



Verdal kommune



Temaplan:

# Bolig Sosial handlingsplan 2011-2020

Visjon: LIVSKVALITET OG VEKST

*Riktig bolig til riktig person, med hensiktsmessige oppfølgingsrammer, slik at boforholdet mestres.*



# Innhold

Del I.....	3
1. Innledning.....	3
3. Sammendrag.....	5
4. Livskvalitet og vekst i boligsosial arbeid.....	5
5. Kommuneplanens satsingsområder, mål og vegvalg – oppfølging.....	6
6. Rullering.....	7
7. Forslag til neste kommuneplanrullering.....	7
8. Tiltaksplan 2011-2014.....	8
8.1 Utviklingstiltak drift.....	8
8.2 Utviklingstiltak investering.....	9
9. Handlingsplan 2011-2020.....	10
9.1 Handlingsplan samfunn og tjenester 2011-2020.....	11
9.2 Handlingsplan organisasjon.....	23
Del II.....	26
Vedlegg til BoligSosial handlingsplan 2011-2020.....	26
8. Relevant lovverk.....	26
9. Statlige føringer.....	27
10. Universell utforming – tilgjengelighet for alle.....	28
11. Tjenestemottakere.....	29
11.1 Vanskeligstilte på boligmarkedet i Verdal.....	29
11.2 Befolkningsframskrivninger.....	32
11.3 De vanskeligste gruppene – utfordringer og strategier.....	33
12. Utvikling av en differensiert boligmasse.....	38
12.1 Strategi.....	38
12.2 Sammensetting av et differensiert boligsosialt tilbud.....	41
12.3 Kommunens disponible boliger.....	42
13. Boligsosiale virkemidler i Verdal kommune.....	52
13.1 Økonomiske virkemidler.....	52
13.2 Bo oppfølgingstjenesten.....	57

# Del I

## 1. Innledning

I St.meld nr. 49 (1997 – 98) Om boligetablering for unge og vanskeligstilte oppfordres kommunene til å utarbeide lokale handlingsplaner som grunnlag for å stimulere og veilede vanskeligstilte husstander og unge i etableringsfasen med å etablere seg og beholde bolig.

Utarbeidelsen av "Ny boligsosial handlingsplan i Verdal kommune" er et av resultatene fra kommunens prosjekt og utviklingsarbeid innenfor fagområdet i samarbeid med Fylkesmannen i Nord – Trøndelag og Husbanken Midt Norge.

Boligsosial handlingsplan er en temaplan etter Plan og bygningsloven § 11.1.

Planen skal være sentral i utformingen av Verdal kommunenes boligpolitikk for vanskeligstilte i kommunen, og skal danne grunnlaget for helhetlig tenkning og prioriteringer.

Behovet for en "Boligsosial handlingsplan" skyldes at

- En del grupper i befolkningen ikke klarer å skaffe seg tilfredsstillende bolig i det åpne markedet.
- Mangel på tilfredsstillende bolig rammer hardt de det gjelder, blant annet barn.
- Mangel på bolig slår beina under mange menneskers forsøk på rehabilitering.
- Mangel på bolig medfører dyre og dårlige innlosjeringsløsninger.

Etablering av boligkontor vurderes som den viktigste suksessfaktoren for å kunne oppnå målsettingen i planen.

Planen beskriver bo-tiltak for de grupper av befolkningen som har vansker med å skaffe seg eller beholde en tilfredsstillende bolig på egen hånd.

I planen vektlegges organiseringen av boligsosialt arbeid i større omfang enn behovet for nybygging av kommunal boligmasse. Dette med bakgrunn i at planarbeidet konkluderer med at kommunen trenger en omfattende gjennomgang av hvordan boligmassen benyttes.

Det er innenfor tiltak funksjonshemmede og pleie & omsorg man ser det største behovet for å planlegge for bygging av ny boligmasse.

Å skaffe seg bolig er i hovedsak en privat sak. Men det er enkelte som ikke mester å skaffe seg, eller beholde egen egnet bolig. Grunnene for dette er kompliserte og må ses i sammenheng med situasjonen på boligmarkedet, arbeidsmarkedet og andre områder som helse, rus etc. Det kan være barn involvert i alle målgruppene med unntak av eldre. BoligSosialt arbeid er et utfordrende fagområde, da det er 2 fagområder Bolig & Sosial som skal utfylle hverandre. Det sosiale aspektet i dette fagområdet er svært viktig for at det gjennomføres et helhetlig BoligSosialt arbeid.

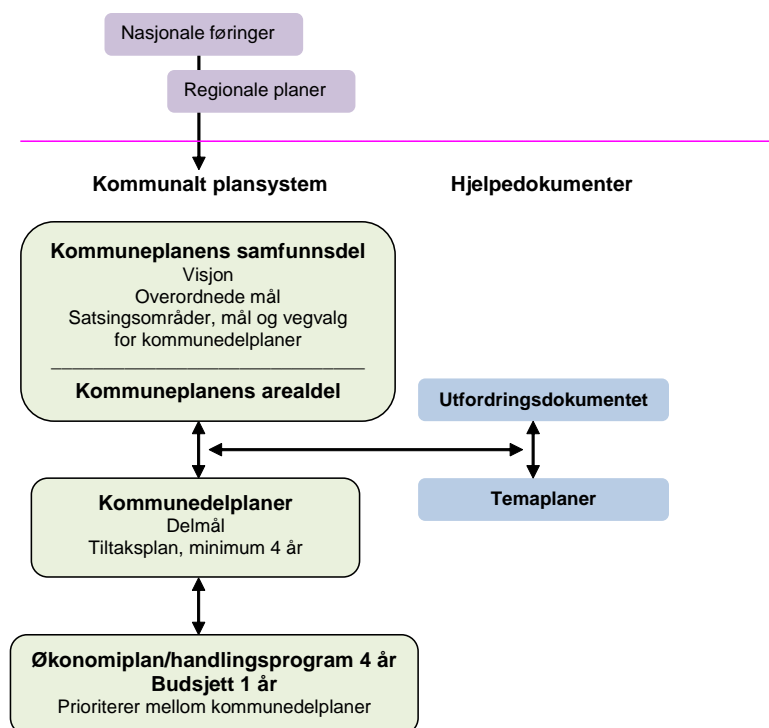
Boligsosial handlingsplan og Boliganalysen for Verdal kommune er to dokumenter som bør utfylle hverandre.

I hovedsak er planen rettet mot følgende målgrupper:

- Økonomisk vanskeligstilte: Mennesker som av økonomiske årsaker har problemer med å skaffe seg eller beholde egen egnet bolig.
- Flyktninger: Mennesker som har fått oppfold på humanitært eller politisk grunnlag.
- Fysisk funksjonshemming: Mennesker som har nedsatt funksjonsevne, sykdom eller skader og må ha fysiske tilrettelegging for å fungere i bo situasjonen.
- Psykisk utviklingshemmede: Dette er en samlebetegnelse for mange ulike tilstander med ulikt årsaksforhold, som gjør at vedkommende har problemer med å skaffe seg, eller beholde egnet bolig.

- Personer med psykisk lidelse: Mennesker som pga av psykiske lidelser har problemer med å skaffe seg, eller beholde egen egnet bolig.
- Rusmisbrukere: Mennesker som pga sitt rusmisbruk har problemer med å skaffe seg, eller beholde egen egnet bolig.
- Sosialt vanskeligstilte: Mennesker som ikke hører inn under de andre kategoriene, men som har problemer med å skaffe seg, eller beholde egen egnet bolig. Dette kan være mennesker som diskrimineres på boligmarkedet pga adferd eller utseende. Verdal kommunes plan velger her å ha et spesielt fokus på overgangssituasjoner fra institusjon tilbake til Verdal.
- Mennesker med andre funksjonshemninger: Mennesker med f.eks autisme og ADHD, som har problemer med å skaffe seg, eller beholde egen egnet bolig.
- Eldre: Mennesker som er over 67 år med fysiske eller andre "funksjonshemninger" som har problemer med å skaffe seg, eller beholde egen egnet bolig.

"Boligsosial handlingsplan inngår i det kommunale plansystemet som vist i figuren under.



