



Boligsosial handlingsplan

Revidert for perioden 2017 - 2022

Innhold

1.	Innledning.....	4
	Målgruppen:.....	4
1.1	Leseveiledning.....	4
1.2	Sammendrag	4
1.3	Planens mål	6
2	Forslag til nye tiltak i perioden 2017 – 2022	7
	➤ Skaffe rimelige og nøkterne boliger til vanskeligstilte, herunder også innvandrere og familiegjenforening.	7
	➤ Utvikle en mer variert boligstruktur / type bolig/ boligområde	7
	➤ Hvordan ta bedre vare på våre boliger og leietakere.	7
	➤ Kriterier for tildeling av boliger	8
3	Bakgrunn for planarbeidet.	9
3.1	Hvorfor boligsosial handlingsplan?	9
3.2	Rollefordeling i boligpolitikken.....	10
3.3	Lovgrunnlag	10
3.4	Planoppnåelse/ gjennomførte tiltak jfr boligsosial handlingsplan fra 2011 – 2015	11
4.	Befolknings- og boforhold i kommunen.....	13
4.1	Befolkningsutviklingen	13
4.2	Boligutviklingen	14
4.3	Boligområder.....	14
4.4	Boligpriser.....	15
5.	De vanskeligstilte på boligmarkedet	17
5.1	Kartlegging.....	17
5.2	Situasjonsbeskrivelse 2017 – behov og utfordringer	18
5.2.1	Personer med nedsatt funksjonsevne.....	18
5.2.2	Eldre.....	20
5.2.3	Personer med vansker knyttet til rus og/eller psykiatri.....	21
5.2.4	Fra leie til eie	22
5.2.5	Flyktninger i introduksjons- og kvalifiseringsfasen	24
5.2.6	Barnevernstjenesten	25
5.2.7	Økonomisk eller sosialt vanskeligstilte.....	26
5.2.8	Unge i etableringsfasen og innflyttere	26
5.3	Oppsummering.....	27
6	Virkemidler på boligmarkedet.....	28
6.1	Utleieboliger	28

6.1.1	Kommunale utleieboliger:	28
6.1.2	Utleieboliger på det private boligmarkedet øremerket vanskeligstilte	28
6.2	Økonomiske virkemidler	29
	Grunnlån	29
	Startlån	29
	Tilskudd til etablering	30
	Tilskudd til tilpassing av bolig	30
	Bostøtte	30
	Tilvisningsavtale	32
6.3	Boligsosial oppfølgingstjenester	33
6.4	Hvordan utnyttes virkemidlene i Brønnøy kommune?	33
6.4.1	Utleieboliger	33
6.4.2	Boligsosiale oppfølgingstjenester	33
6.5	Kommuneplanens samfunnsdel	34
6.5.1	Arealplanmessige grep	35
6.5.2	Boliger tilrettelagt for personer med funksjonsnedsettelse	36
6.5.3	Byutvikling med fokus på boligfortetting og nye boligområder	37
7	Organisering av kommunens boligoppgaver	37
7.1	Tilbud til og oppfølging av den enkelte bruker	37
7.2	Forvaltning av kommunens boliger	38

1. Innledning

Brønnøy kommune har tidligere år vedtatt Boligsosiale handlingsplaner, der sist vedtatte plan, er bestemt skal revideres for perioden 2017 – 2022.

Prosjektgruppa som skal jobbe med planen består av; Boligforum (fagpersonell fra Rus og psykisk helsetjeneste(RoP), Pleie/omsorg, Miljøtjenesten, Flyktningetjenesten, NAV og Eiendom), kommuneplanlegger samt at driftsstyre v/leder involveres.

Styringsgruppa har prosjektlederfunksjonen og består av Rådmann, Helse- og velferdssjef, Oppvekstsjef, Eiendomssjef og Omsorgssjef. Disse skal bistå med prosessarbeidet / utformingen av planen.

Bakgrunnen for vedtaket er behov for revidering av tidligere vedtatte handlingsplan. Planen tar sikte på, gjennom å kartlegge og beskrive behov og ressurser, å skaffe et grunnlag for å fastsette mål, strategier og tiltak for den lokale boligpolitikken.

Målgruppen:

Planens målgruppe er primært de vanskeligstilte på boligmarkedet. Herunder også innvandrere og familiejenforening.

1.1 Leseveiledning

Handlingsplanen er et politisk dokument som skal behandles i kommunestyret. Planen er forsøkt bygd opp slik at planens operative del med mål og tiltak kommer først.

Kapitel 2 er dermed planens viktigste del som skal behandles politisk.

1.2 Sammendrag

Evalueringsrapport fra forrige Boligsosiale handlingsplan viser at vi har fått utført og gjennomført noen av de mål og tiltak som var foreslått. Vi har bl.a. opprettet Boligforum, utarbeidet forslag til rutiner for tildeling av kommunal bolig og utviklet boligmappe til alle boenheter.

Boligforum har månedlige møter, der vi bl.a. foretar tildeling av boliger, etter søknad. Boligforum arbeider kontinuerlig med å utvikle/ utbedre våre rutiner til det beste for våre kunder og internt i organisasjonen. Behovet for ressurser er fortsatt tilstede, spesielt ifht boligoppfølging.

Brønnøy kommune er en kommune i vekst, noe som blant annet skyldes en jevn tilflytting.

Selv om det har vært en betydelig byggeaktivitet de siste årene, har en del av våre innbyggere problemer med å skaffe eller beholde en egnet bolig. Årsaken til boligproblemet er sammensatt, og økonomi er ofte en viktig faktor.

De mest vanskeligstilte på boligmarkedet er personer med vansker knyttet til rus/psykiatri/ sosiale vansker (sammensatte vansker). Disse har problemer med å skaffe seg bolig og trenger også i mange tilfeller tett oppfølging for å klare å beholde boligen. I tillegg mangler en del eldre og personer med funksjonshemninger, en tilfredsstillende bolig med oppfølging/ bistand.

En del unge i etableringsfasen og innflyttere har også problemer med å skaffe egnet bolig i vår kommune. Dette kan ha sammenheng med at spesielt innflyttere ønsker å bo sentralt, i nærhet til arbeidsplass og tjenestetilbud samt at det finnes få leiligheter til leie til en nøktern pris. Brønnøy kommune har vedtatt å bosette 35 flyktninger i 2017. I tillegg kommer eventuelle familiegjenforeninger. Boligbehovet i planperioden, kan ikke si noe om eksakt behov, men vi ser av søkermassen at det er behov for små enkle boenheter i første omgang. Det vil etterhvert bli behov for større boenheter når det blir familiegjenforening.

Boligbehovet for omsorgsboliger og boliger til mennesker med psykiske lidelser; her vil behovet bli ivarettatt i kommunens omsorgsplan og psykiatriplan.

Dersom kommunen skal sikre alle innbyggere en tilfredsstillende bosituasjon, må kommunen utvikle en mer variert boligstruktur, der en større del av boligmassen er tilpasset vanskeligstilte. Det vil også være behov for sentrumsnære boliger. Dette kan være en utfordring, da det er lite ledig tomteareal til boligformål i sentrum. Da kan man kanskje stille spørsmålstegn med – hvor er sentrum og hvem bestemmer hvor sentrum skal være?

Kommunen er avhengig av et tett samarbeid med de private aktørene for å løse utfordringene på boligmarkedet. Etter oppstart av Boligforum, har kommunen kunnet nyttiggjøre egne utleieboliger mer målrettet, bl.a. for å sikre rett bolig til rett person. Vi vil fremdeles ha behov for å erverve boliger til bosetting av flyktninger og til andre vanskeligstilte grupper.

Skal kommunen lykkes med det boligsosiale arbeidet, er det av avgjørende betydning at kommunen satser på et høyt opptak av startlån, noe som også utløser utbetaling av boligtilskudd. Slik kan mange økonomisk vanskeligstilte få mulighet til å skaffe og beholde egen bolig. En forutsetning er godt samarbeid mellom de ulike fagområder (for å fange opp mulige søkere), rask saksbehandling av startlån og boligtilskudd og et godt samarbeid med finansnæringen. Vi har også vurdert «fra leie til eie», der vi har kommet fram til at pr idag er ikke dette aktuelt for Brønnøy kommune.

Vi har en utfordring i forhold til oppfølging i bolig; lite ressurser både på Eiendom og Flyktingetjenesten gjør at boligoppfølgingen blir lite prioritert. Oppfølging av leietakere i kommunale og kommunalt innleide boliger, bør prioriteres, kanskje med en felles ressurs på tvers av alle fagområdene.

For å sikre at boligsosial handlingsplan skal bli fulgt opp i planperioden, bør ansvaret for slik oppfølging plasseres tydelig. Etter opprettelsen av Eiendomsavdelingen og deretter Boligforum, bør det derfor opprettes en funksjon som koordinator/ fagansvarlig for det boligsosiale arbeidet. Ansvarsområdet bør være oppfølging av boligsosial handlingsplan, samt saksbehandling i boligsosiale saker til administrativ og politisk behandling.

1.3 Planens mål

- Skaffe rimelige og nøkterne boliger til vanskeligstilte, herunder også innvandrere og familiegjenforening.
- Utvikle en mer variert boligstruktur / type bolig/ boligområde
- Hvordan ta bedre vare på våre boliger og leietakere.

2 Forslag til nye tiltak i perioden 2017 – 2022

➤ Skaffe rimelige og nøkterne boliger til vanskeligstilte, herunder også innvandrere og familiegjenforening.

Tiltak 1)

Behov for små boenheter (2-roms) – ungdom/ flyktninger – hardbruksleiligheter – henviser til vedtatte handlingsplaner for de ulike fagområder.

Finansieres:

Husbankmidler
Leie til eie
Private utleiere

Tiltak 2)

Behov for avlastningsbolig/ leilighet – Det foreslås en avlastningsbolig i tilknytning til Tautra 2, (som er tidligere vedtatt og som ligger i økonomiplanen.)

Finansieres:

Redusert bruk av private tjenester (avlastningstjenesten) - Gårdsopplevelser
Drift av avlastningsbolig vil inngå i bemanningen av Tautra 2

➤ Utvikle en mer variert boligstruktur / type bolig/ boligområde

Tiltak1)

Gjennomføre Tautra 2

Finansiering:
Husbankens låne- og tilskuddsordninger

➤ Hvordan ta bedre vare på våre boliger og leietakere.

