



Temaplan boligsosialt arbeid 2022 - 2025

Alle skal ha et trygt sted å bo i Horten

Sammendrag

En god bolig og et trygt bomiljø gir stabile rammer og et godt utgangspunkt for oppvekst, selvstendighet og mestring. Vi vil støtte innbyggerne i å mestre egne liv, slik at det å være vanskeligstilt på boligmarkedet ikke blir en varig tilstand

INNHALDSFORTEGNELSE

Innledning	3
Bakgrunn	4
Formål med temaplanen	4
Mandat og medvirkning	5
Avgrensninger.....	5
Fakta om Horten	6
Befolkningsframskriving og boliger i Horten 2020-2050	7
Hvem er de vanskeligstilte på boligmarkedet?	8
Personer uten fast bopel	8
Barnefamilier	8
Flyktninger	8
Personer med rus og/eller psykiske lidelser	8
Personer med medfødt eller ervervet nedsatt funksjonsevne.....	8
Eldre.....	9
Strategier.....	10
Mestring og selvstendighet	10
En differensiert boligmasse som dekker ulike behov - boligtrapp	10
Boligpolitiske strategier	11
Relevante Hovedmål fra kommuneplanens samfunnsdel med underliggende strategier:.....	12
Horten kommune er et godt sted å besøke, etablere seg, bo og leve	12
Vi har et helsefremmende oppvekstmiljø i Horten	12
Lokalsamfunnet tar et globalt klimaansvar	12
Lokalsamfunnet er i stand til å møte morgendagens behov	12
Tjenester tilbys i nødvendig omfang og kvalitet i alle livsfaser og befolknings- grupper.....	12
Delmål 1: Flere skal kunne eie egen bolig	13
1.1 Tiltak - Startlån til de med varig lav inntekt.....	13
1.2 Tiltak - Vurdere muligheter for kjøp av leid bolig – Leie til Eie.....	13
1.3 Tiltak - Tilpasset privat boligmarked.....	14
Delmål 2: Leie skal være et trygt alternativ.....	14
2.1 Tiltak - Tildele egnet kommunal bolig i egnet bomiljø	14
2.2 Tiltak - Forutsigbarhet og stabilitet	15
2.3 Tiltak - Styrke boligtilbudet til personer med rusproblemer og psykiske lidelser	15
2.4 Tiltak - Styrke leietakers mulighet for medvirkning.....	15
Delmål 3: Sosial bærekraft i boligpolitikken.....	16

Temaplan boligsosialt arbeid

3.1 Tiltak - Flere boliger for eldre	16
3.2 Tiltak – En differensiert boligmasse.....	17
Delmål 4: Tydelige roller, nødvendig kunnskap og kompetanse.....	17
4.1 Tiltak – Digitalisering og forenkling	18
4.2 Tiltak - Kompetanse hos ansatte	18
4.3 Tiltak - Kunnskap hos innbyggere.....	18
Generelle virkemidler	19
Universell utforming.....	19
Råd og veiledning	19
Husbanken.....	19
Forhindre utkastelser	20
Midlertidig bolig	20
Kommunal leiebolig.....	20
Tjenester for å mestre boforholdet.....	21
Tilsyn med leiemarkedet	21
Evaluering og data for Horten pr. 2020/21	22
Midlertidig bolig og utkastelser.....	22
Startlån	22
Bostøtte.....	22
Kommunale leieboliger	22

INNLEDNING

Bolig er et grunnleggende velferdsgode. At alle skal bo trygt og godt er et nasjonalt mål med bred politisk enighet. Andelen som eier sin egen bolig er høy i Norge – hele åtte av ti er boligeiere.

De aller fleste bor trygt og godt i Horten, men det vil alltid være noen som er mer utsatt enn andre. Nasjonal strategi for den sosiale boligpolitikken samler og målretter den offentlige innsatsen overfor vanskeligstilte på boligmarkedet. I desember 2020 la Regjeringen fram ny nasjonal strategi:

- Nullvisjon for bostedsløse
- Barn og unge skal ha gode boforhold
- Personer med nedsatt funksjonsevne skal, på lik linje med andre, kunne velge hvor og hvordan de vil bo

Vi vil støtte innbyggerne i å mestre egne liv, slik at det å være vanskeligstilt på boligmarkedet ikke blir en varig tilstand.

Målsettingen med det boligsosiale arbeidet er altså at alle skal ha et trygt hjem. For å nå målsettingen har vi tatt utgangspunkt i [Nasjonal strategi for den sosiale boligpolitikken \(2021-2024\)](#) som fremholder:

1. Flere skal kunne eie egen bolig
2. Leie skal være et trygt alternativ
3. Sosial bærekraft i boligpolitikken
4. Tydelige roller, nødvendig kunnskap og kompetanse

Boligsosialt arbeid og forebyggende folkehelsearbeid handler overordnet om god samfunnsplanlegging og en ønsket samfunnsutvikling. Kommunen skal legge til rette for at de aller fleste kan klare seg selv og leve gode liv i Horten. Dette tar kommunen på alvor.

Attraktivitet, god oppvekst, trygghet for innbyggerne og natur og miljø er satsingsområder i kommuneplanens samfunnsdel for Horten kommune 2015-2027.

BAKGRUNN

Ansvar og oppgaver for det boligsosiale arbeidet er fordelt på flere sektorer og forvaltningsnivå. Staten skal sikre gode rammevilkår. Kommunene har hovedansvaret for bistå vanskeligstilte på boligmarkedet. Dette ansvaret er hjemlet i følgende lover og bestemmelser:

Lov om folkehelsearbeid skal bidra til en samfunnsutvikling som fremmer folkehelse, herunder utjevne sosiale helseforskjeller. Folkehelsearbeidet skal fremme befolkningens helse, trivsel, gode sosiale og miljømessige forhold og bidra til å forebygge psykisk og somatisk sykdom, skade eller lidelse. Lovens § 5 krever at kommunen skal ha oversikt over befolkningens helsetilstand og påvirkningsfaktorer. § 7 stiller opp bolig som en av faktorene.

Lov om sosiale tjenester i arbeids- og velferdsforvaltningen regulerer kommunale oppgaver og tjenester som NAV skal utføre. Formålsbestemmelsen nedfeller at loven skal bidra til at den enkelte skal leve og bo selvstendig. Av § 15 følger at kommunen skal medvirke til å skaffe bolig til vanskeligstilte som ikke selv kan ivareta sine interesser på boligmarkedet. NAV er forpliktet til å finne midlertidig botilbud til dem som ikke klarer det selv (§ 27). Tjenester som retten til opplysninger, råd og veiledning, herunder økonomisk rådgivning (§ 17), økonomisk stønad (§ 18), individuell plan (§ 28) og kvalifiseringsprogram (§ 29) er også viktige tjenester i det boligsosiale arbeidet.

Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) skal fremme bærekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner. Loven skal bidra til god utforming av bygde omgivelser, gode bomiljøer og gode oppvekst- og levekår i alle deler av landet.