*Kommuneplanens samfunnsdel* er en langsiktig plan hvor tidsperspektivet for mål og vegvalg er år 2020. *Kommunedelplaner* og *temaplaner* er underlagt føringer i *Kommuneplanens samfunnsdel*. Det betyr at det i disse planene skal beskrives hvordan oppfølging av satsingsområder i kommuneplanens samfunnsdel ivaretas.

Kommunen har seks kommunedelplaner: "Helse, velferd, pleie og omsorg", "Oppvekst", "Kultur", "Næring, landbruk og naturforvaltning", "Anlegg, infrastruktur, samfunnssikkerhet og miljø" og "Støttefunksjoner". Kommunedelplanene skal beskrive delmål og ha en tiltaksdel på minimum 4 år.

Kommunedelplanene er koordineringsverktøy hvor alle relevante temaplaner inngår i grunnlaget og hvor tiltaksdelen blant annet utformes ved at det prioriteres mellom tiltak fra ulike temaplaner.

For å gjøre koordineringsarbeidet i kommunedelplanene enklest mulig, utformes tema-planene etter samme mal som disse, med en tiltaksdel på minimum 4 år.

Ressurser til gjennomføring av tiltak i temaplanene avklares i to prioriteringsrunder, den første ved behandling av kommunedelplanene, og den andre i den årlige økonomiplanprosessen hvor det foretas en samlet prioritering av tiltak fra alle kommunedelplanene.

Kommuneplanens samfunnsdel har følgende visjon og overordnede mål:

**Visjon: LIVSKVALITET OG VEKST**

**Overordnede mål:**

Levanger og Verdal skal være

- Bærekraftige og nyskapende samfunn som er attraktive for næringsliv, befolkning, arbeidskraft og eksterne samarbeidsparter.
- Samfunn som med utgangspunkt i sin egenart utvikler mangfold og kulturrikdom.
- Preget av engasjement, deltakelse, frivillighet og folkestyre.
- Energiske, kreative og inkluderende.
- Innbyggerfokuserte og kvalitetsbevisste.
- Opptatt av helse og helsekonsekvenser av tiltak i alle sektorer.
- Miljøperspektivet skal ha en sentral rolle i kommunenes arbeid.

Rullering og behandling av boligsosial handlingsplan

Planen skal rulleres 1 gang i året. Boligkontoret har ansvaret for at dette skjer.

Kommuneplanens samfunnsdel og arealdel, kommunedelplaner og økonomiplan/budsjett behandles politisk. Utfordringsdokumentet og temaplanene er hjelpedokumenter og vedtas av rådmannen. Temaplaner kan behandles politisk når de gjelder områder hvor kommunedelplaner ikke er dekkende.

### 3. Sammendrag

Ut fra de behov som er fremkommet i handlingsplanen, er det fra fagområdet foretatt prioriteringer for økonomiplanperioden 2011-2014 som vist i tiltaksdelen.

I korte trekk omhandler dette:

**Boliger:** Oppbygging av en mer differensiert boligmasse

**Boligsosialt arbeid:** Etablere et boligkontor

**Kompetanse:** Utvikle helhetlig kompetanse på boligsosialt arbeid.

**Koordinering:** Innføre fagsystemet Bokart

### 4. Livskvalitet og vekst i boligsosial arbeid

I en boligsosial sammenheng betyr kommunens visjon, Livskvalitet og vekst, riktig bolig til riktig person, med hensiktsmessige oppfølgingsrammer, slik at boforholdet mestres.

*"Å ha et egnet og trygt sted å bo, er grunnleggende i Norsk velferdspolitik"*

## 5. Kommuneplanens satsingsområder, mål og vegvalg – oppfølging.

### Samfunn og tjenester

Satsingsområde 1: **Oppvekstmiljø**

Mål: Barn og unge opplever motivasjon og mestring.  
Det er samsvar mellom arbeidslivets kompetansebehov, utdanningsinstitusjonenes tilbud og ungdommens valg av utdanning.

Satsingsområde 2: **Folkehelse**

Mål: En aktiv befolkning med god helse.

Satsingsområde 3: **Omsorg for alle**

Mål: Tjenestetilbudet er trygt og forutsigbart, samtidig som det er dimensjonert og strukturert i forhold til befolkningens sammensetning og behov. Enhver har en meningsfylt hverdag ut fra egne forutsetninger.

Satsingsområde 4: **Næringsutvikling**

Mål: Levanger og Verdal kommuner har et sterkt industrimiljø og et variert næringsliv med gode utviklingsmuligheter.

Satsingsområde 5: **Kultur for alle**

Mål: Kunst, idrett og kultur har en viktig rolle i offentligheten. Alle innbyggere har mulighet til kulturopplevelser og aktiv deltakelse i kulturlivet.

Satsingsområde 6: **Fysiske omgivelser**

Mål: Bolyst er utviklet gjennom helhetlig, langsiktig og samordnet satsing på stedsutvikling.

Satsingsområde 7: **Samfunnssikkerhet**

Mål: Beredskap og forebygging skaper trygghet hos befolkningen.

### Organisasjon:

Satsingsområder som skal følges opp av alle kommunedelplanområder:

Satsingsområde 8: **Koordinering**

Mål: Kommunale tjenester er koordinert og samhandlingen med eksterne samarbeidspartnere er god.

Satsingsområde 9: **Arbeidskraft**

Mål: Levanger og Verdal kommuner er attraktive arbeidsgivere som tiltrekker seg og beholder arbeidskraft med riktig kompetanse.

Satsingsområde 10: **Teknologi**

Mål: Levanger og Verdal er foregangskommuner innen bruk av teknologi. Alle kommunale ansatte har relevant kompetanse i bruk av digitale verktøy og ny teknologi.

Satsingsområde 11: **Miljøvennlig drift**

Mål: Kommunal drift er energieffektiv og tar i bruk riktig teknologi for å spare miljøet.

Som det fremgår av handlingsprogrammet tar Boligsosial handlingsplan utgangspunkt i satsingsområdene Oppvekstmiljø, Folkehelse, Omsorg for alle, Fysiske omgivelser og Samfunnssikkerhet, og flere vegvalg på disse satsningsområdene.

## **6. Rullering**

Temaplanen rulleres og vedtas av rådmannen 1 gang pr. år.  
Temaplaner kan behandles politisk når de gjelder områder hvor kommunedelplaner ikke er utarbeidet.

## **7. Forslag til neste kommuneplanrullering**

Pr. i dag synes det som om de utviklingsområder som er definert i Kommuneplanens samfunnsdel er dekkende for BoligSosial handlingsplan.

## 8. Tiltaksplan 2011-2014

Tiltaksplanen viser de utviklingstiltak fra handlingsplanen som fra fagområdet ønskes prioritert i økonomiplanperioden 2011-2014. Nummerering av tiltakene følger nummerering i handlingsplanen. Mer informasjon om de enkelte tiltak kan finnes der.

### 8.1 Utviklingstiltak drift

Prioritet	Tiltak inkl. investeringer med en kostnad under kr. 100.000	Kostnad – Mill kr.					Finansiering av helårsvirkning			Oppfølgings-ansvarlig En funksjon/ en person	Berørte kommune- delplan- områder	
		Samlet kostnad Mill. kr	2011	2012	2013	2014	Felles tiltak V/L	Endr. drift	Annen finans. Tilsk. oa.			Øk. plan Nye midler
<b>SAMFUNN OG TJENESTER</b>												
1	15. Utvidelse miljøteam: Trappes opp fra 1 til 5 årsverk innen 2015.	2,4	0,6	1,2	1,8	2,4	----	----	----	2,4	Rådmannen	Helse, velferd, pleie og omsorg
2	2. Utarbeide boligplan for bosetting av vanskeligstilte	----	----	----	----	----	----	----	----	----	Leder boligkontor	
3	4. Samordnet saksbehandling	----	----	----	----	----	----	----	----	----		
4	5. Spredt bosetting for å oppnå trivsel og økt aktivitet.	----	----	----	----	----	----	----	----	----		
<b>ORGANISASJON</b>												
1	1. Boligkontor – flytting av ressurser	----	----	----	----	----	----	----	----	----	Rådmannen	Helse, velferd, pleie og omsorg
2	5. Etablere et bredt fagmiljø for helhetlig boligsosialt arbeid	----	----	----	----	----	----	----	----	----		
3	2. Årlige medvirkningsmøter om boligbehov med fagmiljøene	----	----	----	----	----	----	----	----	----		
4	9. Ta i bruk Bo Kart	----	----	----	----	----	----	----	----	----	Leder boligkontor	
5	4. Styrke samhandlingen mellom bo oppfølgingstjenesten, NAV, Rusbehandling Midt/ Sykehuset Levanger, Namsmannen og Trondheim fengsel	----	----	----	----	----	----	----	----	----		