Tiltak1) Opprettelse av boligkontor

Organisatorisk – underlagt Eiendom – opprettelse av

1 stilling som boligkoordinator – som skal jobbe med bl.a. boligoppfølging

Finansiering år 2 gjennom forventet innsparing:

Tomleie	kr 350.000
NAV	kr 250.000
Vedlikehold	kr 400.000
Integreringsmidler	kr 150.000

Tiltak 2)

Treningsleilighet (Pleie/omsorg/miljøtjenesten/RoP/Barnevernstjenesten) – organiseres under boligkontor (kortvarige leieforhold)

ADL (Activity Dayli Living) f.eks lære å koke middag, renhold, økonomi, hvordan klare hverdagen med å bo i egen bolig.

Finansiering:

Under eksisterende rammer

Organiseres gjennom Boligforum

Se forøvrig «Handlingsplan for bosetting og kvalifisering av flyktninger og innvandrere» - pågående prosjekt som forventes ferdig høsten 2017.

➤ **Kriterier for tildeling av boliger**

Boligforum har utarbeidet forslag til kriterier og veileder for tildeling av kommunal bolig

Siden oppstart av Boligforum, har vi erfart at vi har behov for et regelverk rundt behandling og tildeling av boliger, samt gjennomgang av lovverket rundt husleiekontrakter.

Se vedlegg

3 Bakgrunn for planarbeidet.

Et overordnet mål i norsk boligpolitikk er at alle skal disponere en god bolig i et godt bomiljø.

Stortinget har behandlet boligpolitikken over flere år og perioder, nå sist «Bolig for velferd» - Nasjonal strategi for boligsosialt arbeid (2014 – 2020)

I strategiperioden er det behov for å arbeide lokalt, regionalt og sentralt. Kommunen har hovedansvaret for å hjelpe vanskeligstilte på boligmarkedet og det er viktig at kommunen sikrer at alle får et likeverdig tilbud, uavhengig av hvor de bor i landet.

Det at alle kommuner har dette ansvaret skal også sikre at vanskeligstilte får den hjelpen de trenger så tidlig som mulig. Statlige aktører kan bidra med å legge til rette for at kommunen kan ivareta dette ansvaret.

Brønnøy kommune har tidligere vedtatt boligsosiale handlingsplaner. Sist vedtatte plan for perioden 2011 til 2015 skal nå revideres.

3.1 Hvorfor boligsosial handlingsplan?

Boligsituasjonen for de aller fleste i Norge er god, og slik er det også i Brønnøy kommune. Svært mange bor i romslige boliger med høy standard, og de fleste eier egen bolig.

De fleste bor også i trygge nærområder. Men noen faller utenfor, har mindre gode boforhold og større problemer med å skaffe eller beholde boligen enn andre. De boligpolitiske utfordringene er spesielt relatert til disse vanskeligstilte gruppene på boligmarkedet.

Kommunene har en sentral rolle i boligpolitikken. Strategier og tiltak for å møte utfordringene i forhold til de vanskeligstilte på boligmarkedet, må tilpasses situasjonen i den enkelte kommune. All forskning viser at det er god økonomi i å gi et godt boligsosialt arbeid, både for kommunen og enkeltpersoner, jfr Stortingsmelding 47/2009 og «Rom for alle».

Hensikten med dette planarbeidet var å gi kommunen, gjennom å kartlegge og beskrive behov og ressurser, et grunnlag for å fastsette mål, strategier og tiltak for den lokale boligpolitikken. Planen «Et rom – gir rom for alle» ble behandlet og vedtatt i Brønnøy kommunestyre i 2014.

Brønnøy kommune og Husbanken gjennomførte i 2013 et prosjekt «Vi slipper ikke taket» - et prosjekt som tok for seg ungdom i startfasen, bosituasjonen, overgang til voksentilværelsen og de utfordringer det kan medføre m.m.

Vedlagt ligger også et tidligere prosjekt «Vi slipper ikke taket»

3.2 Rollefordeling i boligpolitikken

Både stat, kommune og private aktører har ansvar i boligpolitikken. Rollefordelingen kan skisseres som følger:

Staten:

- Legger til rette for lokale løsninger
- Fastsetter lover og rammebetingelser
- Tilbyr gunstige finansierings- og støtteordninger
- Stimulerer til forskning og informasjon

Kommunene:

- Legger til rette for lokale løsninger
- Legger til rette for bygging av nye boliger og utvikling og fornyelse av boliger og boligområder. (Se Brønnøy kommunes planstrategi for perioden 2016-2019)
- Ansvar for medvirkning til å skaffe boliger til personer som selv ikke kan ivareta sine interesser på boligmarkedet.
- Ansvar for medvirkning til å skaffe boliger til personer som selv ikke kan ivareta sine interesser på boligmarkedet.
- Plikt til å skaffe midlertidig husvære for de som ikke klarer det selv.

Private aktører, herunder boligsamvirket:

- Står for prosjektering og oppfølging av nye boliger.
- Forvalter, vedlikeholder og utbedrer store deler av boligmassen

3.3 Lovgrunnlag

Lov om sosiale tjenester i arbeids- og velferdsforvaltningen og Lov om kommunale helse- og sosiale tjenester regulerer kommunen plikt til å bistå vanskeligstilte på boligmarkedet.

Sosialtjenestelovens formål er i stor grad sammenfallende og skal fremme økonomisk og sosial trygghet, bedre levekår for vanskeligstilte, bidra til likeverd og likestilling og forebygge sosiale problemer. Videre er formålet med lovene å bidra til at den enkelte får mulighet til å leve og bo selvstendig og til å ha en aktiv og meningsfylt tilværelse i fellesskap med andre.

Kommunens boligpolitiske ansvar omfatter i utgangspunktet alle som kommer i en situasjon der de selv ikke evner å skaffe seg akseptable boforhold. Det er spesielt tre bestemmelser som regulerer kommunens ansvar:

Lov om kommunale helse- og omsorgstjenester § 3-7. Boliger til vanskeligstilte.

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

Lov om sosiale tjenester i arbeids- og velferdsforvaltningen § 15. Boliger til vanskeligstilte.

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

Husstander som faller inn under disse bestemmelsene er de som på grunn av funksjonshemming, høy alder eller andre problemer har vanskelig for å skaffe seg en egnet bolig. Det er likevel ingen forutsetning at kommunen skal eie eller leie ut en boligmasse til disse gruppene. Kommunen kan for eksempel oppfylle sitt medvirkningsansvar ved å reservere tomter for boliger til vanskeligstilte eller stille vilkår for salg av tomter til enkeltpersoner, firmaer eller borettslag.

Lov om sosiale tjenester i arbeids og velferdsforvaltningen § 27 – Midlertidig botilbud.

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

Her pålegges kommunen, gjennom NAV, en plikt til å finne et midlertidig husvære for dem som ikke klarer dette selv. Bestemmelsen er ment å omfatte de som av ulike årsaker har et akutt behov for tak over hodet, for eksempel ved utkastelse, familie- eller samlivsbrudd. Et midlertidig botilbud er ikke ment å vare over tid, men skal avhjelpe akutt bostedsløshet. Med akutt bostedsløshet menes at tjenestemottaker ikke har et sted og sove.

Fra 01.01.2012 ble kommunehelsetjenesteloven, sosialtjenesteloven og lov om fylkeskommuners oppgaver slått sammen til en ny felles **Lov om helse og omsorgstjenester**.

3.4 Planoppnåelse/ gjennomførte tiltak jfr boligsosial handlingsplan fra 2011 – 2015

I boligsosial handlingsplan for perioden 2011 – 2015 ble det fokusert på 3 hovedmål

- Skaffe rimelige og nøkterne boliger til vanskeligstilte
- Utvikle en mer variert boligstruktur
- Etablere en hensiktsmessig organisering av boligsosiale oppgaver.

Det ble videre utarbeidet en handlingsplan med totalt 13 tiltak. Tiltakene skulle finansieres innenfor eksisterende økonomiske rammer og innenfor Husbankens tilskuddsordninger og lån.

Ved gjennomgåelse av tiltaksplanen for perioden 2011 – 2015 ser vi at en god del av tiltakene ble gjennomført.

Mål 1 - Skaffe rimelige og nøkterne boliger til vanskeligstilte

– der hadde vi 6 tiltak som gikk på samarbeid og organisering mellom kommunen, NAV og private aktører på utleiemarkedet. Brønnøys kommunens strategiplan er også en viktig medspiller i dette arbeidet.

Her har vi ferdigstilt 1 boligprosjekt, Svingen 6 samt Salhus Alle 6 som forventes ferdigstilt i april 2017, med tilsammen 24 boenheter med personalbaser.

Mål 2 - Utvikle en mer variert boligstruktur

– der hadde vi 3 tiltak som gikk på arbeidet med å få til en variert boligstruktur, boligfortetting og nye boligområder, samt målrettet bruk av kommunens boligmasse.

Ved nye boligprosjekt – synliggjøring og samarbeid i Boligforum for å få boliger som passer brukergrupper / personer, boliger for hard bruk, tilrettelagt funksjonshemmede...

Finansiering skulle skje innenfor eksisterende økonomiske rammer.

Mål 3 - Etablere en hensiktsmessig organisering av boligsosiale oppgaver

– der hadde vi 4 tiltak, som i hovedsak gikk på samordning, oppfølging og koordinering av kommunens boligsosiale arbeid - både økonomisk og administrativt.

På bakgrunn av alle tiltakene i forrige boligsosiale handlingsplan, ble det foreslått opprettelse av en 50% stilling, som skulle jobbe med de boligsosiale tiltakene. Dette har ikke blitt gjennomført.

Opprettelse av Boligforum, som består av Miljøtjenesten, Pleie og Omsorgstjenesten, Flyktningetjenesten, Rus og psykisk helsetjeneste, NAV og Eiendom.

Boligforum har månedlige inntaksmøter, der Eiendom er saksbehandler for alle søknader. Den påfølgende saksbehandling utføres også av Eiendom, der vi har utarbeidet interne rutiner mht informasjon til søker og de ulike fagområder.

Ved gjennomgåelse av tiltaksplanen for perioden 2011- 2015 ser vi at mange av tiltakene har blitt gjennomført. Det har vært mange forslag til tiltak og vi ser at ved opprettelse av Eiendomsavdeling, blir planen mer innarbeidet rundt om på de ulike fagområder.

