

Tiltak i boligsosial plan:

- **Hitra kommune benytter startlån og tilskudd til boligsosiale forhold**
Husbankfinansiering synes være et godt virkemiddel for finansiering av bolig til innbyggere/familier som ikke oppnår finansiering egen bolig i tradisjonelle banker. Gjeldsregister – som benyttes av ordinære banker til å avvise finansiering - og varslet økning i rentenivået forsterker dette behovet i kommende 4 – års periode.
- **Hitra kommune bidrar til – gjennom bygging og avtaler med private – at det bygges flere boenheter som kan dekke deler av de boligsosiale behovene**
Det bygges i utgangspunktet nok boliger i Hitra kommune. Samtidig registreres ikke behovet godt nok innenfor det boligsosiale området. Hitra kommune vil – selv – og i sammen med private utbyggere jobbe fram konkrete planer for bygging av boliger som kan dekke deler av dagens behov innenfor det boligsosiale området. Tilbudet til familieboliger er i dag begrenset og prisene ofte over det som gir grunnlag for «boligsosialt kjøp». Det må være et uttalt mål å kunne realisere boliger med lavere inngangsverdi i de deler av kommunen prisene i dag er høye.
- **Kommunen «konsentrerer» virkemidlene til aksene 714 -**
I dag blir en relativt stor andel av boligsosiale tiltaksmidler benyttet til kjøp av eldre boenheter og ofte utenfor sentrumsområdene. Dette er ofte ikke en prioritert kjøpsvurdering, men blir resultatet når arealbehov skal holdes opp mot pris. Ved slike kjøp vil det være større usikkerhet knyttet til annenhåndsverdi enn ved kjøp i områder med større etterspørsel. Hitra kommune vil søke å bidra til at det blir tilgang på nyere og noe rimeligere sentrumsnære boliger, ikke minst fordi vi statistisk har mange små og sårbare familieenheter som kan ha nytte av å disponere bolig nært kultur – og fritidstilbud for barn og unge.

- **Bygger boliger med formål leie – eie**

Ikke alle vil kunne kjøpe bolig direkte, men kan ved å ha en tilfredsstillende leiekontrakt, kunne opparbeide mulighet til å eie over noe tid. Typisk her er leieforhold på tre til fem år før kjøp. Hitra kommune har benyttet ordningen i noen grad ved disponering av kommunalt eide boliger, men har nå svært begrenset antall boenheter som egner seg for formålet. Boligen bør være av ny eller nyere dato. Hitra kommune vil bygge eller kjøpe et mindre antall boenheter som skal benyttes til denne ordningen.

- **Bygger rimelige boliger for langtidsutleie til de som ikke kan eie**

Det vil nesten alltid være innbyggere som, til tross for god nok økonomi i utgangspunktet, ikke bør eie, men leie bolig. Dette er en gruppe innbyggere som i dag faller utenfor det ordinære tilbudet til kommunen og også ofte utenfor det private boligmarkedet. Et mindre antall kommunale boliger benyttes til denne målgruppen.

For øvrig ligger følgende sentrale føringer til grunn for kommunens videre boligsosiale arbeid.

- A. Ikke bygge større komplekser – men små antall enheter integrert i øvrig bebyggelse
- B. Eldre behandles i all hovedsak som øvrige innbyggere
- C. Gjerne samarbeid med private utbyggere for å «løse» boligsosiale utfordringer
- D. Sette av areal – plass – til framtidige utbygginger av omsorgsboliger og sykehjemsboliger

Økonomiske bevilgninger til boligsosiale tiltak synliggjøres og inngår i handlings – og økonomiplaner for Hitra kommune, nå første gang for perioden 2022 – 2025.

Husbanken kan gi lån til utleieboliger til vanskeligstilte med tilvisningsavtale for selskap som aksepterer Husbankens kriterier for profesjonell utleie.

Lån kan gis til kommunen eller private utleieselskap som har avtale med kommunen om tildeling eller tilvisning av boliger til vanskeligstilte.

For å fremskaffe egnede utleieboliger for vanskeligstilte samarbeider da kommunen med private aktører.

Samarbeid med private – en av flere muligheter



Tilvisningsavtale:

- Noen av utleieboligene er forbeholdt vanskeligstilte på boligmarkedet.
- Prosjekt med fem eller flere boliger hvor kommunen har tilvisningsrett på inntil 40 prosent av boligene i prosjektet så lenge avtalen gjelder (20 år).
- De øvrige boligene kan leies ut på ut det åpne boligmarkedet.
- Husbanken kan gi inntil 85 % lån til prosjektet.