## 8.2 Utviklingstiltak investering

Prioritet	Tiltak	År	Samlet kostnad Mill. kr.	Finansiering (1000 kr)				Oppfølgings- ansvarlig (en funksjon/ en person)	Berørte kommune- delplan- områder
				Tilskudd	Salg	Annet	Lån		
<b>SAMFUNN OG TJENESTER</b>									
1	21. 4 Småhus	2011	3				3	Rådmannen	
2	Jfr. tiltak drift: Utarbeide boligplan for bosetting av vanskeligstilte	?	?	Behov for renovering eller kjøp er først kjent når boligplanen er utarbeidet					
3	10. Omsorgsboliger	2012	Må utredes						

## 9. Handlingsplan 2011-2020

### Styrende prinsipper:

Det er ønskelig at Verdal kommune jobber etter følgende styrende prinsipper for boligsosialt arbeid:

- a) Normaliseringsmodellen - danner grunnlaget for boligsosial tenkning. Det grunnleggende i modellen er at det ikke er personen som skal normaliseres, men at man setter inn tiltak som normaliserer relasjonen mellom personen og samfunnet. Her blir helhetlig oppfølging basert på individuell vurdering viktig.
- b) Ha et spesielt fokus på de unge vanskeligstilte med ett mål om at de skal bli selvstendige.
- c) Bygging/utvikling av en differensiert boligmasse og et helhetlig oppfølgingstilbud. Det vil si:
  - Samlokaliserte omsorgsboliger med personal base
  - Enkeltstående omsorgsboliger i vanlige bomiljø, men nært en personalbase
  - Ordinære boliger i egnede bo miljø
  - Ordinære boliger med ulik størrelse
  - Oppfølgingstilbud som dekker det faktiske behovet.
- d) Utleieboliger plasseres i størst mulig grad i vanlige bomiljø, unngå samling av kommunale utleieboliger. Dette er i tråd med normaliseringsmodellen.
- e) Boliger som kommunen anskaffer skal være universelt utformert.
- f) Private aktører skal oppleve kommunen som en samarbeidspart når det gjelder tomteareal, planlegging, Husbankens virkemidler og oppfølging i boligen.

### Innsatsområder:

Innsatsområdene velges med utgangspunkt i satsingsområder, mål, vegvalg og delmål for planen.

#### Boliger:

- *Verdal kommune skal disponere tilstrekkelig antall differensierte egnede boliger, med et husleienivå som er avstemt i forhold til målgruppen.*

#### Boligsosialt arbeid:

- *Verdal kommune skal kunne utvikle et helhetlig boligsosialt arbeid med fokus på livsløpslinjen.*

#### Kompetanse:

- *Målrettet kompetanseheving/-utvikling for ansatte innen det boligfaglige området.*

#### Koordinering:

- *Bidra til at det totale virkemiddelapparatet fungerer i henhold til kommunens målsettinger. \*)*

\*) Verdal kommunes boligsosiale utfordringer involverer svært mange fagområder og enheter i kommunen. I tillegg kommer andre offentlige organer som Husbanken, Sykehuset Levanger, fengsel, NAV, Namsmannen, Innherred boligbyggelag og Verdal boligselskap. Dette gjør at planleggingen og gjennomføringen fordrer bred samhandling innad i kommunen, og bl.a. med nevnte organisasjoner.

## 9.1 Handlingsplan samfunn og tjenester 2011-2020

Handlingsplanen beskriver det som er ønskelig å gjøre ut fra dagens og framtidens behov. Vanligvis skal handlingsplanen beskrive utviklingstiltak innenfor drift og investering. Som følge av at det samlede BoligSosiale arbeidet er under omlegging, omhandler denne handlingsplanen også deler av dagens driftstiltak som skal løses på en annen måte.

Handlingsplanen har tatt utgangspunkt i Kommuneplanens samfunnsdel, og nummerering av satsingsområder følger den rekkefølge som satsingsområdene har i denne planen. Relevansen i de satsingsområder som Kommuneplanens samfunnsdel beskriver er vurdert, og fem av syv satsingsområder er funnet relevante. Disse er utgangspunkt for valg av målgrupper, delmål og tiltak.

### Satsingsområde 1: Oppvekstmiljø

**Mål:** Barn og unge opplever motivasjon og mestring. Det er samsvar mellom arbeidslivets kompetansebehov, utdanningsinstitusjonens tilbud og ungdommens valg av utdanning.

Vegvalg 2: Videreutvikle arbeidet med tidlig og tverrfaglig innsats.

### Satsingsområde 2: Folkehelse

**Mål:** En aktiv befolkning med god helse.

Vegvalg 1: Samhandle tverrsektorielt ved planlegging og gjennomføring av folkehelsearbeidet.

Vegvalg 2: Styrke opplysning om aktivitet, kosthold, rus og muligheten til å påvirke egen helse.

Vegvalg 3: Bruke universell utforming ved utvikling av nye og eksisterende arenaer og aktiviteter.

Vegvalg 4: Legge til rette for økt aktivitet og trivsel.

Vegvalg 5: Legge til rette for forskning og bruke forskningsresultater.

Vegvalg 6: Drive forebyggende, helsefremmende og rehabiliterende kultur- og helsesamarbeid.

### Satsingsområde 3: Omsorg for alle

**Mål:** Tjenestetilbudet er trygt og forutsigbart samtidig som det er dimensjonert og strukturert i forhold til befolkningens sammensetning og behov. Enhver har en meningsfylt hverdag ut fra egne forutsetninger.

Vegvalg 2: Avklare tjenesteinnhold/-nivå.

Vegvalg 3: Stimulere til at innbyggere kan bo i egen bolig og klare seg lengst mulig.

Vegvalg 4: Ha et forpliktende samarbeid med helseforetak og utdanningsinstitusjoner.

Vegvalg 6: Ha effektive og samordnende basistjenester.

Vegvalg 7: Tilrettelegge for frivillige aktører.

Vegvalg 8: Legge til rette for innbyggermedvirkning.

Vegvalg 10: Tilrettelegge bolig for alle.

### Satsingsområde 6: Fysiske omgivelser

**Mål:** Bolyst er utviklet gjennom helhetlig, langsiktig og samordnet satsing på stedsutvikling.

Vegvalg 1: Planlegge helhetlig og sikre areal for næring, landbruk, bolig og fritid i alle deler av kommunene, og ivareta biologisk mangfold, fiske og vilt.

Vegvalg 2: Sikre helhetlig byutvikling.

Vegvalg 5: Ivareta estetikk og nyskapende arkitektur gjennom tverrfaglig samarbeid i planlegging og utbygging.

### Satsingsområde 7: Samfunnssikkerhet

**Mål:** Beredskap og forebygging skaper trygghet hos befolkningen.

Vegvalg 2: Sikre beredskap gjennom felles **planlegging** med eksterne aktører.