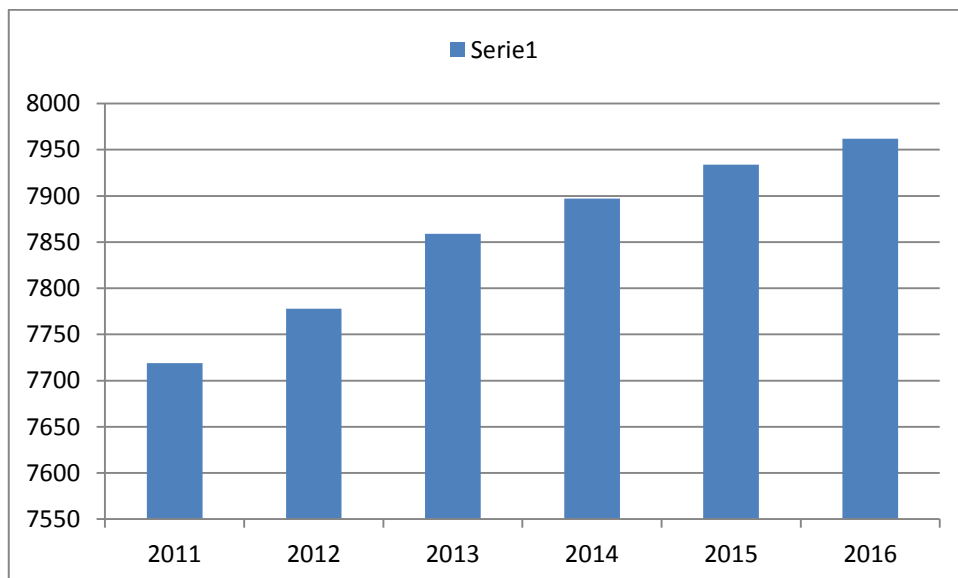
Revideringen av tiltaksplanen og forslag til ny plan er et samarbeid med alle fagområder i Boligforum og Plan og Utvikling. Planen blir da en naturlig del av kommunens arbeid med det boligsosiale.

4. Befolknings- og boforhold i kommunen

4.1 Befolkningsutviklingen

Brønnøy kommune hadde 1. januar 2017 7.956 innbyggere. Brønnøy er en kommune i vekst.

Befolkningstallet har de siste 5 år vokst fra 7.719 – 7.962



Befolkning fordelt på alder	31.12.2016	31.12.2010
0-15 år	1451	1632
16-19 år	553	457
20/66 år	4989	4602
67-79år	605	683
80 og eldre	358	345
Totalt	7956	7719

Pr 1/1-17 var det iflg SSB

- 686 personer med innvandrerbakgrunn
- Framskriving på befolkning fra 7.962 innbyggere i 2016 til 9.300 innbyggere i 2040.
- Andel sosialhjelpsmottakere er pr 1/1-2015 4,6%
- Antall sosialhjelpsmottakere pr 1/1-2015 er 226 personer
- Mottakere av hjemmetjenester i aldergruppen 67 -79 år er 106 personer pr 1000 innbyggere
- Gjennomsnitt timer pr bruker av praktisk bistand var 8,4 timer pr 1/1-2015
- Beregnet folketilvekst pr 2016 var det i Nordland Fylke, en økning på 743 personer.

4.2 Boligutviklingen

Boligmassen i Brønnøy består av 2748 boliger pr 2016. Boligene er hovedsakelig privateide boenheter. Vi har opplevd en økning i antall rekkehus/leilighetskomplekser, samt at det finnes endel borettslagsleiligheter i kommune. Av disse eier kommunen 10.

	2012	2013	2014	2015	2016
	Boliger (beboede og ubebodde)	Boliger (beboede og ubebodde)	Boliger (beboede og ubebodde)	Boliger (beboede og ubebodde)	Boliger (beboede og ubebodde)
1813 Brønnøy					
Enebolig	2 697	2 708	2 717	2 737	2 748
Tomannsbolig	260	268	273	285	286
Rekkehus, kjedehus og andre småhus	519	527	537	525	533

4.3 Boligområder

Det er relativt god tilgang på byggeklare tomter i sentrale deler av kommunen. Det har de siste årene blitt klargjort flere nye boligområder, utenfor sentrum, men likevel sentrumsnære områder.

Kløvermarka i Salhus/ Mosheim-området har vært og er det største boligområdet, de siste 10 årene. Her legges det til rette for bygging av eneboliger, terrassehus, blokk og stortomter for rundt 120 boliger. I tillegg er det lagt til rette for eneboliger og rekkehus i Salhusmarka Nord.

På Nordhus og Klubbøya har det de siste årene vært stor byggeaktivitet, både av eneboliger og rekkehus.

I tillegg til disse boligfeltene som er under utbygging, er det regulert nye boligområder på Salhus/ Mosheim/ Sletaunet og Nordhus/ Toft ..

Det generelle hovedtrekket er dermed at hovedtyngden av boligbyggingen i Brønnøysund skjer stadig lengre unna sentrum. Den direkte årsaken til dette er at det på Brønnøysundhalvøya ikke lenger er tilgjengelig areal som i plansammenheng er satt av til boligbygging. De siste boligprosjektene som tilhørte sentrum var Nordøyanfeltet og Havnesenteret, som ble ferdig for ca 2 år siden.

I Brønnøysund sentrum er det mangel på tomter til bygging av eneboliger og til mer konsentrert bebyggelse (rekkehus/ boligblokker mv.) Etterspørsel og prisnivå indikerer at det er underskudd på denne type tilbud. Mulighetene som ligger i fortetting og sanering vil ikke gi tilstrekkelige bidrag til å dekke etterspørselen.

Brønnøy kommune er heller ikke eier av sentralt beliggende større areal som kan vurderes omdisponert til boligformål i sentrum. Eiendommene i Svarthopen og Valen, kan likevel utgjøre et visst potensiale, samt eiendommen i Innerveien 38 og 42. Opplysningsvesenets Fond er ellers grunneier i byområdet der private ikke eier.

I Hommelstø er det mange ledige tomter, men liten byggeaktivitet.

4.4 Boligpriser

Det har som kjent over tid, vært en langt sterkere prisstigning på boliger enn det alminnelig prisstigning skulle tilsi. I følge Statistisk sentralbyrå steg omsetningsprisen for boliger siste 12 mnd.

- Norge totalt har en prisstigning på 12,4 %
- Nordland har en prisstigning på 9,7 %
- Nordland utenom Bodø har en prisstigning på 10 %

Det har som kjent over tid, vært en langt sterkere prisstigning på boliger enn det alminnelig prisstigning skulle tilsi. I følge Statistisk sentralbyrå steg omsetningsprisen for boliger siste 12 mnd.

- Norge totalt har en prisstigning på 12,4 %
- Nordland har en prisstigning på 9,7 %
- Nordland utenom Bodø har en prisstigning på 10 %

Lokalt er det ellers slik at prisnivået på boligomsetning er markert høyere i Brønnøysundområdet enn distriktene utenom, og nærhet til sentrum virker naturlig nok «prisdrivende». Høy og stigende pris på omsetning og leie, skyldes at etterspørselen er større enn det som tilbys i markedet. Mye av tomtearealene i Brønnøysund og nærmeste omegn eies av Opplysningsvesenets Fond.

NAV ser at egenkapitalkravet som er lagt til grunn for banklån i dag rammer flere og fler. Unge i etableringsfasen/førstegangskjøpere som ønsker å kjøpe bolig har ikke tilstrekkelig oppsparte midler til å kjøpe bolig i Brønnøy på grunn av prisnivå. Mange av de unge må inn på et boligmarked med høye leiepriser og ser ikke muligheten til å kunne greie å spare opp tilstrekkelig egenkapital. Det betyr for mange at de betaler mere i leie en hva de kunne gjort ved å leie.

NAV foreslår at kommunen ved å vedta denne boligsosiale plan øremerker 30% av totale årlige startlånsmidlene til videre utlån for unge i etableringsfasen/førstegangskjøpere og at dette blir et av de kommunale kriterier for startlån.

Lokalt er det ellers slik at prisnivået på boligomsetning er markert høyere i Brønnøysundområdet enn distriktene utenom, og nærhet til sentrum virker naturlig nok «prisdrivende». Høy og stigende pris på omsetning og leie, skyldes at etterspørselen er større enn det som tilbys i markedet. Mye av tomtearealene i Brønnøysund og nærmeste omegn eies av Opplysningsvesenets Fond.

DAGENS SITUASJON

Hvem søker startlån og tilskudd?

En større andel av søknadene som mottas hos NAV Brønnøy i dag er fra unge i etableringsfasen som mangler egenkapital i forbindelse med kjøp av egen bolig. Mange av disse har gjerne god betalingsevne.

Det er i tillegg en stor andel unge, enslige mødre med forsørgeransvar for barn som søker. I tillegg til at de er unge, har de heller ikke tilstrekkelig forutsigbar inntekt til å kunne betjene et startlån med de boligprisene som i dag er gjeldende i kommunen.

Denne søkergruppen oppfordres i avslagsbrevet i stedet til å opprette spareavtaler, slik at de kan innfri egenkapitalkravet som bankene krever, f.eks. Boligsparing for ungdom. Med de leiepriser som finnes på det private markedet i dag, er sparing ofte en vanskelig oppgave.

Ellers utgjør søkermassen i hovedsak voksne som er varig økonomisk vanskeligstilt, dette er gjerne uføre med lav trygdeinntekt. I tillegg mottas noen søknader fra alderspensjonister med lav inntekt. Søknader fra de med ung uføretrygd, som har en forholdsvis grei inntekt, er også en del av søkermassen.

Det har også vært en økende andel søknader fra innbyggere i kommunen med innvandrerbakgrunn.

I tillegg utgjør en forholdsvis liten andel av søkermassen refinansiering av gjeld for å beholde bolig. Dette benyttes som virkemiddel i forbindelse med gjeldsrådgivning/frivillig forvaltning ved NAV Brønnøy.

Hva er i hovedsak årsak til avslag

En av utfordringene for unge i etableringsfasen var en periode at finansinstitusjonene ikke aksepterte startlån som egenkapital/toppfinansiering. Dette er heller ikke i tråd med Husbankens retningslinjer lenger, og samfinansiering er dermed ikke aktuelt. Ut i fra Husbankens retningslinjer er ikke disse søkerne i målgruppen.

En stor utfordring for de som søker startlån og tilskudd til etablering, er de høye felleskostnadene ved kjøp av borettslagsleiligheter, dvs. høy andel fellesgjeld. Det er i hovedsak dette som vanskeliggjør jobben med å kunne innvilge startlån til de som er varig økonomisk vanskeligstilt. Det er nettopp denne typen boliger som er best egnet for de fleste som er i målgruppen. Selv om innskuddsbeløpet/kjøpesum som regel er forholdsvis lavt, må det likevel tas hensyn til at felleskostnadene gjerne øker i løpet av få år, dette gjelder spesielt nyere borettslag. Årsaken til dette er på grunn av overgang fra avdragsfrihet til betjening av både renter og avdrag på fellesgjelden.