Tildelingsavtale:

- Alle utleieboliger er forbeholdt vanskeligstilte på boligmarkedet.
- Dette er særlig aktuelt der beboere trenger oppfølgingstjenester fra kommunen.
- Kommunen har tildelingsrett til alle boligene så lenge avtalen gjelder (20 år).
- Husbanken kan gi en kombinasjon av lån og tilskudd inntil 85 % til prosjektet.
-
-

I regi av Husbanken kan kommunen delta i et prosjektet «Trygge hjem Trøndelag» (Barnefattigdomssatsing i Trøndelag) for å få

- strukturert utviklingsarbeid med utvalgte utfordringstiltak
- tverrfaglig kompetanseløft og erfaringsutveksling mellom kommunen og prosjekter
- økt oppmerksomhet på politiske agendaer
- mulighet for samordning av statlige tilskuddsmidler
- bedre utnyttelse av startlånet som barnefattigdomstiltak, og mulighet for reduserte kostnader til supplerende sosialhjelp til boutgifter
- helheten i det kommunale tjenestetilbudet kan bidra til at ansatte samarbeider om å utvikle effektive tjenester for brukerne

Tenkt deltakere i en slik prosjektgruppe kan være, forvaltningskontor (bolig), flyktningetjenesten, bygg og eiendom, NAV, oppfølgingstjenester, oppvekst og barnevern, fagstab kommunedirektør og planleggere.

Oversikt over tiltak og tiltaksapparat i boligsosialt arbeide i tiden framover:

1. PLANLEGGING OG ORGANISERING		
TILTAK	ANSVAR	TIDSRAMME/ØKONOMI
1.1 Behovskartlegging framtidige behov - Boliger for store barnefamilier - Boliger for personer med rus/psykiatri - Boliger for funksjonshemmede - Omsorgsboliger -Tjenesteboliger	Bolig- og tildelingskontoret Kommunalsjef Helse og omsorg Kommuneplanlegger Eiendom og drift	Kontinuerlig
2. KOMMUNALE BOLIGER		
TILTAK	ANSVAR	TIDSRAMME/ØKONOMI
2.1 Fra leie til eie Alle som søker kommunal bolig, skal vurderes i forhold til mulighet/evne til å eie egen bolig. Alle som bor i kommunal bolig og som skal vurderes i forhold til videre leie ved kontraktens utløp, skal vurderes i forhold til å eie egen bolig.	Bolig- og tildelingskontoret NAV	Kontinuerlig
2.2 Bygge boliger med formål leie – eie Ikke alle vil kunne kjøpe bolig direkte, men kan ved å ha en tilfredsstillende leiekontrakt, kunne opparbeide mulighet til å eie over noe tid. Hitra kommune vil bygge eller kjøpe et mindre antall boenheter som skal benyttes til denne ordningen.		
2.3 Bygge rimelige boliger for langtidsutleie til de som ikke kan eie Innbyggere som i dag faller utenfor det ordinære tilbudet til kommunen, kan inngå tidsubestemte leiekontrakter i særskilt tilrettelagte boliger bygd av kommunen.	Bolig- og tildelingskontoret Oppfølgingstjenesten Kommunalsjef Helse og omsorg Kommuneplanlegger Eiendom og drift	
2.2 Gjennomstrømming i kommunal boliger Kun 3-årige leiekontrakter i vanlige gjennomgangsboliger, alle skal veiledes i forhold til mulighet for kjøp av egen bolig.	Bolig- og tildelingskontoret	Kontinuerlig
3. OPPFØLGING I BOLIG		
TILTAK	ANSVAR	TIDSRAMME/ØKONOMI
3.2 Bosetting av flyktninger	Flyktningetjenesten	Årlig