Delmål: <b>Ingen bostedsløse</b>						
<b>Riktig bolig til riktig person, med hensiktsmessige oppfølgingsrammer, slik at boforholdet mestres best mulig ut fra de ulike stadier i en innbyggers liv.</b>						
Målgruppe	Tiltak	Temaplan	Beskrivelse	Ansvarlig	Kostnad	Måleindikator
<b>Alle målgrupper</b>	<b>Innsatsområde: Boligsosialt arbeid</b>					
	1. Etablere et boligkontor gjennom flytting av ressurser fra andre enheter til boligkontoret		Se egen beskrivelse under organisasjon.	Rådmannen		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Antall bostedsløse.</li> <li>• Antall klager fra nærmiljø.</li> <li>• Husleierestanser.</li> <li>• Antall tilsagn på boligtilskudd sortert på målgrupper</li> </ul>
	2. Utarbeide en boligplan for bosetting av vanskeligstilte		Sikre egnede boliger, i privat og kommunalt marked, m.t.p. beliggenhet og utforming/tilpasning for ulike behov. Husbankens virkemidler skal tas i større grad tas i bruk for å gjøre vanskeligstilte mer selvhjulpne. Kommunen har behov for en bedre oversikt over hvilke boliger vi trenger flere/færre av og behovet for tomteareal. Dette innebærer en vurdering av dagens forvaltning av eksisterende boligmasse. Først når dette er gjort, kjenner vi behovet for evt. investeringer.	Leder boligkontor	-----	
	3. Samhandle med interne og eksterne aktører i planleggingen av oppfølging overfor målgruppene.					
	4. Samordnet saksbehandling		I dag finnes det ikke system på dette. Framover: Alle saker adresseres til boligkontoret som ivaretar saksbehandlingen.		-----	
5. Spredt bosetting for å oppnå trivsel og økt aktivitet.	Boliganalysen 2009, kap 6.4	Etablere trygge bomiljø. Kommunen skal prøve å unngå å samle et for stort antall vanskeligstilte i samme bomiljø.		-----		

Målgruppe	Tiltak	Temaplan	Beskrivelse	Ansvarlig	Kostnad	Måleindikator
Alle målgrupper	<b>Innsatsområde: Boligsosialt arbeid</b>					
	6. Utredning av gode bomiljø for barn.		Verdal kommune bør ha en bevisst tenkning rundt "hvilket bomiljø vil vi tilby barna våre". Innebærer kvalitetsheving av bomiljø – standard på boliger, uteområder og fellesareal.	Leder ressurscenter oppvekst	-----	
	7. Veiledning til kommunale leietakere de første 3 årene, slik at de kan vurdere muligheten til å etablere seg i privat marked.		Veiledning iverksettes senest etter at leietaker har vært bosatt i 2 år. "Leie før eie-prinsippet"	Flyktninger: Introduksjonsprogrammet  Andre: Ledre boligkontoret	-----	
	8. Informasjon til private aktører som ønsker å bygge / kjøpe selv i perioden 2010-2014.		Informasjon om evt. tilgjengelig areal, og Husbankens virkemidler	Leder boligkontor	-----	
	9. Gi innbyggere i utsatte boforhold tilbud om booppfølging allerede ved tildeling av kommunal bolig, for bl.a. å sikre husleiebetalingen.		Tildelingsarbeid skal basere seg på søkers boevne og bohistorikk. En vurdering av dette er avgjørende for om kontoret tilbyr oppfølging i forhold til å betale husleie.	Leder boligkontor	-----	
	10. Omsorgsboliger	Må utredes				
	<b>Innsatsområde: Tilrettelegge tomteareal (inngår i arbeidet med boligplan)</b>					
	11. Bidra til utvikling av godt tomteareal både for kommunal og privat utbygging når det gjelder boliger for vanskeligstilte.		Pr. i dag finnes det for lite egnet tomteareal	Kommuneplanlegger	Behov for tomteareal er først kjent når boligplanen er utarbeidet.	

Målgruppe	Tiltak	Temaplan	Beskrivelse	Ansvarlig	Kostnad	Måleindikator
Innbyggere med rusmiddelavhengighet	<b>Innsatsområde: Boligsosialt arbeid</b>					
	12. Informasjon om finansieringsmuligheter/virkemidler til private aktører som ønsker å bygge/ kjøpe selv.			Leder boligkontor og aktuelt fagmiljø	-----	
	13. Oppfølging av husleiebetaling og nedbetaling av husleierestans.		Sikring husleie: Trekk i trygd, avtalegiro fra sperret konto.	Leder boligkontor i samarbeid med sosialtjenesten	-----	
	14. Utrede behovet for institusjonsplasser for rusmisbrukere.			Leder rustjenesten	-----	
	15. Utvidelse miljøteam: Trappes opp fra 1 til 5 årsverk innen 2015.		Reinsholm avklaringsbolig er et bofellesskap for rusmisbrukere i aktiv rus med behov for å avklare boevne, behov for hjelpetiltak, økonomi, rusmisbruk osv. Brukes til målrettet miljøarbeid for leietakere. Hovedfokus: å få avklart hvordan man best kan ta tak i eget liv og egen livssituasjon. Boligen er en viktig brikke i den helhetlige boligkjeden for innbyggere med rusmiddelavhengighet. Miljøteam er lokalisert her. Full kapasitetsutnyttelse av Reinsholm avklaringsbolig innebærer økt bemanning dag, ettermiddag & helg. Ruskoordinator søker på prosjektmidler for å bemanne opp boligen.	Rådmannen	Fra 0,5 mill i 2011 til 2,5 mill. i 2015 Det søkes prosjektmidler hos Fylkesmannen, men det kreves også egeninnsats	
	16. Bruk av akuttbolig		NAV har ansvar for bosetting ved akutt bosettedsløshet	Leder NAV		
	17. Videreutvikle samarbeidet mellom boligkontor og politi.			Leder boligkontor		

Målgruppe	Tiltak	Temaplan	Beskrivelse	Ansvarlig	Kostnad	Måleindikator
	<b>Innsatsområde: Boliger</b> (inngår i arbeidet med boligplan)					
	18. Hybelhus med 10 hybler for rusmisbrukere i aktiv rus uten ønske om forandring.		Sentrumsnært, uten nære naboer. Omdisponering av dagens boligmasse. Oppfølging: daglig tilsyn miljøteam <u>forutsatt styrking</u>	Ansvar bygg: Leder boligkontor og aktuelt fagmiljø Oppfølging: daglig tilsyn miljøteam	Behov for renovering eller kjøp er først kjent når boligplanen er utarbeidet.	
<b>Forts. innbyggere med rusmiddelavhengighet</b>	19. 2-roms i ok standard for rusmiddelbrukere i aktiv rus med ønske om forandring. Behov ca. 20 boenheter?		Bruk av eksisterende boligmasse. Behov for renovering, utsalg & kjøp. Sentrumsnært i gode bomiljø.	Ansvar bygg: Leder boligkontor og aktuelt fagmiljø Oppfølging: rustjenesten, miljøteam & bo oppfølgingstjenesten etter avtale.		
	20. 3-roms i bra standard for rusmisbrukere i rehabilitering. Behov ca. 15 bo enheter.					
	21. Bygge 4 småhus.		Nybygg på Tinden og Ørmelen. Små fullverdige boliger i egnede bomiljø for rusmiddelbrukere i skadereduksjon for et livslangt løp.	Ansvar bygg: Leder boligkontor og aktuelt fagmiljø. Oppfølging: daglig tilsyn fra miljøteam. Boligkontoret etter avtale.	Nybygg: 3 mill i øko. plan 2010. Tildelt 900 000 i boligtilskudd fra Husbanken	



Delmål: <b>Flyktninger i Verdal skal ha egen egnet bolig (spredt bosetting) ved flytting til kommunen. Flyktningene skal bo i private boliger som de leier eller eier, senest 3 år etter flytting til kommunen.</b>						
Målgruppe	Tiltak	Temaplan	Beskrivelse	Ansvarlig	Kostnad	Måleindikator
Flyktninger	<b>Innsatsområde: Boligsosialt arbeid</b>					
	22. Kontinuerlig boveiledning og botrening i programperioden i Introduksjonsprogrammet		Boveiledning og botrening for en nyankommet flyktning krever annen oppfølging enn det Booppfølgingstjenesten kan gi.	Leder NAV (initiativ) og Leder ressurscenter oppvekst	-----	• Boligstatus for flyktninger som har vært bosatt i 3 år.
	23. Inngå avtaler for å sikre en differensiert boligmasse på det private markedet til bosetting av flyktninger som er i program.		Boligkontoret må ha et tett samarbeid med nødvendige fagpersoner for det strategiske arbeidet med utvikling av boligmassen.	Leder boligkontor	-----	
	<b>Innsatsområde: Boliger (inngår i arbeidet med boligplan)</b>					
	24. Hybel /1 roms. Behov uavklart		Omdisponering av eksisterende boligmasse Sentrumsnært	Leder boligkontor	Behov for renovering eller kjøp er først kjent når boligplanen er utarbeidet.	
	25. 2 roms. Behov uavklart		Omdisponering av eksisterende boligmasse, evt kjøp/bygging. Sentrumsnært, i gode bomiljø	Ansvar bygg: Leder boligkontor og aktuelt fagmiljø Overgang til privat marked: Leder boligkontoret		
	26. 3 roms. Behov uavklart					
	27. Større bolig. Behov uavklart					
28. Privatmarked. Eneboliger til bruk for familier.		Boligkontoret inngår leiekontrakter med private aktører. Sentrumsnært og rundt om i kommunen	Leder boligkontor	-----		