Når det gjelder søknader fra flyktningfamilier som har en viss botid i Norge, er den største utfordringen at de har for lav samlet inntekt i forhold til størrelse på familien. Dette gjør at de har vanskeligheter med å kunne betjene et startlån.

Det er også en kjensgjerning at boligprisene pr. i dag er generelt høye i Brønnøy kommune, noe som også gjenspeiles i antall boliger som ligger til salgs. Pr. mai 2017 finner man ca. 57 boliger på www.finn.no. Fordelen med det høye antallet kan være at det er kjøpers marked for tiden.

Husbanken innvilger tilskuddsmidler i størrelse ut i fra innvilgede startlånsmidler. For å kunne innvilge startlån til kjøp av bolig, som i hovedsak gjelder fullfinansiering, må det i de fleste saker innvilges store tilskuddsbeløp. Dette medfører at det blir færre personer som kan innvilges startlån og tilskudd til kjøp av egen bolig hvert år, en må i stedet satse på noen få søkere.

5. De vanskeligstilte på boligmarkedet

Vanskeligstilte på boligmarkedet er personer som ikke har mulighet til å skaffe seg og / eller opprettholde en tilfredsstillende bosituasjon på egen hånd. Disse mangler bolig, har en lite egnet bolig eller har problemer med å beholde boligen.

For noen vil en tilfredsstillende bosituasjon være et botilbud med hjelpe- og vernetiltak. Problemene med å skaffe eller beholde egnet bolig, kan ha sammenheng med økonomi, sosiale eller helsemessige forhold og er ofte sammensatt.

Hvilke grupper som er vanskeligstilte på boligmarkedet vil variere fra kommune til kommune og vil ha sammenheng med forhold som bl.a. boligpriser, inntektsnivå til ulike befolkningsgrupper, befolkningens sammensetting og generelle boforhold i kommunen.

5.1 Kartlegging

	Antall boenheter	Ant framleie	BYTTE AV BOLIG	ANT SØKNADER	ANT NYE SØKNADER	AVSLAG	AVSLAG NYE SØKNADER	AVSLAG PÅ IKKEBOENDE	VENTELISTE
01.01.2016	160	39							
12.01.2016			4	7	3	1			2
09.02.2016				19	18	3		2	5
08.03.2016			1	6	6	2	2		3
20.04.2016			3	26	26	9	8	1	2
10.05.2016		2		5	4	3	4	1	5
14.06.2016				10					
09.08.2016			3	13	10	7			
06.09.2016				5	5	3			
13.10.2016				19	16		3		
08.11.2016			2	6	6				
06.12.2016			3	22	8		1		10
NYE BOENHETER									
Svingen 1	1								
Svingen 6 (10 boenh)	10								
AVGANG BOENHETER									
Kjærlighetsstien 3	-1								
2 boenheter	-2								
TOTALT 31/12-16	168	41	16	138	102	28	18	4	

Type søknad	Antall
Nedsatt funksjonshemming	29
Eldre	28
ROP	26
Flyktninger	21
Unge i etableringsfasen	4
Annet	15

Nedsatt funksjonshemming – enkelte kan, med hjelp fra Startlån mv, ha mulighet for å skaffe egen bolig - Stort behov for tjeneste i heimen

Eldre – hvor mange eldreboliger er tenkt bygd – usikkerhet / ensomhetsfølelsen i eget hjem, har BK planer (omsorgsplanen) , frivillige organisasjoner,

ROP - Boliger til hard bruk, de er en sårbar gruppe som har vanskelig med å finne bolig på egenhånd, men med litt starthjelp kan enkelte være istand til å ta vare på / kjøpe egen bolig

Ved å investere i egen bolig, tar vare på boligen. De har en stabil inntekt men må kanskje ha startlån.

Annet -

5.2 Situasjonsbeskrivelse 2017 – behov og utfordringer

I Brønnøy kommune finner vi også i år 2017 vanskeligstilte på boligmarkedet innenfor mange ulike grupper. Nedenfor gjør vi rede for bildet med utgangspunkt i kunnskap som kommunens hjelpeapparat sitter inne med.

5.2.1 Personer med nedsatt funksjonsevne

De vanskeligstilte i denne gruppen er personer med nedsatt funksjonsevne. Det være seg mennesker med psykisk utviklingshemming, fysiske funksjonshemminger, personer med redusert bo-evne på grunn av kognitiv fungering, kombinert med rus problematikk eller eldre med funksjonshemming.

Dette er en gruppe mennesker som har behov for å bo i en bemannet bolig eller i tett beliggenhet til bemannet personalbase.

Fordelen med samlokalisering av ulike typer mennesker med samme diagnose kan i hovedsak være for å skape en arena for sosial utvikling, skape trygghet i kjente omgivelser samt å få til samhörighet med likesinnede.

Siden oppstart av Boligforum, der alle søknader blir registrert, har vi pr 31/12-16 2 stk på venteliste for personer med spesielle behov. I tillegg har vi søkere som er umyndige og som vil få et boligbehov etter hvert.

Vi ser for oss at

- ca 5 personer innen 5 år
- ca 3 personer innen 10 år
- ca 6 personer innen 15 – 20 år

Statistisk sett vil disse tallene endre seg og det vil bli flere søkere.

I løpet av en 20 års periode bør kommunen planlegge 14 boenheter. Det er her snakk om unge uføre som har behov for ulike kommunale tjenester.

Tautra 1 ble ferdigstilt i 2009 og disse boenhetene ble fylt opp med en gang. Boenhetene er av ulik størrelse men er utformet slik at det skal være rom for ulik type funksjonshemming. Vi har her heldøgns bemanning og det oppleves som et trygt og godt bomiljø for beboerne.

Tautra 2 har vært oppe til politisk behandling og står på økonomiplanen. Behovet for denne type boenheter er nevnt tidligere i Boligsosial handlingsplan og omsorgsplanen og vi anser behovet for svært aktuelt, fra alle fagområder. Tautra 2 er også beskrevet i den kommunale omsorgsplanen med forslag ca 6 boenheter. Som nevnt ovenfor er behovet en del større, der det også kan vurderes en avlastnings boenhet for barn / ungdom som har behov for tett oppfølging.

Boligprosjektet i Svingen 6 ble ferdigstilt i 2016, med 10 boenheter av ulik størrelse, samt en personalbase (ikke bemannet pr idag). Boligforum har her prøvd å få til en god blanding av ulike beboere, både aldersmessig, nasjonalitet, ev funksjonshemming. Pr idag virker dette å fungere.

Vi har et likelydende boligprosjekt i Salhus Alle 6, der er det 14 boenheter samt en personalbase. Disse boenhetene er planlagt ferdig medio mai 2017.

Avlastningsleilighet- jf 5.2.1.

Brønnøy kommune kjøper avlastningsopphold som en tjeneste gjennom Gårdsopplevelser til mange barn og unge voksne hvor foreldre har behov for avlastning. Avlastning blir tilbydd til i alt 16 familier gjennom pleie og omsorgsavdelingen. Avlastning gjennom Gårdsopplevelser blir også brukt av den kommunale barnevernstjenesten.

Brukere av avlastning er i alderen 9-47 år. Av disse får 4 familier tilbud om kommunal avlastningsopphold og 12 får tilbud gjennom Gårdsopplevelser.

Kostnader til Gårdsopplevelser ligger i overkant av 1 million kroner årlig, (tall fra 2015, 1 051 261,- og 2016, 1 066 384,-).

Kan kommunen omdisponere midlene som i dag brukes til Gårdsopplevelser til en form for «kommunal gårdsopplevelser»?

Kan det sees på i forhold til bygging av Tautra 2- kan det være fornuftig å tenke avlastning/ barnebolig/ gårdsopplevelse i kommunal regi?

I 2008 hadde kommunen utgifter til Gårdsopplevelser på 386 256,-. Kommunen hadde i 2008 en fast bolig til avlastning som i tillegg til Gårdsopplever ble benyttet. Utgifter i form av avlastning er ikke tatt med her.

Kan disse kostnadene brukes innad i kommunen til å gjelde kun ett kommunal avlastningstilbud? Kan vi klare oss uten Gårdsopplevelser? Gårdsopplevelser er definert som: *opplevelser og omsorg i landbruket for barn, unge og voksne.*

Kan vi klare å etablere gode og trygge avlastningsopphold for barn, unge og voksne innad i vår kommune? Kan vi se avlastning i ett med Tautra 2? Med å bygge leiligheter som kommunen kan benytte som avlastningsenhet. 1-2 leiligheter eller en større leilighet med inntil 4 soverom. Kan man klare å skape opplevelser og omsorg i miljøet på Tautra?

Bemanning i nye kommunale bygg som Svingen og Salhus alle.

Boligene er bygd med rom som er tiltenkt personell på begge bo kompleksene. Det har ikke vært planlagt drift til personell (mangler midler- har ikke vært oppe til behandling politisk). Dette er to nye boligkompleks som er innflytningsklare ved utgangen av 2016 og mai 2017. I alt er det 10 leiligheter i Svingen og 14 leiligheter i Salhus alle. Etter tildeling ved bolig komplekset i Svingen har blitt foretatt, er det kommet frem opplysninger som gjør at noen brukere har behov for tettere oppfølging enn først antatt. Dette innebærer behov for personal stasjonert ved boligen store deler av døgnet. På sikt kan det også bli aktuelt med bemanning deler av døgnet i bo komplekset Salhus Alle også.

Treningsleilighet

Vi ser for oss en «treningsleilighet» i fremtiden. Dette kan være første skrittet før brukeren blir tildelt en kommunal leilighet eller at bruker velger å kjøpe seg egen leilighet. I en treningsleilighet kan brukeren bo i en gitt periode med tett oppfølging, fra ett halvt år og inntil 1 år. Veiledning/ «trening i å bo» vil bli gitt av den tjenesten som brukeren tilhører. Brukerne vil bo i en treningsleilighet for å lære seg døgnrytme, økonomihåndtering, hygiene, kosthold/ ernæring, orden og nettverk blant annet. Vi ser for oss at en slik leilighet kan benyttes av flere tjenester som; Rop tjenesten, Flyktningetjenesten og Miljøtjenesten.