Lov om kommunale helse- og omsorgstjenester regulerer kommunens ansvar for at personer som oppholder seg i kommunen tilbys nødvendige helse- og omsorgstjenester. Oppfølging, habilitering, rehabilitering og personlig assistanse skal bidra til å utvikle og styrke evnen til å mestre både hverdag og boforhold. Kommunen skal medvirke til å skaffe boliger til grupper som ikke selv klarer å ivareta sine interesser, herunder bolig med særlig tilpasning og tiltak for dem som trenger det på grunn av alder, funksjonshemning eller andre årsaker (§ 3-7).

FORMÅL MED TEMAPLANEN

En **temaplan** er kommunens strategiske plan om et spesifikt tema. Temaplaner har gjerne et 12-årsperspektiv, og revideres gjerne hvert fjerde år. Temaplan for boligsosialt arbeid har de siste årene vært revidert årlig. Temaplanene er forankret i kommuneplanens samfunnsdel, som er kommunens øverste styringsdokument og danner grunnlag for sektorenes planer og virksomhet i kommunen. Samfunnsplanen skal nå revideres. **Bolig** er et viktig tema i samfunnsplanlegging og -utvikling. Med utgangspunkt i hovedmål og delmål i samfunnsdelen, vil temaplanen inneholde oversikt over hvilke mål og strategier den skal bidra til å nå.

Formålet med **temaplan for boligsosialt** arbeid er å beskrive kommunens helhetlige tilnærming til det boligsosiale arbeidet i perioden 2022 - 2025. Boligsosialt arbeid handler blant annet om å sikre egnede boliger og å bidra til at vanskeligstilte på boligmarkedet kan mestre sine boforhold. Temaplanen peker på oppdrag og tiltak for å nå noen av hovedmålene i kommunes samfunnsplan.

MANDAT OG MEDVIRKNING

Helse og velferd har ansvar for utarbeidelse av **temaplan for boligsosialt arbeid**. Vi samarbeider med flere kommunalområder, slik at planen representerer helheten og sammenheng.

Medvirkning sikres gjennom de politiske brukerrådene. Vi vil i tillegg gjennomføre en brukerundersøkelse høsten 2021, som denne gang vil omhandle opplevd bokvalitet for barnefamilier i kommunale leieboliger.

Kunnskapsgrunnlaget og tallgrunnlag er innhentet fra nasjonale strategier, analyser og rapporter, samt data fra Husbanken, SSB statistikkbanker og [Planstrategi for Horten kommune 2020-2024 faktagrunnlag](#).

AVGRENSNINGER

Temaplanen viser hvordan kommunen arbeider med boligsosiale utfordringer for de vanskeligstilte på boligmarkedet i Horten. Planen tar for seg tema mer overordnet og ikke like detaljert **hvem som gjør hva når**.

HELHETLIG BOLIGPOLITIKK

Til tross for at en temaplan for boligsosialt arbeid skal være et helhetlig strategidokument for kommunen, berøres spørsmål knyttet til utbyggings- og boligforsyningspolitikk bare i svært begrenset grad. Det boligsosiale planarbeidet er foreløpig ikke godt nok integrert i det øvrige planarbeidet på det boligpolitiske området. Det boligsosiale planarbeidet bør inkluderes i en overordnet plan for en ønsket boligutvikling i Horten, og se utfordringsbildet i et samfunnsperspektiv.

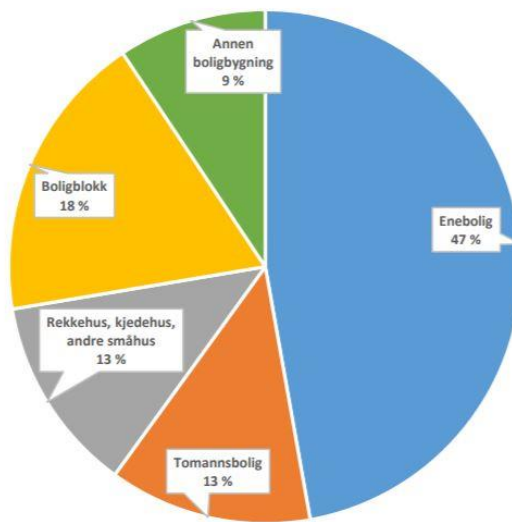
Kommuneplanens samfunnsdelen gir grunnlaget for prioriteringer i kommuneplanens arealdel, blant annet knyttet til arealbehov for ulike funksjoner og for boligpolitikken. Kommunene skal ta boligsosiale hensyn i areal- og samfunnsplanleggingen gjennom krav til boligstørrelse og nærområder og ved å regulere nok boligtomter. Boligsosiale hensyn i plan er knyttet til kommunens rolle som planmyndighet etter plan- og bygningsloven og vil behandles i kommuneplanens samfunnsdel.



FAKTA OM HORTEN

I Horten har vi større utfordringer relatert til arbeidsløshet, vedvarende lav inntekt og lav utdanning enn landsgjennomsnittet. Befolkningsgrupper med lav utdanning og lav inntekt har større helseutfordringer enn de med høy utdanning og høy inntekt. I Horten, som i landet for øvrig, er det en aldrende befolkning. Dette har en innvirkning på boligbehovet i kommunen framover.

Boligtyper i Horten kommune



Boligtyper i Horten. Kilde: [Planstrategi for Horten kommune 2020-2024 faktagrunnlag](#)

- Antallet som leier bolig er noe høyere enn landet for øvrig. [Andel som leier bolig i Horten er 19%, mot landsgjennomsnittet som er 18,2%](#). Leietakere har som hovedregel dårligere boforhold enn de som eier
- Blant barn og unge i Horten vokser 14,7% opp i familier med vedvarende lavinntekt. Det er en høyere andel enn landet for øvrig med 11,9% og høyere enn Vestfold og Telemark med 14%. Vedvarende lav husholdningsinntekt vil si at den gjennomsnittlige inntekten i en treårsperiode er under 60% av median husholdningsinntekt i Norge.
- 62,2% av barna som vokser opp i familier med vedvarende lav inntekt bor i en leid bolig
- Blant barn i Horten med ikke-vestlig innvandrerbakgrunn vokser 43% opp i familier med vedvarende lav inntekt
- [11 % av husholdningene i Horten bor trangt](#), mot landsgjennomsnittet som er 6,6%