Delmål: For å gjøre overgangssituasjoner minst mulig sårbare, starter planleggingen av riktig bolig til riktig person så tidlig som mulig i rehabiliteringsprosessen eller institusjonsoppholdet. For eksempel barneverninstitusjoner, fengsel, avrusning, behandling.							
Målgruppe	Tiltak	Temaplan	Beskrivelse	Ansvarlig	Kostnad	Måleindikator	
Sosialt vanskeligstilte	<b>Innsatsområde: Boligsosialt arbeid</b>						
	29. Tidlig involvering for å planlegge egnet bolig ved hjemkomst.		Rett bolig er avgjørende for å sikre positiv utvikling eller skape et godt grunnlag for utvikling.	Leder i ansvarsgruppen for den enkelte (initiativ) I evt et tett samarbeid med leder boligkontor	-----	• Antall bosatte i egnet bolig etter institusjonsopphold	
	30. Aktivisering i overgangssituasjoner. I første omgang kartlegging av muligheter for deltakelse på ulike kulturarrangement.		Overgangssituasjoner er en spesielt stor utfordring for mange. Egnede bolig og <i>meningsfull hverdag</i> er de to viktigste forutsetningene for å lykkes.	Leder i ansvarsgruppen for den enkelte (initiativ) i tett samarbeid med leder NAV	-----		
	<b>Innsatsområde: Boliger (inngår i arbeidet med boligplan)</b>						
	31. 2 roms		Sentrumsnært, i gode bomiljø	Leder boligkontor	Behov for renovering eller kjøp er først kjent når boligplanen er utarbeidet.		
	32. 3 roms		Sentrumsnært, i gode bomiljø				
33. Større bolig		Sentrumsnært og rundt om i kommunen. Leie.		-----			

Delmål: <b>Økonomisk vanskeligstilte skal sikres langsiktig bosetting.</b>							
Målgruppe	Tiltak	Temaplan	Beskrivelse	Ansvarlig	Kostnad	Måleindikator	
Økonomisk vanskeligstilte	<b>Innsatsområde: Boligsosialt arbeid</b>						<ul style="list-style-type: none"> <li>• Antall utkastelser</li> <li>• Husleierestanser</li> </ul>
	34. Evaluere kommunens retningslinjer for Startlån.		Verdal har lavere bruk av startlån ordningen enn sammenlignbare kommuner. Det er behov for å se om ordningen treffer målgruppen.	Fagsansvarlig for Husbankens virkemidler	----		
	35. Vurdere kommunal bostøtte		En slik ordning vil bidra til at de mest vanskeligstilte blir mer økonomisk selvhjulpne. Kan finansieres med reduksjon i sosialhjelpsbudsjettet. Levanger kommune har slik ordning.	Leder NAV	----		
	36. Motivere til frivillig trekk i trygd ved ubetalt husleie, for å redusere antall utkastelser.		Sikre mer stabil økonomi for den enkelte.	Leder boligkontor	----		
	37. Tvungen trekk i trygd		Brukes i situasjoner hvor det foreligger dokumentasjon på at vedkommende over tid ikke ivaretar sine økonomiske forpliktelser.		----		
	38. Søke bostøtte for kommunale leietakere, og etablere transport på bostøtte.		Transport: bostøttebeløpet betales direkte til kommunen som betaling av husleie eller nedbetaling av restanser.		----		
	<b>Innsatsområde: Boliger (inngår i arbeidet med boligplan)</b>						
	39. Hybel/1 roms		Sentrumsnært, i gode bomiljø	Ansvar bygg: Leder boligkontor og aktuelt fagmiljø Oppfølging: Leder boligkontor	Behov for renovering eller kjøp er først kjent når boligplanen er utarbeidet		
	40. 2-roms		Sentrumsnært, i gode bomiljø				
	41. 3-roms						
	41. Større bolig		Sentrumsnært og rundt om i kommunen				
	42. Privat marked, 10 enheter		Sentrumsnært og rundt om i kommunen				----

Delmål: Riktig bolig til riktig person, med hensiktsmessige oppfølgingsrammer, slik at boforholdet mestres.							
Målgruppe	Tiltak	Temaplan	Beskrivelse	Ansvarlig	Kostnad	Måleindikator	
Personer med psykiske lidelser	<b>Innsatsområde: Boligsosialt arbeid</b>						<ul style="list-style-type: none"> <li>Husleierestanser</li> <li>Varighet på boforhold</li> </ul>
	43. Personer med utsatte boforhold gis tilbud om bo oppfølging allerede ved tildeling av kommunal bolig for å sikre husleiebetalingen.			Bidra til utnyttelse av Husbankens virkemidler. Boligkontoret må ha et tett samarbeid med nødvendige fagpersoner for det strategiske arbeidet med utvikling av boligmassen.	Leder boligkontor		
	44. Disponere Kvisla bofellesskap ut fra behov.						
	<b>Innstasområde: Boliger</b> (inngår i arbeidet med boligplan)						
	45. Knytte til seg en differensiert boligmasse, både på privat og det kommunale marked som passer denne målgruppen.			Boligkontoret skal aktivt bidra til å skaffe seg boliger i etablerte borettslag osv for bruk til bosetting av denne gruppen	Leder boligkontor	----	
	46. Hybel/1 roms			Sentrumsnært			
	47. 2 roms			Sentrumsnært, i gode bomiljø	Ansvar bygg: Leder boligkontor og aktuelt fagmiljø Overgang til privat marked: Leder boligkontor	Behov for renovering eller kjøp er først kjent når boligplanen er utarbeidet	
	48. 3 roms						
	49. Større bolig			Sentrumsnært og rundt om i kommunen			
	50. Bo fellesskap			Sentrumsnært, i gode bomiljø			
51. Informasjon til private aktører som ønsker å bygge/kjøpe selv i perioden 2010-2014			Informasjon om tilgjengelig areal og Husbankens virkemidler				

Målgruppe	Tiltak	Temaplan	Beskrivelse	Ansvarlig	Kostnad	Måleindikator	
Mennesker med andre funksjonshemninger	<b>Innsatsområde: Boligsosialt arbeid</b>						<ul style="list-style-type: none"> <li>Husleierestanser</li> <li>Varighet på boforhold</li> </ul>
	52. Veilede slik at flest mulig kan benytte privat marked.		Private aktører skal oppleve kommunen som en samarbeidspart når det gjelder tomteareal, planlegging, Husbankens virkemidler og oppfølging i boligen. Boligkontoret må ha et tett samarbeid med nødvendige fagpersoner for det strategiske arbeidet med utvikling av boligmassen.	Leder boligkontor	-----		
	53. Være en aktiv samarbeidspart for de som ønsker å bygge egne bofellesskap.				-----		
	<b>Innsatsområde: Boliger</b> (inngår i arbeidet med boligplan)						
	54. Hybel/1 roms		Sentrumsnært	Ansvar bygg: Leder boligkontor og aktuelt fagmiljø Overgang til privat marked: Leder boligkontor	Behov for renovering eller kjøp er først kjent når boligplanen er utarbeidet		
	55. 2 roms		Sentrumsnært, i gode bomiljø				
	56. 3 roms						
	57. Større bolig						
	58. Bofellesskap		Sentrumsnært og rundt om i kommunen				
	Eldre	<b>Innsatsområde: Boligsosialt arbeid</b>					
59. Være en aktiv samarbeidspart for de som ønsker å bygge egne bofellesskap.				Leder boligkontor	-----		
<b>Innsatsområde: Boliger</b> (inngår i arbeidet med boligplan)							
60. Små boenheter til aldersdemente			Boligmassen må tilpasses bygningsmessig og organisatorisk mht. tjenesteproduksjon.	Ansvar for realisering av bolig: Leder boligkontor og aktuelt fagmiljø. Ansvar for overgangen til privat marked: Leder boligkontoret	Behov for renovering eller kjøp er først kjent når boligplanen er utarbeidet		
61. Egnede boliger med mindre oppfølging enn i institusjoner.							
62. Bofellesskap							