5.2.2 Eldre

Kommunen erfarer at endel eldre bor i lite egnede private boliger. Boligene er ofte gamle og lite tilrettelagte leiligheter/ hus, der standarden kan være dårlig. Noen bor langt unna sentrum, som kan være en utfordring i forhold til tilgjengelighet av de ulike tjenester kommunen tilbyr.

Omsorgstjenesten ser at endel av disse eldre har behov for omsorgsbolig med ulik grad av tilrettelegging og bemanning.

Andre igjen har behov for en mer lettvinnt bolig med livsløpsstandard. Her kan det være økonomiske årsaker til at de ikke klarer å skaffe seg tilfredsstillende bolig på egen hånd.

Husbanken har tilskuddsordninger, som kan være til hjelp for å få en bedre tilrettelagt bolig. Her kan det være en utfordring å gjennomføre uten at de pårørende bistår.

Vi ser at det fremdeles er størst søknad til Hestvadet omsorgsleiligheter, og antar at det er et godt totaltilbud med nærhet til tjenester og aktiviteter som er årsaken. Kombinert med mulighet for et sosialt fellesskap. Det er mange eldre som sitter mye alene og opplever ensomhet.

5.2.3 Personer med vansker knyttet til rus og/eller psykiatri

01.01.2017 var det 203 innbyggere som hadde et tilbud fra Rus og psykisk helsetjeneste (ROP), og tendensen er økende. Hoveddelen av brukerne har utfordringer i forhold til sin psykiske helse, men man har også en del brukere som i tillegg har utfordringer i forhold til rusbruk.

Utfordringen til mange i denne gruppen er at de har lave inntekter da få er i heltidsstillinger, eller i ordinær jobb i det hele tatt. I tillegg er dette en stigmatisert gruppe som har vanskelig for å komme inn i det private leiemarkedet. I så måte har disse ofte valget mellom å kjøpe egen bolig eller leie kommunal bolig.

I så måte har disse ofte valget mellom å kjøpe egen bolig eller leie kommunal bolig.

På grunn av det ovennevnte i forhold til lav inntekt så ender man da gjerne opp i en leid bolig.

Gjeldende psykiatriplan fastslår at det er behov for flere tilrettelagte boliger for psykisk syke. Det er behov for en differensiert boligmasse som tar hensyn til ulike behov. De fleste greier seg selv i egen eid eller leid bolig, mens for andre er det nødvendig med oppfølging på dag og kveld.

For enkelte bør det vurderes mer oppfølging og tilsyn, der man ser et økt behov for boliger med personalbase med egne leiligheter og fellesområde.

Kommunale boliger anbefales ikke som permanent bosted for vanskeligstilte. Kommunene oppfordres til å legge til rette for en boligkarriere hvor målet er å bli mest mulig selvhjulpen i egen eid bolig.

Brukerundersøkelsen «*Bostedsløse i Norge 2012 – en kartlegging*», gjennomført i samarbeid med bl.a. utvalgte kommuner og Husbanken, viser at

- Personer med rusavhengighet og / eller psykiske lidelser er overrepresentert blant bostedsløse i Norge. Kartleggingen fra 2012 viser at det er 54 prosent av de bostedsløse i Norge som er avhengige av rusmidler og 38 prosent som har psykiske lidelser.
- Kommunene mangler egnede boliger og tilstrekkelig ressurser for å drive kvalitativt gode oppfølgingstjenester i bolig.
- Personer som er i et behandlings eller rehabiliteringsforløp (LAR)
- En av fire bostedsløse har både rus og psykiske lidelser (ROP)

NAV mottar med jevne mellomrom henvendelser fra personer med vansker knyttet til rus og/eller psykiatri om bistand til å skaffe bolig.

5.2.4 Fra leie til eie

HB.7.G.1 Leie før eie – øke eierpotensialet for lavinntektsgrupper

I dag eier ca. 80% av Norges befolkning egen bolig. Målet er at flest mulig skal kunne eie egen bolig, og at alle skal bo trygt og godt. Boligen er også en ramme for et sosialt liv og gir tilhørighet til både nærmiljø og lokalsamfunn. Det må likevel tas med at en del personer vil ha bedre av et stabilt og godt leietilbud framfor en eid bolig*.

*Personer som er i en eller flere av disse situasjonene vil antakeligvis ha bedre av et stabilt og godt leietilbud, framfor en eid bolig.

- Uavklart langsiktig boligbehov
- Uavklart arbeidssituasjon
- Høy forbruksgjeld
- Manglende forutsetninger for å kunne ta ansvar for boliglån
- Manglende betjeningsevne

MÅLSETTING

*Flere vanskeligstilte husstander kan etablere seg i egen bolig.

*Spredt bosetting av vanskeligstilte for å unngå «ghettofisering».

*Støtter Husbankens forskrift til startlån, som fremhever at en husstand skal ha benyttet muligheten til sparing før de får startlån.

HVEM ER I MÅLGRUPPEN?

*Unge i etablererfasen som mangler egenkapital og som i følge Husbankens retningslinjer ikke er i målgruppen for startlån.

*De som er økonomisk og/eller sosialt vanskeligstilte på boligmarkedet og som av ulike grunner får avslag på søknad om startlån, i hovedsak flyktninger og barnefamilier.

MULIGE ALTERNATIVER

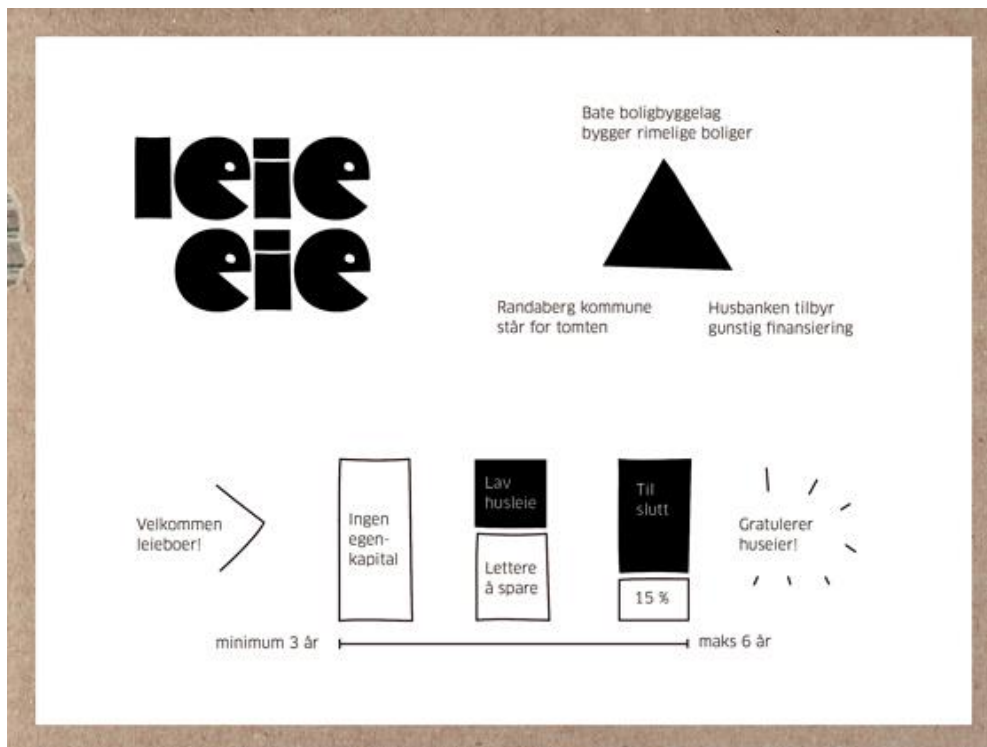
«-Kjøpe med en gang»

Kommunen selger eldre kommunale boliger til beboere som har eierpotensiale. Boligene selges til takst på kjøpstidspunkt. Dette bidrar til større gjennomstrømning i kommunale boliger. Det bidrar også til at leietakere som ellers ville ha vært kommunale leietakere i mange år kan bli boligeiere.

«-Leie før eie»

F.eks. å bygge boliger til kostpris som i hovedsak rettes mot unge uten egenkapital. Lav leiepris som gjør det mulig å spare egenkapital. Kjøp av boligen etter minimum 3 år, maks 6 år. Finansieres med grunnlån og tilskudd til utleieboliger ved nyproduksjon som selges til leietaker. Forutsetter at leietaker har en tilfredsstillende inntekt.

Eksempel fra Bate boligbyggelag, Stavanger:



Det finnes mange ulike modeller som er benyttet til disse prosjektene rundt om i landet. Målet må derfor være å finne den modellen som egner seg best for Brønnøy kommune, ut i fra dagens boligmasse og tomteareal. Det bør også vurderes om det skal satses på kun unge i etableringsfasen eller f.eks. innbyggere med innvandrerbakgrunn og store barnefamilier, ev. begge deler. En må også undersøke om det kan søkes om kompetansemidler fra Husbanken, samt tilskudd til boligsosialt arbeid hos Fylkesmannen, slik andre kommuner har gjort i forbindelse med lignende prosjekter.

UTFORDRINGER

Dersom kommunen skal sette i gang prosjekt med «Leie til eie», forutsetter det at kommunen har kapasitet til å gi god individuell veiledning og oppfølging av de som er i målgruppen, da spesielt innen privatøkonomi. Ut i fra lignende prosjekter i andre kommuner kan man lese at det er tidkrevende arbeid.

Gruppen har diskutert temaet «fra leie til eie» og kommet fram til at det pr idag ikke er egnet for Brønnøy kommune.

5.2.5 Flyktninger i introduksjons- og kvalifiseringsfasen

Brønnøy kommune bosatte i perioden 2012 – 2016 163 flyktninger. Av disse var 67 barn, 92 voksne i alderen 18-55 år, og fire personer over 55 år. I 2016 ble det bosatt 37 personer. Dette inklusive familiegjenforeninger. Brønnøy kommunestyre har vedtatt at kommunen i 2017 skal bosette 35 personer. I tillegg kommer eventuelle familiegjenforeninger.

Sammensetningen av flyktninger har dreid fra mange familier og få enslige, til mange enslige og få familier. Eksempelvis ble det i 2016 bosatt 2 familier, og 20 enslige. Totalt 17 enslige.

Dette gir utfordringer på boligmarkedet, da det er for få små enheter. Løsningen er ofte at 2 enslige må bo sammen i leiligheter med 2-3 soverom.

Familiegjenforeninger varierer veldig og det er umulig å si noe eksakte tall.
I 2016 var det 5 personer og i 2014 var det 17 personer.