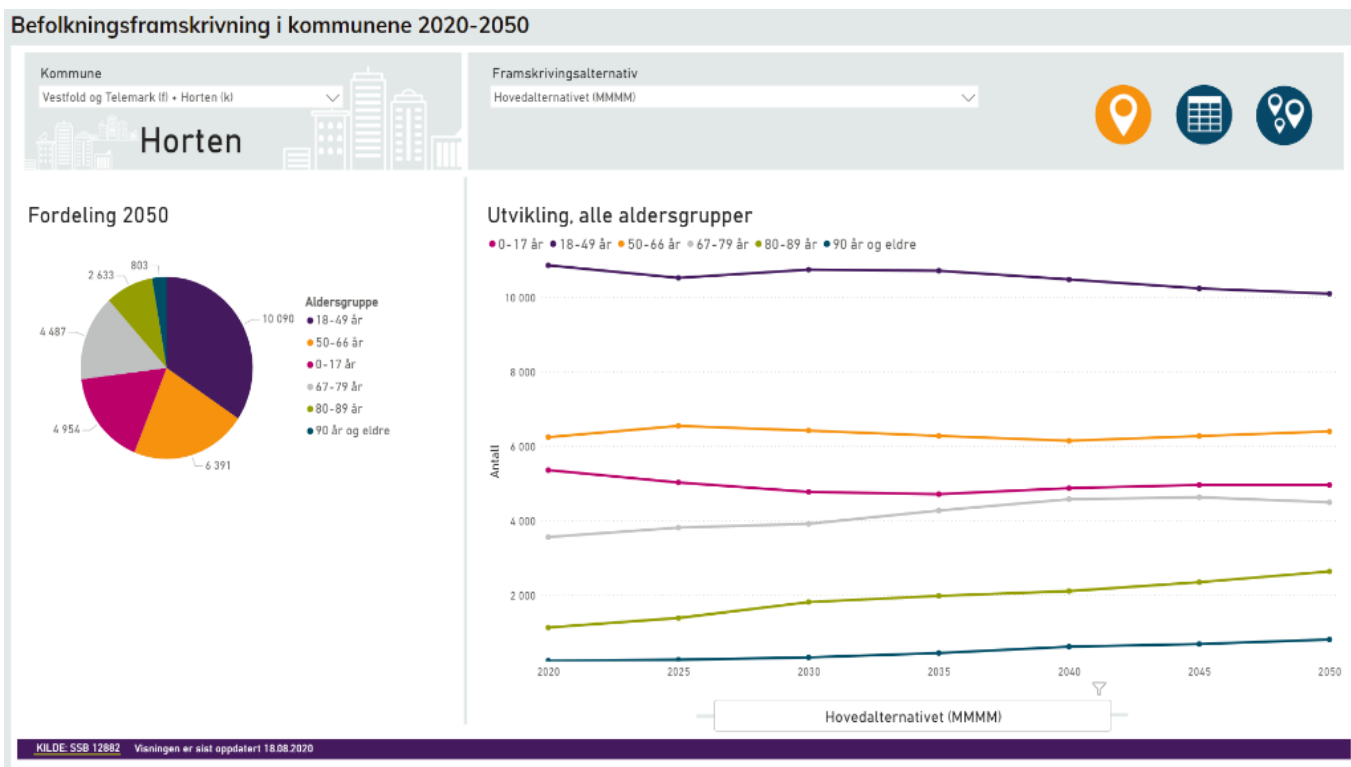
Temaplan boligsosialt arbeid



Kilde: Husbanken.no

BEFOLKNINGSFRAMSKRIVING OG BOLIGER I HORTEN 2020-2050

- Den nasjonale demografien med stor økning i antallet eldre mot 2050, gjør seg gjeldende også i Horten. Det blir nær dobbelt så mange over 80 år i den neste 10 - 15 års perioden
- Demografien generelt er tydelig med relativt lav forventet økning i innbyggere, men en relativt stor økning i antall personer over 67 år. Det vil bli færre i yrkesaktiv alder pr. pensjonist
- Boligbehovet endres på samme måte som befolknings sammensetningen. Dette må det tas hensyn til når det planlegges for nye investeringer og bygging av omsorgsboliger. Se mer i [Planstrategi for Horten kommune 2020-2024 faktagrunnlag](#)



Befolkningsframskriving i Horten. Kilde: [Ressursportal for analyse og planlegging](#)

HVEM ER DE VANSKELIGSTILTE PÅ BOLIGMARKEDET?

Vanskeligstilte på boligmarkedet defineres som dem som ikke selv er i stand til å skaffe seg eller beholde en egnet bolig, og som befinner seg i en eller flere av følgende situasjoner.

- De er uten egen bolig
- De står i fare for å miste boligen
- De bor i en uegnet bolig eller bomiljø
- De trenger bistand for å mestre boforholdet

Noen er i en vanskelig situasjon i en kort periode, og trenger kun litt veiledning eller økonomisk hjelp for å bedre bosituasjonen sin. Andre trenger omfattende oppfølging og tjenester over lang tid for å mestre boforholdet.

PERSONER UTEN FAST BOPEL

Bostedsløse har ikke en fast egen bolig. Det kan være så kritisk som at man mangler tak over hodet kommende natt. Noen bor i midlertidig bolig, bor midlertidig hos venner, kjente, slektninger eller oppholder seg i fengsel/institusjon og ikke har bolig å komme til ved utskrivning/løslatelse.

BARNEFAMILIER

Store barnefamilier med samtidig varig lav inntekt, kan ha vansker med å skaffe bolig på det private markedet. Det er få boliger på leiemarkedet som er store nok. Har barn eller voksne spesielle tilretteleggingsbehov er utfordringen enda større.

FLYKTNINGER

Antallet flyktninger med boligbehov varierer fra år til år. Alle trenger bistand til å skaffe seg bolig, og familiegjenforeninger fører i tillegg til økt behov for større familieboliger. Enslige mindreårige flyktninger trenger boliger som legger til rette for felleskap og oppfølging fra kommunen.

PERSONER MED RUS OG/ELLER PSYKISKE LIDELSER

Mange med alvorlige utfordringer med rus og psykiske lidelser vil som følge av sin situasjon ha store utfordringer med å skaffe seg bolig i egnet bomiljø og mestre boligforholdet. [Personer med denne type lidelser har høy risiko for å oppleve bostedsløshet eller andre vanskelige bosituasjoner.](#) En trygg bolig er en nødvendig forutsetning for et verdig liv og for bedringsprosesser på veien mot økt selvstendighet. Riktig bolig i rett bomiljø er både viktig og utfordrende.

PERSONER MED MEDFØDT ELLER ERVERVET NEDSATT FUNKSJONSEVNE

Personer med utviklingshemming og medfødte kognitive vansker trenger hjelp til å skaffe seg bolig. Noen har behov for en bolig i et bomiljø med tilknyttet bemanning. Enkelte vil være i posisjon til å skaffe seg egen bolig gjennom startlån, og på den måten bo integrert i ordinære bomiljøer, med individuelt tilpassede tjenester.