Målgruppe	Tiltak	Temaplan	Beskrivelse	Ansvarlig	Kostnad	Måleindikator
Psykisk utviklingshemmede	<b>Innsatsområde: Boliger</b> (inngår i arbeidet med boligplan)					
	64. Omsorgsboliger		Sentrumsnært, i gode bomiljø	Ansvar for realisering av bolig: Leder boligkontor og aktuelt fagmiljø Ansvar for overgangen til privat marked: Leder boligkontor	Behov for renovering eller kjøp er først kjent når boligplanen er utarbeidet	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Antall psykisk utviklingshemmede over 18 år som bor i egen egnet bolig</li> </ul>
	65. Bo fellesskap					
	66. 2 roms					
	67. Barnebolig					
Fysisk funksjonshemming	<b>Innsatsområde: Boligosialt arbeid</b>					
	68. Være en aktiv samarbeidspart til de som ønsker å bygge egne bofellesskap.		Sentrumsnært, i gode bomiljø	Leder boligkontor og Rehabiliterings-tjenesten	-----	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Varighet på boforhold</li> <li>• Antall tilrettelagte boliger som rehabiliterings-tjenesten kartlegger</li> </ul>
	69. Være en aktiv samarbeidspart for innbyggere som ønsker fysisk å tilrettelegge i egen bolig.					
	<b>Innsatsområde: Boliger</b> (inngår i arbeidet med boligplan)					
	70. Flere tilrettelagte boliger med mindre oppfølging enn i institusjoner.		Viktig tiltak for å redusere trykket på institusjonsplassene.	Leder boligkontor	Behov for renovering eller kjøp er først kjent når boligplanen er utarbeidet	
	71. Omsorgsboliger		Sentrumsnært, i gode bomiljø.			
	72. Bo fellesskap					
73. 2 roms						
74. 3 rom						

## 9.2 Handlingsplan organisasjon

Satsingsområde 8: **KOORDINERING**

Mål: Kommunale tjenester er koordinert og samhandlingen med eksterne samarbeidspartnere er god.

Vegvalg : Utvikle felles kvalitetssystem og forbedringskulturer.

Vegvalg: Ha en effektiv og avklart rollefordeling og ansvarsplassering.

Delmål: **Det BoligSosiale arbeidet er helhetlig.**

Målgruppe:	Tiltak	Temaplan	Beskrivelse	Ansvarlige	Kostnad	Målindikator																										
Organisasjon/ ansatte	1. Etablere et boligkontor gjennom flytting av ressurser fra andre enheter til boligkontoret		<table border="1"> <thead> <tr> <th>Ressurser i boligkontoret</th> <th>Årsverk</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>NAV</td> <td>1,0</td> </tr> <tr> <td>Teknisk drift</td> <td>0,5</td> </tr> <tr> <td>Ressurssenter Oppvekst (barnevern &amp; helsestasjon)</td> <td>0,2</td> </tr> <tr> <td>Ressurssenter Helse (Booppf. tjenesten)</td> <td>3,4</td> </tr> <tr> <td>Boligselskapet - ikke avklart</td> <td>(0,5)</td> </tr> <tr> <td><b>Sum</b></td> <td><b>5,1</b></td> </tr> <tr> <th colspan="2">Ressurser som medvirker*</th> </tr> <tr> <td>Servicekontoret med Husbankens virkemidler</td> <td>0,5</td> </tr> <tr> <td>Helse og omsorgsdistriktene Øra, Vinne &amp; Vuku</td> <td>0,2</td> </tr> <tr> <td>Økonomienheten</td> <td>0,5</td> </tr> <tr> <td><b>Sum</b></td> <td><b>1,2</b></td> </tr> <tr> <td><b>Ressurser BoligSosialt arbeid</b></td> <td><b>6,3</b></td> </tr> </tbody> </table>	Ressurser i boligkontoret	Årsverk	NAV	1,0	Teknisk drift	0,5	Ressurssenter Oppvekst (barnevern & helsestasjon)	0,2	Ressurssenter Helse (Booppf. tjenesten)	3,4	Boligselskapet - ikke avklart	(0,5)	<b>Sum</b>	<b>5,1</b>	Ressurser som medvirker*		Servicekontoret med Husbankens virkemidler	0,5	Helse og omsorgsdistriktene Øra, Vinne & Vuku	0,2	Økonomienheten	0,5	<b>Sum</b>	<b>1,2</b>	<b>Ressurser BoligSosialt arbeid</b>	<b>6,3</b>	Rådmannen	Flytting av ansatte. Lokaler og kostnad vedr. lokaler er uavklart.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Boligkontoret er etablert.</li> <li>• Ansattes vurdering av muligheten for å foreta helhetlig boligsosialt arbeid undersøkes i årlig medarbeider-samtale</li> </ul>
	Ressurser i boligkontoret	Årsverk																														
NAV	1,0																															
Teknisk drift	0,5																															
Ressurssenter Oppvekst (barnevern & helsestasjon)	0,2																															
Ressurssenter Helse (Booppf. tjenesten)	3,4																															
Boligselskapet - ikke avklart	(0,5)																															
<b>Sum</b>	<b>5,1</b>																															
Ressurser som medvirker*																																
Servicekontoret med Husbankens virkemidler	0,5																															
Helse og omsorgsdistriktene Øra, Vinne & Vuku	0,2																															
Økonomienheten	0,5																															
<b>Sum</b>	<b>1,2</b>																															
<b>Ressurser BoligSosialt arbeid</b>	<b>6,3</b>																															
	2. Årlige faste medvirkingsmøter om boligbehovet mellom Boligkontoret, VBS og aktuelle fagmiljø			Leder boligkontor	-----																											

**\*Samspillet med kontorer som medvirker i det boligsosiale arbeidet består av:**

Servicekontoret v/fagansvarlig for Husbankens virkemidler	Samarbeide om bedre utnyttelse av alle Husbankens virkemidler, bl.a. når det gjelder leie før eie
Økonomienheten	Fakturering, nedbetalingsavtaler, utkastelser
Helse og omsorgsdistriktene Øra, Vinne & Vuku	Inntaksnemnda tildeler nærmere definerte omsorgsboliger.

Vegvalg : Videreutvikle samarbeidet med eksterne aktører.						
Målgruppe	Tiltak	Temaplan	Beskrivelse	Ansvarlige	Kostnad	Målindikator
	3. Raskere samhandling mellom Innfordring, Bo oppfølgingstjenesten, NAV og leietaker ved ubetalt husleie.			Leder boligkontor		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Boligkontoret er etablert.</li> <li>• Ansattes vurdering av muligheten for å foreta helhetlig boligsosialt arbeid undersøkes i årlig medarbeidersamtale</li> </ul>
Eksterne aktører	4. Styrke samhandlingen mellom kommunenes Bo oppfølgingstjeneste, NAV, Rusbehandling Midt/Sykehuset Levanger, Namsmannen og Verdal/Trondheim Fengsel.		Sikre god samhandling mellom kommunale instanser og eksterne aktører.	Leder boligkontor	-----	

Satsingsområde 9: <b>ARBEIDSKRAFT</b>						
Mål: Levanger og Verdal kommuner er attraktive arbeidsgivere som tiltrekker seg og beholder arbeidskraft med riktig kompetanse.						
Vegvalg : Utvikle en profesjonell og fremtidsrettet strategi for å rekruttere og beholde arbeidskraft.						
Målgruppe	Tiltak	Temaplan	Beskrivelse	Ansvarlige	Kostnad	Målindikator
Ansatte	5. Etablere et bredt fagmiljø for helhetlig boligsosialt arbeid.		Jfr. Koordinering – etablering av boligkontor. Helhetlig boligsosialt arbeid gir ansatte mulighet til å se meningsfylte resultat. Tverrfaglig kompetanse gir større muligheter for egenutvikling.	Leder boligkontor	-----	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vurdering av at tilstrekkelig tverrfaglig kompetanse er til stede</li> </ul>
Vegvalg : Sikre en målrettet videreutdanning						
Ansatte	6. Utarbeidelse av en kompetanseplan.		Behovet er først kjent etter at boligkontoret er etablert og ansatte avklart.	Leder boligkontor	Avklares i planen.	