Familiegjenforening kan få stor betydning vedr type bolig – blir det 1 gjenforening med stor familie eller blir det 15 gjenforeninger med små familier. Har vi rett bolig til den enkelte familien?

Bosettinger fra 2011 til nå

2011: 13 personer
2012: 29 personer
2013: 15 personer (20, men 5 er flyttet/returnert)
2014: 37 personer (40, men 3 er flyttet/returnert)
2015: 37 personer
2016: 35 personer (37, men 2 er flyttet/returnert)
2017 23 personer bekreftet pr. 01.07.17.

Brønnøy kommune har pr. 01.07.2017 bosatt 186 flyktninger i perioden 2011- dags dato.

Ved utgangen av 2017 vil det totale tallet være 211

Utviklingen viser at de enslige blir yngre. De har lavere inntekt enn eldre (over 25 år).

Dette gir utfordringer i boligmarkedet, da det er vanskelig å finne rimelige hybler/små leiligheter som denne gruppa kan forsvare uten supplering fra NAV.

Familiegjenforeninger varierer og det er umulig å gi eksakte tall. Fra 0-20 pr år.

Familiegjenforening kan få stor betydning vedr type bolig – blir det 1 gjenforening med stor familie eller blir det 5 gjenforeninger med små familier? Har vi rett bolig til den enkelte familie?

5.2.6 Barnevernstjenesten

Barneverntjenesten har behov for en bolig hvor familier kan bo for en kortere periode, eks 2-3 mnd. En bolig hvor de kan følges opp av aktuelle hjelpeinstanser, kartlegges/ utredes og veiledes i forhold til det å være foreldre og yte omsorg.

Vi ser for oss at dette er spesielt aktuelt for de minste barna og deres foreldre, primært førskolealder. Det er viktig at boligen er sentrumsnær-nær til tjenester. Videre at den er stor nok til at det både kan være boareal for en familie, areal for veiledning og møter og kontorareal. Boligen må også være tilpasset for funksjonshemmede/ barnevogn.

Barnevernstjenesten. har til en hver tid inne hjelpetiltak i fht 90-100 barn og utredninger i forhold til 40-50 barn, så det vil bli lite tomleie.

Dette er ennå i en begynnende planleggingsfase. Det vil bli søkt om prosjektmidler fra fylkesmannen, og regner med vi har fått mere på plass fra høsten 2018. Mer vil komme på plass i løpet av høsten 2018 og vi vil søke fylkesmannen om prosjektmidler på nyåret 2018. Familie og) Leder/ansvarlig på oppvekst? vil være ansvarlig for denne søknaden, i samarbeid med bv.tj.

I forhold til økonomi og kostnader, så vil vi ikke begi oss ut på noen beregninger nå. Men det er viktig å huske at barnevernstjenesten er interkommunal , slik at en må kunne forvente at de andre kommunene er med på et spleiselag i forhold til evt leieutgifter og driftsutgifter. Videre så bruker kommunene store summer på å kjøpe institusjonsplasser på foreldre-barn sentre, og i flere av sakene kunne vi heller ha «sydd i hop» et lignende tiltak om vi hadde hatt en egnet bolig her i Brønnøysund.

5.2.7 Økonomisk eller sosialt vanskeligstilte

NAV møter disse vanskeligstilte i forbindelse med at de henvender seg for å få bistand til å skaffe midlertidig eller varig botilbud, eller når de søker om økonomisk sosialhjelp til boutgifter eller til depositumsgaranti som utleier i mange tilfeller krever. I 2016 innvilget NAV 16 søknader om depositum. NAV gir i tillegg informasjon og veiledning til mange om hva de kan gjøre for å skaffe seg bolig selv.

Når det gjelder flyktninger viser utviklingen også at de enslige blir yngre.

Pr 01.01.17 har vi 19 personer på intro under 25 år. de får 2/3 av 2G i årslønn, dvs 123.434,- i årslønn. Brutto blir det 10.286,- pr måned. Med husleie på 6000,- og ca 1200,- i skattetrekk har de bare 3000,- til mat og klær og andre nødvendige artikler.

De må dermed suppleres fra NAV. Dette er uheldig.

5.2.8 Unge i etableringsfasen og innflyttere

Hva kan Brønnøy kommune gjøre for å få ungdommen tilbake til kommunen f.eks etter endt utdanning mht rimelige boliger. Prisnivået i kommunen er høyt på både eneboliger/ leiligheter, både når det gjelder kjøp og leie.

Dette gjelder ordinære boligsøkere som ikke har problemer i hverdagen, men kanskje ønsker å flytte til hjemkommunen igjen.

Denne gruppen har mange ganger store studielån og har kanskje ikke hatt mulighet til å spare seg opp en egenkapital

Hvilke politiske føringer kan gjøres mht f.eks tildeling av startlån – topp eller fullfinansiering, se forøvrig pkt 4.4

5.3 Oppsummering

I Brønnøy kommune har noen av innbyggerne problemer med å skaffe seg eller beholde en egnet bolig. Årsaken til boligproblemet er ofte sammensatt, og økonomi er ofte en viktig faktor.

De mest vanskeligstilte på boligmarkedet er personer med vansker knyttet til rus/psykiatri/ sosiale vansker (sammensatte vansker). Disse har problemer med å skaffe seg bolig og trenger også i mange tilfeller tett oppfølging for å klar å beholde boligen.

I tillegg mangler en del eldre og personer med funksjonshemninger en tilfredsstillende bolig med oppfølging/ bistand. En del unge i etableringsfasen og innflyttere har også problemer med å skaffe egnet bolig i vår kommune. Dette har sammenheng med at spesielt innflyttere ønsker å bo sentralt nær arbeidsplass og tjenestetilbud, og at det finnes få leiligheter til leie til en nøktern pris. Kommunens vedtak om å bosette flyktninger i årene framover, vil derfor medføre et behov for kommunale boenheter av ulike størrelse.

I forbindelse med utarbeidelse av kriterier for tildeling av kommunal bolig, kan vi kanskje på sikt, få bedre rullering på boligene, finne rett bolig til rett leietaker.

6 Virkemidler på boligmarkedet

Kommunen rå over ulike brukerrettede virkemidler som kan benyttes for å bistå vanskeligstilte på boligmarkedet. Disse kan deles inn i tre kategorier

- Utleieboliger – kommunale og private
- Økonomiske virkemidler
- Sosiale virkemiddel – boligoppfølging

I dette kapitlet redegjøres for disse virkemidlene, og for i hvilken grad kommunen utnytter disse virkemidlene godt nok i forhold til utfordringene.

Kommunen kan også indirekte legge til rette for at de vanskeligstilte på boligmarkedet skal sikres en forsvarlig bosituasjon..

6.1 Utleieboliger

6.1.1 Kommunale utleieboliger:

Kommunens boligmasse pr 31.12.2016 består av 211 boenheter.

Vi har mangel på boliger som er tilrettelagt for funksjonshemmede. Her har vi med hjelp av Husbankens virkemidler, mulighet til å søke om tilskudd til oppgradering av bolig som bidrar til økt kvalitet, spesielt med hensyn til universell utforming og energi/miljø.

Etter oppstart av Eiendomsavdelingen ble alle kommunale utleieboliger tilført Boligforum, som sørger for tildeling av bolig. Vi har 1 bolig som er forbeholdt ansatte, dette må sees i sammenheng med rekruttering av leger. Utover dette har vi ingen personalboliger.

Ellers forvalter Eiendom alle kommunale boliger.

Hestvadet omsorgsboliger og Velfjord omsorgssenter, blir av praktiske årsaker tildelt fra fagteam tjenestekontoret på Pleie og omsorg.

Slik blir alle boliger fristilt og tilhører ingen bestemt gruppe. Husbanken sier noe om at vi skal bosette i ordinære boligområder. Det kan være en utfordring i en liten by som Brønnøysund, vi er for liten by til å ha egne boenheter i mange forskjellige boområder – som for det meste består av eneboliger. Vi har for få borettslag o.l. for at vi skal kunne få til en «kommunal andel» av leiligheter i ordinære bomiljø.

6.1.2 Utleieboliger på det private boligmarkedet øremerket vanskeligstilte

Velfjord Alderstun

Stiftelsen Velfjord Alderstun eier og leier ut totalt 18 omsorgsboliger i Hommelstø. Disse er bygd i 1978 og 1993. Hjemmetjenesten i Velfjord har dialog med styret/ leder av Alderstun, men kommunen har ingen beslutningsmyndighet over tildeling.

Kløverenga eldreboliger

Kløverenga eldreboliger er en stiftelse som selv annonserer og leier ut boliger til eldre. Her er det totalt 10 boenheter. Kommunen har ingen innflytelse på tildelingen av disse boenhetene.

6.2 Økonomiske virkemidler

Grunnlån

Grunnlån er en låneordning, der utbygger v/Brønnøy kommune, kan søke om lån til å bygge nye boliger, utbedring av boliger, ombygging av bygninger til boliger og kjøp av nye og brukte utleieboliger for prioriterte grupper.

Det blir stilt krav til kvalitet, miljø og universell utforming for å få grunnlån. (Dette ble tidligere kalt oppførings – og utbedringslån)

Husbanken kan gi grunnlån med inntil 80% av prosjektkostnadene eller salgsomkostningene. Ved utbedring eller ombygging kan søknad om grunnlån sendes Husbankens regionskontor direkte. Inntil 100% av omkostningene gis i grunnlån.

Startlån

Startlån er en låneordning for førstegangsetablerere, barnefamilier, flyktninger og andre vanskeligstilte husstander som forventes å ha langvarige problemer med å finansiere eid bolig. Søkeren skal ha benyttet muligheten til sparing innenfor de økonomiske mulighetene som finnes i forhold til inntekter og nødvendig utgifter til livsopphold. Søker bør også ha evne til å betjene lånet over tid og ha økonomiske midler igjen til livsopphold.

Kommunen har tatt opp følgende startlån de siste 5 årene:

2012	med	Kr	10	millioner
2013	"	"	15	"
2014	"	"	12	"
2015	"	"	12,5	"
2016	"	"	15	"

Tabellen nedenfor viser totalt utlånt startlån de siste fem år:

2016	12 805 000
2015	15 124 800
2014	11 121 900
2013	12 701 360
2012	14 274 089

Dette gir et årlig snitt på ca. 13,2 million i årlige utbetalinger i perioden 2012-2016. Dette er mer enn en dobling av utlån i forhold til perioden fom. 2006 tom 2010. Siden toppåret NAV Brønnøy overtok ansvar for ordningen, har utlån økt betydelig. Mye av grunnen er at ordningen benyttes for NAV's brukere som helhet da vi oppdager behov i oppfølging av brukere med behov for tjenester fra NAV.