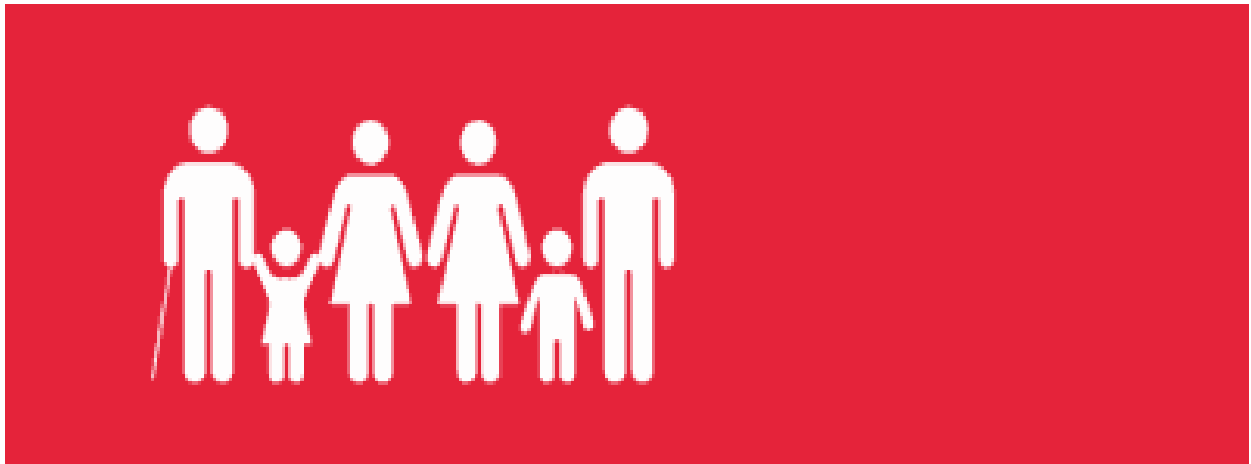
ELDRE

Mange eldre eier egen bolig og har mulighet til å kjøpe seg en mer tilrettelagt bolig på det private markedet, og er på den måten ikke vanskeligstilt på boligmarkedet.

Kun en av tre bor i dag i boliger uten trapper, trinn eller andre bratte partier eller hindringer som gjør det enklere å bli eldre i den boligen man bor i dag. Et aldersvennlig Norge har utarbeidet [råd for å leve lenge hjemme](#) i boligen man bor i, og anbefaler å gjøre hjemmet smartere med blant annet belysning og varslinger.

Tradisjonelt sett har eldre vært lite mobile på boligmarkedet, men i løpet av de siste årene ser man nasjonalt at flere over 60 år flytter til boliger som vil sørge for personens mulighet for å være selvhjulpen og mestre hverdagen lengre.

Forventet utvikling



STRATEGIER

Det er fortrinnsvis et privat ansvar å skaffe seg et sted å bo. Boligpolitikk handler derfor i stor grad om en styrt samfunnsutvikling og stimulere til velfungerende boligmarkeder gjennom plan- og byggeprosesser. Boliglånsforskriften regulerer i tillegg gjeldsgraden i husholdningene, og ulike boliglover sikrer balanse mellom partene i eie- og leiemarkedet.

Enkelte samfunnsutfordringer krever en ekstra tilrettelegging fra det offentlige. Den største utfordringen i det boligsosiale feltet, er at en del husholdninger ikke selv klarer å skaffe og beholde en egnet og trygg bolig. For å imøtekomme utfordringene i boligmarkedet har regjeringen laget strategier for hvordan dette arbeidet kan gjennomføres. Dette danner grunnlaget for hvordan vi i Horten jobber med våre utfordringer.

En god bolig som er tilrettelagt i et godt bomiljø fører til mindre stigmatisering, til økt mestring og selvstendighet. Eldre som bor i et bomiljø der de har tilgang på servicefunksjoner og sosiale arenaer vil ha mulighet til å bo hjemme lengre.

En trygg bolig er viktig, og beskrives ofte som [den fjerde velferdspilaren sammen med helse, utdanning og inntektssikring](#). En utrygg bosituasjon kan skape uforutsigbarhet i oppveksten, gjøre det vanskeligere å gjennomføre utdanning og skaffe arbeid.

MESTRING OG SELVSTENDIGHET

Vi ønsker at flest mulig skal mestre det å skaffe og beholde egen bolig, og mestre å bo selvstendig. Råd og veiledning tilbys fra kommunale enheter og andre offentlige og/eller frivillige organisasjoner med spesiell kompetanse:

- [Generelle spørsmål til boligkonsulent](#)
- [Integrering og oppfølging i NAV](#)
- [Velferdsteknologi og innovative hjelpemidler](#)
- FRISK-samtaler der [bolig og tilrettelegging av boligen et sentralt tema](#)
- Flere frivillige organisasjoner som f. eks. [Boligskolen ved Kirkens bymisjon](#)

EN DIFFERENSIERT BOLIGMASSE SOM DEKKER ULIKE BEHOV - BOLIGTRAPP

Ordinære leieboliger

Noen har behov for en ordinær kommunal leiebolig pga. økonomi eller at man er vanskeligstilt på annen måte. Disse boligene har ikke en spesiell utforming, eller bestemte krav.

Tilrettelagte boliger og omsorgsboliger

De fleste nye boliger som oppføres har livsløpsstandard og universell utforming. Dette bedrer tilgangen for de som er avhengig av en tilrettelagt bolig.

Omsorgsboliger med og uten tilknyttet bemanning, som Åsentunet, Braarudtoppen og Bakkåsen, er eksempler der man leier en bolig og hvor det er fellesarealer og mulighet for å kjøpe måltider. [Se omtale i Meld. St. 15 Leve hele livet s. 98](#)

Småhus

Små eneboliger (ca. 50 m²) og oversiktlige separate boliger, som motiverer til selvstendighet og mestring. [Dette er en egnet boform, for personer med utfordringer innen rus og psykisk helse](#), men kan være aktuell for flere brukergrupper med ulike utfordringer.

Forsterket bolig

Små frittliggende boliger (ca. 22 m²) som er oppført i brannsikre materialer og som tåler litt røff bruk. Lite boarealer til uhensiktsmessig oppbevaring og oppsamling. Boform for kortere varighet, for de som har ekstra stor utfordring med å bo selvstendig.

BOLIGPOLITISKE STRATEGIER

Den mer generelle boligpolitiske samfunnsutviklingen, som behandles i overordnet planverk



RELEVANTE HOVEDMÅL FRA KOMMUNEPLANENS SAMFUNNSDEL MED UNDERLIGGENDE STRATEGIER:

HORTEN KOMMUNE ER ET GODT STED Å BESØKE, ETABLERE SEG, BO OG LEVE

- Sikre stabilitet, forutsigbarhet og trygghet for innbyggere gjennom et godt tilbud av kommunale tjenester
- Sikre attraktive arealer for en boligutvikling som dekker befolkningens ulike behov
- Horten sentrum skal styrkes og videreutvikles som kommunens urbane tyngdepunkt
- Videreutvikle nærmiljøer hvor vi kan møtes på tvers av funksjonsnivå, etnisk og kulturell bakgrunn og ta vare på hverandre

VI HAR ET HELSEFREMMEDE OPPVEKSTMILJØ I HORTEN

- Bedre helse, trivsel og læring gjennom helhetlig tverrfaglig innsats for barn og unge
- Økt fokus og vurdering av hvilke konsekvenser utbyggingsprosjekter vil ha for barn og unges situasjon

LOKALSAMFUNNET TAR ET GLOBALT KLIMAANSVAR

- Kommunens egen virksomhet går foran som et godt eksempel, utnytter de virkemidler den rår over og skal være klimanøytral innen 2020
- Et konsentrert og miljøvennlig utbyggingsmønster som reduserer transportbehovet