Satsingsområde 10: **TEKNOLOGI**

Mål: Levanger og Verdal er foregangskommuner innen bruk av teknologi.  
Alle kommunale ansatte har relevant kompetanse i bruk av digitale verktøy og ny teknologi.

Vegvalg : Utnytte eksisterende og ny IT- og hjelpemiddelteknologi og kompetanse.

Målgruppe	Tiltak	Temaplan	Beskrivelse	Ansvarlige	Kostnad	Målindikator
Ansatte	7. Ta i bruk "Bo-kart".		"Bo-kart" er et dataprogram som brukes til registrering av boligbehov i kommunen. En ansatt på boligkontoret arbeider spesifikt med utvikling av boligmassen.	Leder boligkontor	-----	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bruk av bo-kart gir oversikt over boliger og beboere</li> </ul>

## Del II

### Vedlegg til BoligSosial handlingsplan 2011-2020

Tema som utgjør fakta/vurderinger (strategisk analyse) som etter hvert skal over i utfordringsdokumentet.

#### **8. Relevant lovverk**

Verdal kommunenes ansvar for vanskeligstilte på boligmarkedet er regulert i ”**Lov om sosiale tjenester**” Det er spesielt 3 bestemmelser som regulerer dette ansvaret:

**§ 3 -4:** Boliger til vanskeligstilte – Sosialtjenesten skal medvirke til å skaffe boliger til personer som ikke kan ivareta sine interesser på boligmarkedet, herunder boliger med særlig tilpassning, og med hjelpe – og vernetiltak for den om trenger det pga alder, funksjonshemming eller andre årsaker. I rundskriv 1/93 framgår det bl.a følgende utdypning til denne paragrafen: ” Alle boligsøkerne i kommunen bør betjenes i samme etat, fortrinnsvis i boligetaten dersom kommunen har dette. Kommunens medvirkningsansvar gir ikke den enkelte boligsøker rett til å kreve bolig fra kommunen.

#### **Lov om sosiale tjenester i arbeids- og velferdsforvaltningen:**

**§ 15:** *Boliger til vanskeligstilte.*

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

**§ 27:** *Midlertidig botilbud*

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

**§ 18:** Stønad til livsopphold – De som ikke kan sørge for sitt livsopphold gjennom arbeid eller ved å gjøre gjeldende økonomiske rettigheter, har krav på økonomisk stønad. Stønadene skal ta sikte på å gjøre vedkommende selvhjulpne. Departementet kan gi veiledende retningslinjer for stønadsnivået. Bestemmelsen gir også rett til bistand til bo utgifter, så som husleie, faste utgifter i sameier / borettslag og renter av boliglån.

Verdal kommune har også plikt til å iversette særlige tiltak ovenfor rusmisbrukere iht.

**”Lov om sosiale tjenester m.v”:**

**§ 6 -1:** Gjennom råd, veiledning og hjelpetiltak, jf §§ 4-1 og 4-2, skal sosialtjenesten hjelpe den enkelte til å komme bort fra misbruk av alkohol og andre rusmidler. Når det er behov for det, og klienten ønsker det, skal sosialtjenesten bistå med å etablere et behandlingsopplegg. En viktig forutsetning i denne type tiltak er egnet bo miljø og nødvendig oppfølging.

**Lov om forbud mot diskriminering på grunn av nedsatt funksjonsevne** (diskriminerings- og tilgjengelighetsloven) er også relevant:

**§ 1:** Lovens formål er å fremme likestilling og likeverd, sikre like muligheter og rettigheter til samfunnsdeltakelse for alle, uavhengig av funksjonsevne, og hindre diskriminering på grunn av nedsatt funksjonsevne. Loven skal bidra til nedbygging av samfunnsskapt funksjonshemmende barrierer og hindre at nye skapes.

**§ 9:** Offentlig virksomhet skal arbeide aktivt og målrettet for å fremme universell utforming innefor virksomheten. Tilsvarende gjelder for privat virksomhet rettet mot allmennheten.

## 9. Statlige føringer

Et overordna mål i norsk boligpolitikk er at alle skal kunne disponere en god bolig i et godt bomiljø. Bolig utgjør sammen med arbeid, helse og utdanning sentrale elementer i velferdssamfunnet. En god bolig er grunnlaget for en anstendig tilværelse, og vil ofte være avgjørende for innbyggernes helse og deltakelse i arbeidslivet.

- **Stortingsmelding 49 (1997-1998)** "Om boligetablering for unge og vanskeligstilte" oppfordret kommunene til å lage handlingsplaner for bedre å kunne ivareta behov og lovpålagt ansvar.
- **Stortingsmelding 23 (2003/2004)** "Om boligpolitikk – på vei til egen bolig" – strategier for å forebygge og bekjempe bostedsløshet, og tiltaksplan mot fattigdom.
- **Stortingsmelding nr 20 (2006 – 2007)** "Nasjonal strategi for å utjevne sosiale helseforskjeller"
- **Stortingsmelding 6 (2002-2003)** gir også signaler og stiller krav til kommunenes boligsosiale arbeid.
- **Rundskriv U-10/2002** Boligsosialt arbeid – bistand til å mestre et bo forhold. Rundskrivet beskriver godt de ulike tiltak og virkemidler som kan settes inn for å bidra til at vanskeligstilte mester bo situasjonen sin bedre.
- **Husbanken i Norge.** Kjerneoppgaven er de boligsosiale utfordringene som kommune Norge står ovenfor.
- **Samarbeidsavtale regjeringen og KS**  
Det forligger også en samarbeidsavtale mellom regjeringen og KS om boligsosialt arbeid. Denne avtalen sikrer at begge parter samarbeider med fokus på boligsosialt arbeid. Partene skal i fellesskap bidra til å utvikle rammebetingelsene til kommunene, slik at kommunene blir mer myndiggjort til å bidra med bolig til de som ikke greier å skaffe seg eller beholde egen bolig. Bekjempe bostedsløshet. Avtalen evalueres årlig.
- **Riksrevisjonenes undersøkelse av tilbudet til de vanskeligstilte på boligmarkedet. (2007-2008)**
- **LAR forskriften** skal sikre at legemiddelbasert rehabilitering av personer som er opioidavhengighet skal få økt livskvalitet og at den enkelte får bistand til å endre sin livssituasjon.
- **Rundskriv § 22-6. Utarbeidet av Rikstrygdeverket. 2004**  
Utbetaling til sosialkontor. Rundskrivet presiserer muligheten for at andre enn berettigede skal motta ytelsen. Jmfr kommunens behov for å sikre seg husleiebetalingen via trekk direkte fra trygdeytelsen.

## 10. Universell utforming – tilgjengelighet for alle

Universell utforming defineres som:

*”Universell utforming av boliger og omgivelser på en slik måte at de kan brukes av alle mennesker, i så stor utstrekning som mulig, uten behov for tilpassning og en spesiell utforming”*

Dette krever en bevist holdning og tiltak innen viktige samfunnsområder. Verdal kommune ønsker å sette prinsipper om universell utforming som rettesnor for egen virksomhet og som premiss for alt planarbeid. (Jmfr Kommuneplanens samfunnsdel 2008 – 2020)

Områder for boliger skal bygges ut med gode ute områder med vekt på leikemuligheter og attraktive møteplasser.