I 2016 mottok Brønnøy kommune i alt 22 søknader om startlån/tilskudd. 11 av disse ble innvilget og 7 avslått. 2 forhåndsgodkjenninger gikk ut på dato og 2 søknader ligger til behandling i 2017. 1 sak ble avsluttet av andre årsaker.

I tillegg hadde NAV 23 henvendelser hvor startlån ikke var aktuelt på grunn av brukers betjeningsevne eller at bruker ikke var i målgruppen.

Tilskudd til etablering

Tilskudd til etablering gis enkeltpersoner/husstander med varig lav inntekt og som ikke er i stand til å betjene fullt lån til egnet bolig og tilpasning skal bidra til at grupper med svak økonomi skal kunne skaffe seg en nøktern og hensiktsmessig bolig.

Kommunen mottok tilskudd for etablering i 2016 med kr 1 000 000,-. For 2017 er det søkt om 1 500 000,-.

Tilskudd til tilpassing av bolig

Tilskudd til tilpassing av bolig innebærer å gjøre bolig egnet for å fortsatt kunne bo der selv om beboer har nedsatt funksjonsevne. Tilpassingen må være hensiktsmessig og tilskudd vurderes ut fra husstandens helhetlig økonomiske situasjon.

Kommunen mottar tilskudd til tilpassing for 2016 med kr 100 000,-. For 2017 er det søkt om kr 800 000,-

Brønnøy kommune har ikke sett nødvendig å sette av midler til tap de siste år da de som er tildelt lån anses å kunne betjene tildelt lån.

Bostøtte

Bostøtte er en behovsprøvd statlig støtteordning for den med lav inntekt og høye bostgifter. Ordningen forvaltes av Husbanken, men det er kommunen som er saksbehandler og som har all kontakt med søkere. Informasjon og lenke til søknad finner man på www.husbanken.no/bostotte/

I 2016 fikk i overkant av 200 husstander i Brønnøy bostøtte en eller flere ganger. Bostøtte er en statlig støtteordning som skal bidra til at eldre, utføre og barnefamilier med svak økonomi skal kunne anskaffe og bli boende i en god og hensiktsmessig bolig. Reglene ble endret i 2016, men søkeren må fylle de vilkår som er knyttet til både husstanden og i forhold til boligen.

Alle over 18 år kan søke om bostøtte, med unntak av studenter uten barn og personer i førstegangstjeneste. Bostøtte er rettighetsbasert ytelse basert på økonomisk behovsprøving. Det er øvre inntektsgrenser for å kunne motta bostøtte, samtidig som bostgifter over bestemte grenser ikke godtas som grunnlag for beregning av bostøtte.

Ordningen forvaltes av Husbanken, men det er kommunen som er saksbehandler og som har all kontakt med søkere.

	Startlån	Tilskudd til tilpasning	Tilskudd til etablering
Rest fra 2015	2523676	90000	-13820
Tildeling 2016	15000000	100 000	1000000
Totalt til videretildeling	17523676	190000	986180
Innvilget og utbetalt 2016	12805000	0	425000
Rest overført til 2017	4718676	(Vedtatt tildelt 2016) 190000	561180
Søkte midler 2017	20000000	800000	1000000
Antatt til videretildeling 2017	24718676	800000	1561180

NAV Brønnøy mottok i 2016 til sammen 22 søknader om startlån og/eller tilskudd. Av disse ble 11 innvilget, samt 2 forhåndsgodkjente som ble avsluttet etter utløpt dato, og 7 avslag. Det er 2 ubehandlede søknader som er overført til behandling i 2017.

Det ble også gjennomført møter/svart på henvisninger i 23 tilfeller, hvor startlån ikke var aktuelt enten på grunn av for lav inntekt i forhold til boligpriser, eller at personene ikke befant seg i målgruppen.

Avslag, ikke i målgruppe/gjeld	7
Søknader ubehandlet, overført 2017	2
Fullfinansieringer	7
Refinansiering i gjeldssaker	2
Utgåtte forhåndsgodkjenninger	2
Samfinansiering Husbanken	1
Annet	1
Tilskudd til etablering, innvilget	3
Tilskudd til tilpasning, innvilget	1

I Brønnøy fikk 305 personer innvilget bostøtte i 2016. Totalt ble det utbetalt kr. 5.814.428,-, og antall hoved-søkere på saker med innvilget Bostøtte utgjorde ca. 3,83 % av innbyggertallet. Hver husstand fikk i gjennomsnitt kr. 2.115,- pr. måned.

Til sammenligning er tilsvarende tall for Nordland kr. 1.930,- og for hele landet kr. 2.387,-

For Brønnøy hadde husstanden en gjennomsnittlig boutgifter på kr. 6493,50.

Brønnøy har de siste par årene hatt en økning av andelen bostøttesaker der boutgiftene var over Husbankens tak for boutgifter. En økning fra 64 % av sakene i 2014 til 71 % av sakene i 2016.

Sammenlignet med tall fra 2014 har antallet innvilgede bostøttesøknader for Brønnøy gått noe ned fra 332 til 305 søknader.

Gjennomsnittlig månedlig utbetaling av bostøtte i Brønnøy lå både i 2014, 2015 og 2016 over gjennomsnittet for Nordland. De samme årene var Brønnøy under landsgjennomsnittet for bostøtte.

Tilvisningsavtale

Kommunen kan være tilrettelegger for tilvisningsavtaler – inngå leieavtale mellom leietaker og privat utleier – der kommunen f.eks utlyser behov i lokalpressen. Ved å utnytte Husbankens gunstige grunnlåns- og tilskuddsordninger ved bygging eller kjøp, kan kommunen sikre seg denne type boliger. Bygging av denne type bolig kan finansieres ved lån og tilskudd fra Husbanken hvor inntil 40% av kostnaden kan finansieres ved tilskudd.

Utleier bygger boliger der kommunen kan inngå en tilvisningsavtale med utleier på en andel på inntil 40% av utleieboligene.

Ordningen har ikke vært prøvd i kommunen pr idag, her må vi ha en dialog med både utbygger og Husbanken. Husbanken har gode virkemidler for finansiering.

6.3 Boligsosial oppfølgingstjenester

Alle fagområder har ansvar for boligoppfølging i kommunen. Miljøtjenesten, Rus og psykisk helsetjeneste og flyktningetjenesten viser gjennom rapporter at behovet er stort.

Gjennom mange år med erfaring fra boligoppfølging, ser vi et økende behov i vår kommune for å drive mer utstrakt arbeid på dette feltet. Dette gjelder spesielt unge voksne med ulike psykiske diagnoser kombinert med rus problematikk.

Miljøtjenesten ser at vedtatte bistandstid ikke strekker til for å kunne drive ei god nok boligoppfølging hos enkelt tjenestemottaker.

6.4 Hvordan utnyttes virkemidlene i Brønnøy kommune?

6.4.1 Utleieboliger

Kommunens behov for omsorgsboliger for eldre, forutsettes ivaretatt gjennom omsorgsplanen. Det er imidlertid mangel på utleieboliger til andre målgrupper som flyktninger og mennesker med utfordringer i forhold til rus og psykiatri.

Selv om det er et nasjonalt mål at de fleste husstander bør eie sin egen bolig, er det fortsatt behov for et tilbud av utleieboliger for å dekke boligbehovet for de vanskeligstilte.

Her kan Boligforum være med å påvirke positivt hvor og hvilken leilighet som egner seg til den enkelte boligsøker. Rett bolig til rett person – hardbruksleilighet, omsorgsleilighet, tilrettelagt for funksjonshemmede.

Det private leiemarkedet i Brønnøy har i vesentlig grad dekket behovet for enheter til noen i disse målgruppene. Imidlertid har det vist seg vanskelig å finne mange nok gode leieløsninger på det private boligmarkedet, til for eksempel flyktninger og personer med sosiale vansker.

Når det gjelder kommunens utleieboliger, har kommunen få enheter som er øremerket de mest vanskeligstilte.

6.4.2 Boligsosiale oppfølgingstjenester

I Brønnøy kommune ivaretas oppfølgingstjenester i bolig i dag av ulike hjelpetjenester som bl.a. rus og psykisk helsetjeneste, hjemmebaserte tjenester og flyktningetjenesten.

Byggdrift, som hører under Eiendomsavdelingen, har også oppfølging i bolig, mer rettet mot brann og -elsikkerhet.

Boligforum har inntrykk av at en del vanskeligstilte idag ikke følges opp tilstrekkelig i boligen. Dette kan skyldes at ansvaret er fordelt på flere fagområder, uten at det er et område som har hovedansvaret. Det kan da, i noen tilfeller, være uklart hvilken tjeneste som har ansvaret for den enkelte bruker. I tillegg er erfaringen at kommunen noen ganger ikke kommer i posisjon til å gi nødvendig oppfølging.

Boligforum mener kommunen i større grad enn idag må sette boligsosiale oppfølgingstjenester i system, og at det må utarbeides rutiner for informasjon og oppfølging når vanskeligstilte tildes kommunal bolig. Spesielt aktuelt er dette for målgruppene sosialt vanskeligstilte, rus og psykiatri, samt flyktninger som etableres for første gang. Det bør vurderes å utarbeide felles standard kvalitetskriterier for oppfølging i bolig, uavhengig av fagtjeneste som utfører arbeidet.

6.5 Kommuneplanens samfunnsdel

Hovedmål, delmål og strategier i Brønnøy kommunes samfunnsdel staker ut en retning for hva kommuneplanens handlingsdel, kommuneplanens arealdel og øvrige planverk skal følge opp de neste årene.

Brønnøys kommuneplan skal gjenspeile en ønsket samfunnsutvikling frem mot år 2024. De viktigste innsatsområdene for Brønnøy kommune i perioden er å sette fokus på kommunens befolkning og deres levekår, skape grunnlag for et solid næringsliv, styrke livskraftige lokalsamfunn, videreutvikle et funksjonelt og aktiv regionsenter samt styrke kommuneorganisasjonens handlekraft.

Befolkningsframskriving viser en jevnt stor økning i aldersgruppen over 67 år. I løpet av de neste 28-30 år vil denne aldersgruppen være *fordoblet* i forhold til dagens situasjon (2012), en langt større økning enn i hvilken som helst annen aldersgruppe. Spesielt etter 2023 forventes aldersgruppen 80 år og oppover å vokse. Med det vil forekomst av demenssykdom i aldersgruppen øke, og dermed øker også pleie- og omsorgsbehovet. Det er en tendens til at flere yngre har et økende forbruk av pleie- og omsorgstjenester, et behov som varer livet ut.