LOKALSAMFUNNET ER I STAND TIL Å MØTE MORGENDAGENS BEHOV

- Prioriterer målrettet forebyggingsarbeid for alle aldersgrupper
- Styrke innbyggernes evne til selv å forebygge og mestre sykdom
- Moderne lokaler og boformer – satse på å bo trygt hjemme så lenge som mulig
- Fornyelse og innovasjon
- Prioritere systematisk sikkerhets- og beredskapsarbeid

TJENESTER TILBYS I NØDVENDIG OMFANG OG KVALITET I ALLE LIVSFASER OG BEFOLKNINGS-GRUPPER

- Innbyggere får rett hjelp til rett tid med riktige virkemidler
- Tjenestene utformes sammen med de som mottar dem – satsning på brukervedvirkning

- En faglig sterk helse- og omsorgstjeneste – satsning på kompetanse
- Sikre kommunal forvaltning og tjenesteutøvelse gjennom systematisk kvalitetsarbeid
- Vektlegging av kunnskapsbasert praksis og utvikling
- Bedre og mer systematisk samhandling og koordinering mellom de ulike deltjenestene i kommunen

For å nå målene fra kommuneplanens samfunnsdel og mål fra den nasjonale strategien for boligsosialt arbeid, har vi utarbeidet 4 delmål med tilhørende tiltak.

DELMÅL 1: FLERE SKAL KUNNE EIE EGEN BOLIG

Stat og kommune vil gi flere mulighet til å eie egen bolig, dersom de ønsker det. Det å eie egen bolig gir økonomisk trygghet. Denne økonomiske tryggheten går ofte i arv mellom generasjonene. Forutsetningene for stabile og trygge boforhold større for de som eier enn for de som leier bolig.

1.1 TILTAK - STARTLÅN TIL DE MED VARIG LAV INNTEKT

Startlån tildeles de med varig lav inntekt, ofte uten startkapital, og som derfor ikke får lån i ordinær bank. Vi viderefører bruk av startlån som gir flere mulighet til å komme inn på eiermarkedet. Enheter som jobber tett med de vanskeligstilte vil i enda større grad prioritere dette arbeidet.

BARNEFAMILIER PRIORITERES

Startlån er et viktig virkemiddel for å hjelpe husstander med varige lave inntekter til å kjøpe egen bolig. Mange barn i familier med lav inntekt har dårligere boforhold enn andre. Horten har større utfordringer med vedvarende lav inntekt enn Vestfold og landet for øvrig. Søknader fra barnefamilier er og vil være en prioritert gruppe for startlån.

FUNKSJONSHEMMEDE SKAL HA MULIGHET FOR Å EIE EGEN BOLIG

[Unge funksjonshemmede](#) blir boende lenge hjemme hos foreldrene sine. [Rettighetsutvalget](#) har avdekket at utviklingshemmede har særlige utfordringer på boligmarkedet og få valgmuligheter når det gjelder bosted, hvem de vil bo sammen med og boform. [Eierandelen er på 10 prosent, sammenliknet med 80 prosent av majoritetsbefolkningen](#). Mange funksjonshemmede og utviklingshemmede er uføre og har dermed en stabil men lav inntekt, og regnes som sikre betalere av boliglån og startlån.

VURDERE STARTLÅN SOM MULIGHET FOR DE SOM BOR I KOMMUNAL BOLIG

Det benyttes mest tidsbegrensede leiekontrakter for de som bor i kommunal leieboli. Før utgangen av kontraktperioden vurderer kommunen bo- og livssituasjonen på nytt. Dersom leietager har endringer i inntekt eller husstand, vurderes det om personen kan søke startlån for kjøp av egen bolig.

1.2 TILTAK - VURDERE MULIGHETER FOR KJØP AV LEID BOLIG – LEIE TIL EIE

Det er nasjonalt flere modeller for leie-til-eie. Kommunen og private aktører kan inspireres til å se på slike løsninger. Kommunen kan gjennom politiske plan- og reguleringsvedtak delta eller bistå med analyser og bakgrunnstall for utbyggere som er interessert i slike prosjekter.

<https://www.usbl.no/nyheter/usbl-lanserer-boligprosjekt-i-drammen-sentrum-med-leie-til-eie>

1.3 TILTAK - TILPASSET PRIVAT BOLIGMARKED

Kommunen har oversikt over boligbehov med utgangspunkt i søknader, framskrivninger og demografiske utfordringer. Gjennom arealplanlegging og –regulering kan kommunen til en viss grad påvirke det private markedet. Enhet for kommuneutvikling (EKU) ser på medianinntekt og boligpriser i kommunen for å utarbeide løsninger tilpasset faktiske behov her i Horten. Flere sliter med å komme inn i det ordinære boligmarkedet, og vi ønsker å finne ut om dette skyldes boligmarkedet i seg selv (prisnivå) eller egenskaper ved husholdningene (inntekt/preferanser).



DELMÅL 2: LEIE SKAL VÆRE ET TRYGT ALTERNATIV

Det å leie bolig er fleksibel boform, og for mange kan det være et bedre alternativ enn å eie. Eie egen bolig fører med seg vedlikeholdskostnader og ansvar, som ikke passer for alle og i ulike faser av livet. Leie bolig skal være et trygt alternativ.

Undersøkelser viser at leietakere generelt har dårligere boforhold enn boligeiere. De bor trangere, har oftere fukt og råte i boligen sin, og opplever i større grad bomiljøet som dårlig, jf. [Nasjonal strategi for den sosiale boligpolitikken \(2021-2024\)](#). Gode bo- og nærmiljøer har positive effekter på både fysisk og psykisk helse, og kan bidra til å [utjevne sosiale forskjeller](#). Et trygt og godt bomiljø vil bidra til å forebygge sosiale problemer og fremme god helse hos barn og unge senere i livet. Bomiljøet påvirker livskvaliteten og trivselen vår på flere måter. Godt naboskap og tilgang til uteområder skaper tilhørighet og grunnlag for sosiale relasjoner. Støy, kriminalitet og dårlig vedlikehold kan føre til utrygghet.

2.1 TILTAK - TILDELE EGNET KOMMUNAL BOLIG I EGNET BOMILJØ

Ved tildeling av bolig vektlegger vi søkerens egne ønsker for bolig. Vi jobber tverrfaglig for å tildele passende bolig, for å sikre et stabilt og trygt bomiljø for alle. Barnefamilier er en sårbar og prioritert gruppe. For å sikre trygge bomiljø kartlegges både boliger og beboere for bl.a. brannrisiko.

2.2 TILTAK - FORUTSIGBARHET OG STABILITET

Det er viktig at husleiekontrakter for vanskeligstilte gir forutsigbarhet og stabilitet. For kommunalt tildelte leieboliger, gjøres en revurdering av grunnlaget for tildeling av kommunal bolig når det nærmer seg sluttdato for kontraktperioden. Dette skal ikke gå på bekostning av trygghet og stabilitet i hverdagen. Vi mener det er viktig at spesielt barnefamilier opplever stabilitet mht. skole og nærmiljø.