Bolig og boligkarriere skal være en del av kommunens introprogram for flyktninger.	Bolig- og tildelingskontoret	
3.2 Personer med rus og psykiske lidelser Utarbeide individuelle bo- og oppfølgingsavtaler, slik at beboeren kan mestre boforholdet.	Boligveileder Oppfølgingstjenesten ROP NAV	Kontinuerlig
3.3 Unge med nedsatt funksjonsevne Oppfølging av brukere i eget hjem, for å forebygge behov for bemannet bolig.	TNF	Kontinuerlig
4. ØKONOMISKE VIRKEMIDLER		
TILTAK	ANSVAR	TIDSRAMME/ØKONOMI
4.1 Bruk av bostøtte Kommunen informerer om bostøtte ved alle tildelinger av kommunal bolig. Kommunen bistår i søknadsprosessen og kvalitetssikrer saksbehandlingen før oversendelse til Husbanken.	Bolig- og tildelingskontoret NAV (informasjon/veiledning)	Kontinuerlig
4.2 Bruk av startlån Kommunen gir veiledning for å bistå innbyggerne med å kjøpe egen bolig ved hjelp av startlån evt. tilskudd. Kommunen skal utvikle en praksis som ser søknader om kommunal bolig og bostøtte i sammenheng med muligheter til kjøp av bolig ved hjelp av startlån/tilskudd.	Bolig- og tildelingskontoret	Startlånsrammen må økes i tråd med ny strategi. Årlig søknad til Husbanken etter vedtak fra kommunestyret.
4.3 Bruk av tilskudd Tilskudd prioriteres til vanskeligstilte for etablering i egen bolig og for å sikre at boligen er egnet. Tilskuddet brukes for husstander som har skaffet seg en nøktern bolig, settes i stand til å beholde denne gjennom nødvendige tilpasninger/utbedringer og eventuelt refinansiering.	Bolig- og tildelingskontoret	Tilskuddsmidler overføres i ordinær rammeoverføring til kommunen, budsjetteres årlig i henhold til økonomiplan.
5. UTVIKLINGSARBEID		
TILTAK	ANSVAR	TIDSRAMME/ØKONOMI
5.1 Kommunale retningslinjer må revideres De kommunale retningslinjene for kommunal boligutleie ble sist vedtatt i 2014. Retningslinjene må revideres opp mot nye statlige og kommunale føringer for det boligsosiale arbeidet.	Bolig- og tildelingskontoret Kommunalsjef Helse og omsorg Kommunedirektør Formannskap	Innen 2022
5.2 Bruk av investeringstilskudd		

Kommunen søker investeringstilskudd fra Husbanken ved nye boligkjøp /bygging.	Bolig- og tildelingskontoret Kommunalsjef Helse og omsorg Eiendom og drift (prosjektledelse)	Kontinuerlig
5.3 Funksjonstilpassing av bolig Kommunen gir veiledning om funksjonstilpassing av bolig, for at innbyggere kan bo egen i egen bolig.	Bolig- og tildelingskontoret ved tverrfaglig boligrådgivningsgruppe	Kontinuerlig
5.4 Samarbeid med Husbanken Kommunen har fått tildelt egen kontaktperson som kan gi råd og veiledning i utviklingsarbeid.	Bolig- og tildelingskontoret	Kontinuerlig
6. SALG AV KOMMUNAL BOLIGMASSE		
TILTAK	ANSVAR	TIDSRAMME/ØKONOMI
6.1 Salg av kommunale boliger Gjennomgang og kartlegging av hvilke kommunale boliger som kan selges til boligosiale formål. Vurdere tilstand og fastsetting av pris. Kartlegge leietakere som kan være potensielle kjøpere av bolig de leier.	Bolig- og tildelingskontoret Eiendom og drift Kommunestyret	Løpende vurdering og etter politiske vedtak om avhending av kommunal boligmasse.

8.0 LOVVERK OG ØVRIGE FØRINGER

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

<https://lovdata.no/lov/2021-06-18-127>

§ 15 pålegger kommunen i å medvirke til å skaffe boliger til vanskeligstilte personer som ikke selv kan ivareta sine interesser på boligmarkedet.

§ 27 fastsetter at kommunen er forpliktet til å finne midlertidig botilbud for dem som ikke klarer det selv.

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

<https://lovdata.no/lov/2021-06-18-118>

Kommunen skal sikre at den enkelte får mulighet til å leve og bo selvstendig og til å ha en aktiv og meningsfylt tilværelse i fellesskap med andre, sikre tjenestetilbudets kvalitet og likeverdig tjenestetilbud, sikre samhandling

og at tjenestetilbudet blir tilgjengelig for pasient og bruker, samt sikre at tilbudet er tilpasset den enkeltes behov.

Lov om pasient- og brukerrettigheter. LOV-1999-07-02-63

<https://lovdata.no/lov/2021-05-07-31>

Kommunen skal sikre befolkningen lik tilgang på tjenester av god kvalitet ved å gi pasienter og brukere rettigheter overfor helse- og omsorgstjenesten.