I 2024 er Brønnøy en god kommune å bli gammel i

Kommunen vil:

- utvikle tilpassede og balanserte helse- og omsorgstilbud
- videreutvikle en sentralisert sykehjemstjeneste i Brønnøysund

I 2024 har Brønnøy en boligpolitikk som utjevner sosiale forskjeller

Kommunen vil:

- tilrettelegge for bomiljø med mest mulig sammensatt befolkning (inntektsgrupper, kultur, funksjonsnivå, alder), og motvirke ensidige bomiljø
- tilrettelegge for et mangfoldig boligtilbud
- motivere og hjelpe utsatte barnefamilier til å få bolig i det ordinære boligmarkedet
- følge opp boligpolitikken gjennom aktiv bruk av boligsosial handlingsplan

2024 er Brønnøysund et attraktivt sted å bosette seg

Kommunen vil:

- ☐ bidra til at Brønnøysund bebygges med boliger av forskjellig størrelse og utforming slik at boligstrukturen passer for alle (jf. boligsosial handlingsplan). Behovet for gode uteareal for lek og opphold skal ivaretas
- ☐ utvikle et tilbud for ungdom og førstegangsetablerere

I 2024 har Brønnøy aktive og levende bygder

Kommunen vil:

- legge til rette for at det er tilgjengelige boligtomter i rimelig nærhet til barnehager og skoler (og dagligvarebutikk)
- bidra til at det finnes tilgjengelige boligtomter til alle som ønsker det i og rundt grendene
- legge til rette for riktig dimensjonert tjenestetilbud der folk bor, eller i rimelig avstand fra der de bor; grendene har ulike behov - Hommelstø skal ha senterfunksjoner for Velfjord/Tosen, Brønnøysund for Toft/Nordhus, mens det må legges til rette for at Trælves fortsatt skal kunne ha Berg/Vik som senter for skole (og nærhandel). Det kommunale tjenestetilbudet må tilpasses slik at grendene styrkes som aktive lokalsamfunn
- støtte opp om lokale initiativ som kan bidra til å styrke grendene

6.5.1 Arealplanmessige grep

Jfr Brønnøy kommunes vedtatte Planstrategi for 2016 – 2019 skal den omfatte en drøfting av kommunens strategiske valg i forhold til samfunnsutviklingen, herunder langsiktig arealbruk, miljøutfordringer og sektorens virksomhet. Kommunestyret gis med planstrategien mulighet til å prioritere hvilke planoppgaver kommunen bør påbegynne/ videreføre for å imøtekomme kommunens behov.

Nordland Fylkeskommune har også vurdert Brønnøy kommunes forslag til planstrategi, der de også, på generelt grunnlag, minner om at kommunen har et boligpolitisk ansvar og oppfordrer kommunen til å ivareta den helhetlige og strategiske boligpolitikken i arbeidet med kommuneplanens samfunnsdel, fremfor å utarbeide en egen delplan for politikkområdet.

Formålet med kommuneplanens arealplanlegging er å:

- sikre vern og bruk av areal og naturgrunnlaget i et langsiktig og bærekraftig perspektiv
- legge til rette for bruk og utvikling av kommunen til beste for samfunnet/befolkningen

Følgende tema fra samfunnsdelen kan oppsummerende sies å legge klare arealpolitiske føringer for det videre arbeidet med kommuneplanens arealdel og kommunedelplan for Brønnøysund og omland.

➤ **Bolig og oppvekst:** - Fokus på mangfoldige boligtilbud og varierte bomiljø

Befolkningsutviklingen i Brønnøy har økt jevnt de siste årene. Pr 1 januar 2016 talte Brønnøys befolkning 7.962 personer

Fra år 2008 med 7.535 personer til år 2016 til 7.934 personer.

I forbindelse med arbeidet med kommuneplanens samfunnsdel 2013 – 2024, ble det utarbeidet et arealregnskap for gjeldende kommuneplans arealdel 1998 – 2010.

Totalt areal i daa er 1778, der 303 daa er bebygd og 1.475 er ubebygd. Dette viser at det er en betydelig mengde areal som er avsatt til boliger og fritidsboliger som ikke er bebygd.

Det faste utvalget for plansaker vedtok den 13.04.2016 (sak 21/2016) følgende målsettinger for planstrategiarbeidet:

Effektmål: God politisk styring av kommunens planarbeid

Prosessmål: En felles forståelse av nåsituasjonen i Brønnøy og identifisering av framtidige fokusområder

Resultatmål: en målrettet planstrategi som er godt politisk og administrativt forankret

For utfyllende opplysninger; Brønnøy kommuneplan for perioden 2012-2024

6.5.2 Boliger tilrettelagt for personer med funksjonsnedsettelse

I teknisk forskrift til plan- og bygningsloven, fremgår det av § 12-2 at boliger som har alle hovedfunksjoner på inngangsplanet, skal være tilgjengelig for personer med funksjonsnedsettelse. Med hovedfunksjoner menes stue, kjøkken, soverom, bad og toalett.

Plan- og bygningslovens § 12-7, nr 5 fastslår at det kan gis reguleringsbestemmelser om «*antallet boliger i et område, største og minste boligstørrelse og nærmere krav til tilgjengelighet og boligens utforming der det er hensiktsmessig for spesielle behov*».

I medhold av denne bestemmelsen er det adgang til å stille krav til hvor stor del av boligene i et planområde som skal ha hovedfunksjonene på inngangsplanet og som dermed skal være tilrettelagt som beskrevet.

I plan- og bygningslovens kap. 17 om utbyggingsavtaler, kan de samme forhold som nevnt i § 12 -7 reguleres.

I revisjon av plan- og byggesaksregelverket er dette med universell kvaliteter vektlagt. Samfunnsøkonomisk er det utvilsomt viktig og nødvendig i et langsiktig perspektiv at boliger

og bomiljø i langt større grad enn før utformes med fullverdige brukskvaliteter for alle kategorier av brukere. Det er den beste løsningen for den enkelte og for det offentlige, som yter bistand og hjelp der dette er nødvendig for den enkelte i heimen.

6.5.3 Byutvikling med fokus på boligfortetting og nye boligområder

På Sør-Helgeland har det i perioden 1980 – 2015 vært en økning i befolkningen, der Brønnøy har hatt størst befolkningsøkning. I Brønnøy kommune bor 66% av befolkningen i kommune- og regionsenteret Brønnøysund.

Brønnøysund som by, har i løpet av de siste 20 -30 årene vokst seg ut av det tradisjonelle byområdet på Brønnøysundhalvøya, bestående av bysentrum/ handelssentrum og nær omkringliggende villastrøk. Nå omfattes de bymessige boligstrukturene av områder fra Klubbøya/ Hestøya i sør/vest til Mosheimkrysset i nord. Dette tilsvarer avstander på 2-3 km i hver retning fra sentrum, og har blant annet medført et mye større transportbehov til/fra nødvendige sentrumsfunksjoner. De landarealmessige begrensningene på Brønnøysundhalvøy har naturlig nok vært styrende for denne utviklingen.

7 Organisering av kommunens boligoppgaver

Kommunens boligoppgaver kan grovt deles inn i:

- Tilbud til og oppfølging av den enkelte bruker
- Forvaltning av kommunens boliger
- Planlegging og overordnet saksbehandling i boligsosiale spørsmål

7.1 Tilbud til og oppfølging av den enkelte bruker

De ulike kommunale tjenestetilbud og oppfølging av brukere, gjøres idag av de ulike fagområder.

NAV har ansvar for alle økonomiske virkemidler. Her tilbys økonomisk rådgivning, gjeldsrådgivning og her behandles søknader og økonomisk støtte til depositumsgaranti etter Lov om sosiale tjenester. NAV behandler også husbankordningene startlån, bostøtte og boligtilskudd. I tillegg til disse økonomirelaterte tjenestene, har NAV ansvar for å tilby midlertidig husvære i en akuttsituasjon.

Ved boligoppfølging gjøres dette av de ulike fagområder, som bl a Rus og psykisk helsetjeneste, hjemmebaserte tjenester og flyktningetjenesten, avhengig av behov fra den enkelte bruker.

7.2 Forvaltning av kommunens boliger

Kommunens eiendomsavdeling har ansvar for bygging, utbedring og vedlikehold (teknisk oppfølging) av kommunens boligmasse. Videre har avdelingen ansvar for kjøp av boliger og ev framleie av boliger. Området har egen byggdriftavdeling, som består av driftspersonell med ulike ansvarsområder som rørlegger, elektriker, tømrer/snekker mv. Området har pr 31.12.2016 ansvar for ca 180 boenheter.

Innleie av boliger til flyktninger er planlagt overført fra flyktningetjenesten til eiendom i løpet av 2017. Vi ser det som en stor fordel å overføre denne jobben til eiendom, da kommunen bl.a.vil få bedre oversikt og styring med det totale boligengasjementet.

Tildeling av kommunale og innleide boliger gjøres idag av Boligforum. Alle søknader blir behandlet i Boligforum, der den enkelte søknad gjennomgås og søker tilskrives i etterkant. All videre saksbehandling gjøres fra Eiendomsområdet. Boligforum har utarbeidet forslag til «*kriterier for tildeling av kommunal bolig*», som ønskes vedtatt samtidig med boligsosial handlingsplan.

Boligforum består av fagpersoner fra fagpersonell fra Rus og psykisk helsetjeneste(RoP), Pleie/omsorg, Miljøtjenesten, Flyktningetjenesten, NAV og Eiendom. Boligforum har månedlige tildelingsmøter.

Boligsosial oppfølgingstjeneste (jf 6.4.3).

Det er behov for et boligkontor i vår kommune. Her kan alle henvendelser og spørsmål som gjelder kommunale boliger, bo støtte, startlån og lignende være tilgjengelige. Brukeren har en plass å henvende seg til. De som skal betjene et boligkontor må i tillegg være deltagere i etablerte Boligforum.

Det er også ønskelig med en Miljøarbeider som kan tilhøre et Boligkontor. Denne Miljøarbeideren kan være en støttespiller og veileder til brukere som har behov for hjelp og oppfølging i sitt hjem. Vi ser for oss en Miljøarbeider som kan brukes innad i de fleste tjenester som RoP, Miljø, Flyktningetjenesten og Pleie- og omsorgstjenesten.