Når det gjelder private utleiery, har NAV en gjennomgang leiekontrakten før det innvilges kommunal garanti. NAV befarer i tillegg ofte boliger man ikke kjenner til fra før. NAV og Plan- og utbyggingstjenester i Horten kommune samarbeider om dette.

2.3 TILTAK - STYRKE BOLIGTILBUDET TIL PERSONER MED RUSPROBLEMER OG PSYKISKE LIDELSER

Gode boliger og tjenester til personer som har psykiske helse- og rusproblemer er et prioritert område. Både flere egnede boliger og en differensiert boligmasse må til for å gi denne gruppen en trygg og verdig bolig og et trygt bomiljø. Dette er et område som gis mye oppmerksomhet, og vi vil jobbe for å opprette pilotere, evaluere og spre nye bo- og tjenestemodeller for denne målgruppen, [jf. Nasjonal strategi for den sosiale boligpolitikken \(2021-2024\)](#).

Brukere med rus og psykiske helseutfordringer er en heterogen gruppe, slik at ulike brukere vil være i behov av ulike typer botilbud og ulik oppfølging av tjenestene. Enhet for rus og psykisk helse (EROPH) arbeider med en plan for enhetenes boligsosiale arbeid med brukergruppen. [Recoveryperspektivet](#), som fremheves i nasjonale veiledere, vektlegges for brukermedvirkning og bedringsprosesser.

2.4 TILTAK - STYRKE LEIETAKERS MULIGHET FOR MEDVIRKNING

Medvirkning har en positiv effekt på mestring og trivsel. I samtaler med søkere og leietakere legger vi vekt på hva som er viktig for den enkelte med tanke på bolig, beliggenhet og bomiljø.

VI SPØR "HVA ER VIKTIG FOR DEG"?

Søkere og leietakere skal ha mulighet til å påvirke valg av bolig og bosted. I samtaler med den enkelte spør vi alltid om hva som er viktig for bosituasjonen og valg av bosted. Dette for å få fram hva det er som er spesielt viktig for hvordan man skal bo videre. Dette gjelder også ved bytte av bolig. Vi tar utgangspunkt i at den enkelte er ekspert på hva de trenger for å leve gode, meningsfulle og verdige liv, og tror at man får positive effekter dersom vi kommer brukeren imøte på [hva de selv ønsker](#) og har behov for.

FREMME GODE BOMILJØER GJENNOM MER BRUKERMEDVIRKNING

[Boindeks](#) er en metode for å få til beboermedvirkning. Metoden måler opplevelsen av å bo i en leiebolig. Opplevelsen av selve boligen, bomiljøet, kontraktsforhold og utleieren. Med bakgrunn i denne metoden vil vi vurdere å gjennomføre en brukerundersøkelse med dette i 2022.



Småhus som bygges i Bassengparken. Et nytt tilbud som Horten har manglet

DELMÅL 3: SOSIAL BÆREKRAFT I BOLIGPOLITIKKEN

Sosialt bærekraftige samfunn handler om samfunn preget av tillit, trygghet, tilhørighet og tilgang til goder som arbeid, utdanning og gode nærmiljø. Gjennom planprosessene kan kommunen legge til rette for en sosialt bærekraftig samfunnsutvikling.

[Fra Folkehelseinstituttet](#)

Kommunens plan- og reguleringsmyndighet er avgjørende for å sikre en bærekraftig boligpolitikk og samfunnsutvikling. Gjennom arealplanlegging tilrettelegger kommunen for nye boligområder og sosial bærekraft sidestilles med miljøperspektivet og økonomisk bærekraft. Åpenhet og demokratiske prosesser hvor innbyggerne kan delta aktivt er verdier som avgjørende for resultat.

Horten kommunen ønsker å legge til rette for at innbyggerne skal bo i hele kommunen.

Kommunalplanens samfunnsdel peker ut områder som skal prioriteres i den langsiktige utviklingen av Hortens samfunnet:

- Horten by med utvikling av sentrumsnær byutvikling
- Åsgårdstrand by med kultur og fjord
- Kirkebakken med campus Bakkenteigen
- Skoppum med ny jernbanestasjon og næringsutvikling
- Nykirke med sentral landlig idyll

3.1 TILTAK - FLERE BOLIGER FOR ELDRE

Befolkningen i Horten er aldrende, og andelen 80+ vil være betydelig større og nær fordoblet mot 2030.

Horten kommune er opptatt av å imøtekomme innbyggernes ønske om å bo hjemme så lenge som mulig. Vi vil planlegge for en økning i boligmassen som gir den aldrende befolkningen gode bo- og levekår på en selvstendig måte. Dette fremheves i kvalitetsreformen [Leve hele livet](#). Vi trenger flere omsorgsboliger og universelt utformet boliger med nærhet til servicefunksjoner, mulighet for sosiale møteplasser, integrert

teknologi og løsninger som fremmer enkel mobilitet inne og ute. Behovet er beregnet til å være ca. 70 – 100 nye boenheter mot 2030. Tilrettelagt boform fremmer selvstendighet og reduserer og utsetter behov for helse- og omsorgstjenester og institusjonsplasser.

ØKE KOMPETANSE I BEFOLKNINGEN OM TILRETTELEGGING AV BOLIG OG BOSITUASJON

Samtidig som det er nødvendig å se på den fysiske boligmassen, vil kommunen også vektlegge å styrke kompetansen i befolkningen når det gjelder tilrettelegging av egen bosituasjon. Godt voksne og eldre har ansvar for å endre boform og sikre en trygg og egnet bolig. [Råd for et aldersvennlig Norge skal blant annet gjennomføre en kampanje for å planlegge egen alderdom, hvor tilrettelegging av egen bolig inngår.](#) Vi ønsker at de som kan påvirke sin egen boligframtid, gjør dette tidlig nok.

3.2 TILTAK – EN DIFFERENSIERT BOLIGMASSE

Vi vil legge til rette for gode bomiljøer som bidrar til integrering og normalisering. Kommuneplanen foreslår prinsipper som kommunen skal legge til grunn ved regulering av områder og ved anskaffelse av kommunale boliger.

- Stabilitet
- Spredning og integrering
- Motvirke konsentrasjon i enkeltområder

PLAN FOR Å SIKRE EN MER DIFFERENSIERT BOLIGMASSE TIL VANSKELIGSTILTE

- Større boliger for familier med mange barn. Kommunen vil kjøpe flere eneboliger.
- Forsterkede boliger. Vi jobber med å finne varige tomteløsninger for boligene. 4 er midlertidig plassert og 2 står på vent pr. september -21.
- Småhus bygges for personer med utfordringer innen rus og psykisk helse. Tomter bestemmes gjennom reguleringsplaner og politiske vedtak. 2 boliger står klare i 2021 og 2-4 i 2022.
- Omsorgsboliger for eldre og personer med nedsatt funksjonsevne.
- Flere boliger med bedret sikkerhet mtp brann.