Lov om folkehelsearbeid. LOV-2011-06-24-29

<https://lovdata.no/lov/2021-05-07-34>

§ 4 sier bl.a. om kommunens ansvar for folkehelsen at den skal fremme befolkningens helse, trivsel, gode sosiale og miljømessige forhold, bidra til utjevning av sosiale helseforskjeller og bidra til å beskytte befolkningen mot faktorer som kan ha negativ innvirkning på helsen. Folkehelse skal fremmes innen de oppgaver og med de virkemidler kommunen er tillagt, herunder ved lokal utvikling og planlegging, forvaltning og tjenesteyting.

§ 5 pålegger kommunen å ha nødvendig oversikt over helsetilstanden i befolkningen og de positive og negative faktorer som kan virke inn på denne. Kommunen skal særlig være oppmerksom på trekk ved utviklingen som kan skape eller opprettholde sosiale eller helsemessige problemer eller sosiale helseforskjeller.

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

<https://lovdata.no/lov/2021-06-18-130>

§ 1-1 Formålsparagrafen sier at loven skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner. Planlegging etter loven skal bidra til å samordne statlige, regionale og kommunale oppgaver og gi grunnlag for vedtak om bruk og vern av ressurser. Innenfor rammene av formålsparagrafen skal planer etter loven sette mål for den fysiske,

miljømessige, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i kommuner og regioner, avklare samfunnsmessige behov og oppgaver og angi hvordan oppgavene skal løses.

Lov om husleieavtaler (husleieloven). LOV-2017-06-16-51

<https://lovdata.no/lov/2017-06-16-51>

Omhandler det privatrettslige forholdet mellom leietakere i kommunale boliger og kommunen som privatrettslig huseier. Loven setter grenser for hva kommunen kan avtale med leietakerne og gir leietakerne rettigheter og plikter som leietakere. Mange av reglene er ufravikelige. For eksempel kan kommunen som hovedregel ikke inngå avtaler på kortere tid enn tre år (dette er foreslått endret til fem år). Loven stiller krav til standard i kommunale boliger, setter grenser for hvor høye husleier kommunen kan kreve og gir leietakerne rett til et trygt bomiljø.

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

<https://lovdata.no/lov/2017-06-21-96>

Lov om bustøtte og kommunale bustadstilskot. LOV-201208-24-64

<https://lovdata.no/lov/2017-06-21-96>

Forskrift om lån fra Husbanken. FOR-2019-11-18-1546

<https://lovdata.no/forskrift/2020-04-14-795>

NOU 2011: 15 Rom for alle - En sosial boligpolitikk for framtiden

<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/nou-2011-15/id650426/?ch=>

Meldingen tar for seg anbefalinger om tiltak for å bedre situasjonen for vanskeligstilte på boligmarkedet og oppsummerer hovedkonklusjonene slik:

- Bolig gir mer velstand
- Flere skal eie bolig
- Et mer velfungerende leiemarked
- Boligsosialt løft i kommunene

Meld. St. 19 (2014-15) Folkehelsemeldingen

<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/meld.-st.-19-20182019/id2639770/?ch=1>

Folkehelsemeldingen - Mestring og muligheter presenterer regjeringen strategier for å styrke folkehelsearbeidet og legge til rette for sunne helsevalg. Psykisk helse skal integreres som en likeverdig del av folkehelsearbeidet, arbeidet med livsstilsendring skal få en ny og mer positiv vinkling og det skal utvikles en moderne eldrepolitikk med vekt på aktivitet og deltakelse. Regjeringen vil styrke samarbeidet på tvers av sektorer for å skape et samfunn som fremmer helse og trivsel.

Meld. St. 6 (2012-2013) En helhetlig integreringspolitikk. Mangfold og fellesskap

<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/meld-st-6-20122013/id705945/?ch=1>

Omhandler blant annet viktige levekårsområder som har betydning for å sikre et rettferdig samfunn uten store økonomiske og sosiale forskjeller, drøfter forhold som er vesentlige for å videreutvikle et samfunn der innbyggerne opplever tilhørighet til det norske fellesskapet. Bolig- og bosetting er en viktig faktor for å oppnå dette.

Nytt lovforslag:

Høringsnotat fra kommunal- og moderniseringsdepartementet av 02.12.2020.

<https://www.regjeringen.no/contentassets/d0ecae28c67b4600a2553fdd1ff3265b/ny-boligsosial-lov-om-kommunens-ansvar-overfor-vanskeligstilte-pa-boligmarkedet-horing.pdf>

Forslag til lov om kommunens ansvar overfor vanskeligstilte på boligmarkedet

I nytt lovforslag vil kommunens ansvar på det boligsosiale området skjerpes.

<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/prop.-132-l-20212022/id2919288/>