DELMÅL 4: TYDELIGE ROLLER, NØDVENDIG KUNNSKAP OG KOMPETANSE

Det boligsosiale landskapet er lovmessig delt opp og kan virke uklart. Regjeringen foreslår i disse dager en ny boligsosial lov for å klargjøre kommunenes ansvar på det boligsosiale området.

Det boligsosiale arbeidet fordrer samarbeid mellom ulike enheter i alt fra planlegging av boligområder og utforming av lokalsamfunn, til frivillighet og tjenester for å bedre boforholdet.

4.1 TILTAK – DIGITALISERING OG FORENKLING

Kommunene mangler, i likhet med flere av landets kommuner, gode nok digitale systemer for forvaltning, tildeling og administrering av kommunale boliger. Kobo er et digitalt oppfølgings- og saksbehandlingsverktøy som er under utvikling i samarbeid mellom Husbanken og KS/flere av landets kommuner. Samarbeid internt og eksternt er avgjørende for å lykkes i det boligsosiale arbeidet, og et felles digitalt system vil gjøre dette sikrere og mer effektivt.

<https://www.husbanken.no/om-husbanken/fagomrader/kobo-kommunale-boliger/>

4.2 TILTAK - KOMPETANSE HOS ANSATTE

Det boligsosiale feltet er omfattende og det finnes en rekke verktøy, retningslinjer og strategier. Det er nødvendig at ansatte som arbeider i dette feltet har oppdatert kunnskap og kan veilede innbyggere på en god måte. Vi har tverrfaglige møtepunkter der vi deler kunnskap og deltar på aktuelle seminarer eller webinarer. Vi ønsker å utvikle hvordan vi jobber på feltet med tanke på kunnskapsformidling.

4.3 TILTAK - KUNNSKAP HOS INNBYGGERE

Brukermedvirkning er sentralt i det boligsosiale arbeidet. Vi ser at flere har vansker med å orientere seg i boligmarkedet, tilskuddsordninger og søknader om boligsosiale virkemidler. utfordringer kan være språk, digitale utfordringer og kultur.

Vi benytter [*klart språk*](#) i skrift og i kommunikasjon med innbyggere og søkere.

I mange av våre samtaler er det nødvendig å benytte tolk.

Dialog med innbyggere forenkles gjennom digitale systemer og ved lett tilgjengelig informasjon på nettsider. **Digihjelp** gir støtte og veiledning til å mestre ny digital hverdag til innbyggere på Horten bibliotek.

GENERELLE VIRKEMIDLER

Kommunenes ansvar i det boligsosiale arbeidet er forankret i flere lover, som f.eks. sosialtjenesteloven og helse- og omsorgstjenesteloven. Myndighetene jobber med en ny samlet boligsosial lov for å styrke innsatsen og klargjøre kommunens ansvar.

Rollene og oppgavene er fordelt på ulike kommunalområder og enheter:

- Enhet for kommuneutvikling har ansvar for kommunens overordnede planverk, hvor kommuneplanene samfunnsdel og arealdel er særlig viktig. Enheten utreder kommunes samlede boligbehov med utgangspunkt i demografiske endringer og boligsosiale hensyn
- Helse- og omsorgstjenesten har oversikt over hvilke personer og målgrupper som er vanskeligstilt og som har behov for kommunal leiebolig og tjenester for å mestre det å bo
- Eiendomsenheten sørger for kjøp, salg, drift og vedlikehold av offentlig boligmasse. Enheten har sammen med Horten kommunale boligstiftelse oversikt og ansvar for kommunale leieboliger og deres kvaliteter, for å sikre en differensiert boligmasse
- NAV har oversikt over og tildeler statlige og kommunale økonomiske virkemidler, som startlån og bostøtte, for at innbyggere skal kunne bo trygt. De som akutt står uten tak over hode får bistand til midlertidig bolig gjennom NAV

UNIVERSELL UTFORMING

I [byggeteknisk forskrift](#) stiller regjeringen krav til tilgjengelighet og universell utforming slik at nye boliger og bygg skal kunne brukes av alle uavhengig av funksjonsevne. Et universelt utformet samfunn, sikrer integrering, egenmestring og likestilling. Eldre bygg tilrettelegges etter individuelle behov.

RÅD OG VEILEDNING

Kommunen bistår med råd og veiledning til de som er vanskeligstilte på boligmarkedet. Det er viktig at innbyggere gjøres i stand til å være selvhjulpne, og at utfordringer løses på lavest mulig nivå. Slik råd og veiledning kan være informasjon om økonomiske virkemidler, bistand til å gi råd om aktuelle boliger på det private markedet osv. Helse- og boligservice, NAV, og de som yter tjenester til vanskeligstilte kan bistå med råd og veiledning.

HUSBANKEN

Bostøtte, startlån, boligtilskudd til etablering og boligtilskudd til tilpasning er økonomiske virkemidler som formidles av kommunen på vegne av Husbanken. Kommunen har god erfaring og tradisjon med tildeling av slike midler, og mener at denne bistandsformen motiverer til selvstendighet og egenmestring for egen bosituasjon. Det er svært lite risiko forbundet med å formidle Husbankens virkemidler.

- [Bostøtte](#) er en behovsprøvd økonomisk støtteordning, rettet mot familier og enkeltpersoner med lave inntekter og høye månedlige bostgifter. Vedtak fattes i Husbanken men daglig drift av

ordning er lagt til kommunene. Formålet med bostøtten er å sikre en egnet bolig for personer med lave inntekter og høye boutgifter. Ordningen er rettighetsbasert og strengt behovsprøvd.

- [Startlån](#) er et økonomisk virkemiddel som retter seg mot familier og enkeltpersoner, hovedsakelig til kjøp av bolig. Ordningen kan også benyttes til utbedring av bolig og refinansiering dersom søkerne står i fare for å miste boligen. Startlån innvilges til vanskeligstilte på boligmarkedet for at enkeltpersoner og familier skal kunne kjøpe en nøktern bolig. Det er et mål at personer med stabil men lav inntekt får mulighet til å kjøpe egen bolig. Barnefamilier som bor dårlig prioriteres for at barn og familier skal ha en stabil bosituasjon. Det er en målsetting at halvparten av mottatte midler fra Husbanken skal tildeles vanskeligstilte barnefamilier, noe kommunen oppfyller.
- [Tilskudd til etablering](#) innvilges både i leiet og selveiet bolig. Ved større utbedringer benyttes ordningen ofte sammen med startlån.
- [Tilskudd til tilpasning](#) av bolig er et viktig økonomisk virkemiddel, som blant annet bidrar til at funksjonshemmede barn og voksne kan bli boende i eget hjem. Det gis tilskudd til enkle tiltak for å bedre adkomsten til og i boligen, og til større ombygginger for å tilrettelegge boligen. Fra 2020 er det mulig å søke om tilskudd til utredning og prosjektering i forbindelse med tilpasningen.

FORHINDRE UTKASTELSER

[Husleieloven](#) gir utleier mulighet til å varsle kommunen dersom en person står i fare for å bli kastet ut av boligen. Kommunen jobber forebyggende for å hindre at innbyggere kommer i en slik situasjon at de blir kastet ut av boligen. Utkastelser kan medføre store sosiale og ressursmessige kostnader for leietaker, kommunen og utleier. NAV Horten har rutiner for håndtering av denne typen varsler.

MIDLERTIDIG BOLIG

[NAV Horten](#) skaffer midlertidig botilbud til personer som er kommet i en akutt vanskelig situasjon, dersom de ikke klarer dette selv. NAV skal gi et konkret og tilgjengelig botilbud.

KOMMUNAL LEIEBOLIG

Alle som søker om kommunal leiebolig kartlegges med tanke på deres mulighet for å bli selvstendig på boligmarkedet. Noen trenger kun veiledning, mens andre trenger å få tildelt en bolig. Kommunal leiebolig kan man få dersom man blir vurdert som vanskeligstilt på boligmarkedet på grunn av helsemessige, økonomiske eller sosiale forhold. Den som tildeles bolig har veldig liten muligheter til å skaffe seg bolig på det private markedet. Spesielle vilkår gjelder for de boligene som er tilknyttet bemanning. [Se vilkår for tildeling av kommunal bolig i Horten.](#)

Kommunen samarbeider tverrfaglig når vi tildeler leiebolig, slik at vi sikrer riktig bolig i riktig bomiljø og til rett bruker. [Vilkårsdokumentet](#) beskriver hvor raskt kommunen mål tildele en bolig avhengig av behovet. Vi kartlegger risiko og faregrad for å tildele riktig bolig til riktig person.

Husleien i kommunale boligene fastsettes etter prinsippet om gjengs leie for tilsvarende boliger i samme område.

De kommunale boligene varierer i størrelse, fra ett-roms og opp til større eneboliger. Noen boliger ligger geografisk spredt, mens andre er samlokalisert med andre kommunale boliger. Noen av våre boliger er i tillegg døgnbemannede eller delvis bemannet.

De som flytter inn i kommunal leiebolig inngår som regel en tidsbestemt leiekontrakt på 3 år. Ved utgående kontrakt vurderer vi på nytt om livssituasjonen er endret, og om grunnlaget for å bo i kommunal bolig fortsatt er tilstede. Målet er å skape selvstendighet slik at man kan klare seg på det private eie- eller leiemarkedet.

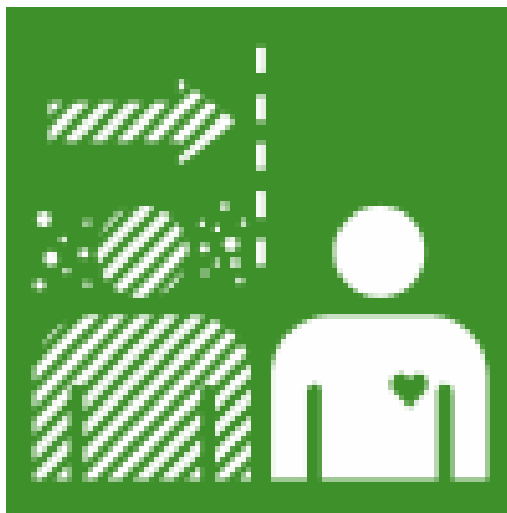
TJENESTER FOR Å MESTRE BOFORHOLDET

Det vil alltid være noen som trenger tjenester og oppfølging som hverdagsrehabilitering, praktisk bistand og helsetjenester i kortere eller lengre perioder for å mestre boforholdet.

NAV har en boveileder som bistår og veileder i saker der bolig er en utfordring for deltakelse i arbeid eller at boligen gir helsemessige utfordringer. NAV retter også spesielt oppmerksomheten mot barnefamilier som ikke bor tilfredsstillende. NAV Horten er kontaktpunktet for personer som er vanskeligstilte på boligmarkedet grunnet varig eller midlertidig svak økonomi.

TILSYN MED LEIEMARKEDET

I avdeling for miljørettet helsevern og i avdeling for plan- og utbyggingstjenester fører man tilsyn på helsemessige og fysiske forhold i boliger, som regel på det private markedet. Kommunen har som oppgave å dra på befarings dersom det er forhold som tilsier at loven brytes. På denne måten kan kommunen bidra med å bedre forholdene i boliger som ikke eies av kommunen selv.



EVALUERING OG DATA FOR HORTEN PR. 2020/21

MIDLERTIDIG BOLIG OG UTKASTELSER

- I løpet av 2020 var det 16 personer/husstander som fikk midlertidig bolig hos NAV Horten
- Ingen bodde i midlertidig bolig mer enn 3 måneder
- 8 bodde i midlertidig bolig mindre enn 14 dager
- Ingen barn bodde i midlertidig bolig i 2020
- Pr. mai 2021 har NAV bistått ved å forsøke å forhindre at 16 personen blir kastet ut av den boligen de bor i.

STARTLÅN

- I 2020 fikk 54 husstander startlån, hvorav 59,3% var barnefamilier
- I snitt låner hver husstand 1,7 mill. og gjennomsnittlig kjøpesum er 1,8 mill.
- Gjennomsnittlig andel startlån av kjøpesum i Horten er 95%

BOSTØTTE

- Ca. 830 husstander mottar årlig bostøtte i Horten, 28% av disse er barnefamilier
- Hver husstand får gjennomsnittlig utbetalt ca. 3000 kr i bostøtte pr. måned
- Gjennomsnittlig husholdningsinntekt til de som mottar bostøtte er 11 000 – 12 000 kroner i måneden
- 73 % av de som mottar bostøtte bor i privat leid bolig, ca. 15,1 % i kommunal leid bolig, 8,1 % i borrettslag og 3,8 % i eid bolig
- Utbetalt bostøtte til innbyggere i Horten i 2020 var 20,7 mill. (17,1 mill. i 2019)

[Data er hentet fra statistikkbanken på Husbanken.no](#)

KOMMUNALE LEIEBOLIGER

- Horten kommune disponerer nær 450 boliger til vanskeligstilte på boligmarkedet. Pr. i dag er rundt 350 boliger eid av Horten boligstiftelse (HB), og rundt 100 boliger eies av Horten kommune
- I 2020 mottok vi 150 søknader om kommunal leiebolig.
 - 92 søknader ble innvilget
 - 58 avslag dreier seg om at søkere er i posisjon å skaffe seg en bolig på det private markedet, eller at søker har en akseptabel bosituasjon
- Bostedsløse blir hjulpet raskt og er nær fraværende på ventelisten
- Pr. september 2021 står 13 husstander på venteliste for kommunal bolig
 - 7 er barnefamilier
 - 6 tilhører grupper med helsemessige utfordringer med behov for tilrettelagt bolig
 - 16 personer ønsker omsorgsbolig spesifikt på Braarudtoppen eller Åsentunet. Disse inngår ikke i den ordinære ventelisten fordi de i utgangspunktet bor godt nok jf. Retningslinjer og vilkår.
 - Det er ingen som fyller vilkår for - og som venter på døgnbemannet bolig