Universell utforming av boligmassen er i tråd med statlige mål om full deltakelse og likestilling for alle innbyggerne, og at alle skal kunne disponere en god bolig i et godt bo miljø. For å møte dagens og fremtidige behov er det viktig for kommunen å utvikle en boligpolitikk basert på prinsippene for universell utforming og bruke planverktøyet i Plan og bygningsloven. En sentral utfordring i boligpolitikken er å stimulere til universell utforming og miljø i boliger, bygg og ute områder.

Det er fremmet 2 viktige og sentrale lover i boligsosial sammenheng; en Diskriminerings – og tilgjengelighetslov (gjeldende fra 01.01.2009) og ny plandel til Plan og bygningsloven. Det er utarbeidet en ny forskrift til Plan og bygningsloven. Trolig vil den nye tekniske forskriften ha stor betydning for omfanget av universell utforming.

## 11. Tjenestemottakere

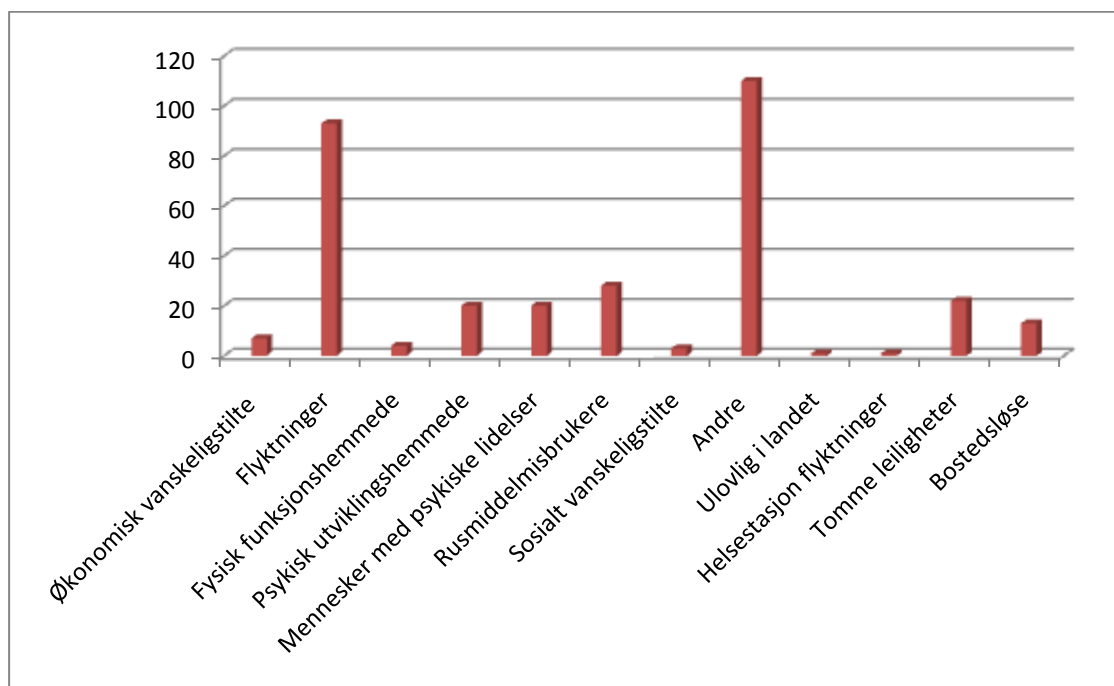
### 11.1 Vanskeligstilte på boligmarkedet i Verdal

Registreringen av de vanskeligstilte på boligmarkedet våren 2010 avdekket 205 bo forhold som defineres som vanskeligstilte. Denne registreringen har åpenbare svakheter da den baserer seg på de innbyggerne vi kjenner til via bosettingen i kommunens, Verdal boligselskap og Nav sin boligmasse. En slik registrering er ikke kvalitativ god nok, men er det beste vi har tilgang på pr i dag. Planen tar høyde for at Verdal kommune har husstander i det private markedet som ikke er med i dette registreringsarbeidet, men som er innenfor planens målgrupper. Registreringsarbeidet vil bli av en annen kvalitet når arbeidet med Bokart er implementert i kommunen. Forhåpentligvis våren 2011 med etablering av Boligkontoret. Registreringen har 309 boenheter tilgjengelig samlet i registreringen. Dette er en økning fra siste Boligsosial handlingsplan da tallet lå på 265 boenheter.

Verdal kommune	145 disponible boenheter
Verdal boligselskap	98 disponible boenheter
Nav	66 disponible boenheter
<u>Sum antall</u>	<u>309 disponible boenheter</u>

Med tanke på at Verdal kommune har i overkant av 14 000 innbyggere bør et antall på ca 300 offentlige boliger være mer enn godt nok. Arbeidet med vanskeligstilte på boligmarkedet viser at man ikke har de riktige boligene disponible. Dette ut fra en vurdering om at kommunen ønsker å drive bosetting av vanskeligstilte ut ifra prinsippet riktig bolig til riktig person. Med riktig dimensjonert oppfølging slik at man mester sitt bo forhold lengst mulig. Dette for å unngå at leietaker evt må kastes ut, misligholder sine forpliktelser eller må bosettes i institusjon.

Under presenteres fordelingen av de ulike målgruppene som pr april 2010 er bosatt i de 309 disponible boenhetene: Planen gjør oppmerksom på at de registrerte antall i hver enkelt målgruppe er anslagsvis ut fra kommunens lokale kunnskap om hvem de bosatte er. Planen velger å belyse antallet registrerte bostedsløse i samme tabell.



Hva vet Verdal kommune om de vanskeligstilte og konsekvensene for de ulike målgruppene i Boligsosial handlingsplan?

- Flyktninger har en stor del av boligmassen. Registreringen sier ingenting om dette er flyktninger i Intro programmet, som kommunen har forpliktelser ovenfor, eller om de har vært bosatt lengre enn 5 år i boligen. Etter 5 år skal flyktningene være selvhjulpne til å kunne etablere seg på det private markedet.
- Andelen andre er uhensiktsmessig høy. Hovedandel i denne gruppen er eldre + 67. Alder er ikke et kriterium for offentlig bolig
- Samlet sett er 22 leiligheter tomme, mens det er registrert 13 bostedsløse.
- Av de registrerte bostedsløse er de ofte menn i alderen 18 – 35 år med rusproblematikk.
- Ved Reinsholm avklaringsbolig for rusmiddelmissbrukere har man hatt store utfordringer med å bosette i alle boenhetene. Dette skyldes ikke mangel på aktuelle leietakere, men på tilstrekkelig oppfølgingsressurser.
- Verdal kommune har registrert 75 brukere med oppfølging fra Rustjenesten, samlet sett er det 28 registrerte rusmiddelmissbrukere med bolig via det offentlige. Av de 75 er 22 i LAR behandling, 4 i LAR prosess, 13 i institusjonsbehandling og 10 stk i søknadsprosess mot døgnbehandling. Ungdomskontakten har kontakt med 20 – 30 ungdommer som benytter narkotika i helgene. Videregående har kontakt med ca 40 ungdommer med rusproblematikk.
- Kartleggingen har vist at NAV har økt i sitt omfang når det gjelder å være boligformidler. En forklaring på dette kan være at de som bosettes via NAV ikke når opp i det private markedet og i tilstrekkelig grad i det kommunale. Det er nok i den andelen som NAV bosetter at man finner flest med lovmessig hjemmel på offentlig bolig.
- Andelen sosialt vanskeligstilte i boliger via det offentlige oppleves lav.
- Registreringen viser oss at alt for mange leietakere blir boende alt for lenge i sin offentlige bolig. Verdal kommune praktiserer ikke botid.
- Av de registrerte boenhetene oppleves alt for mange å ligge uhensiktsmessig plassert med tanke på antall boenheter på et lite geografisk område, og ofte er boligmassen av lav standard, med for høy husleie.
- Standarden på boligene Kvisla, Reinsholm avklaringsbolig, Stekke og Prost Brandts vei, Ringveien Nord og Vektertunet er god.
- Standard kartleggingen viser at flere av de boligene som er av lavest standard ofte benyttes til å bosette rusmiddelmissbrukere og flyktninger.
- Registreringsarbeidet viser at mange av de boligene som benyttes til de mest vanskeligstilte ofte har uhensiktsmessig høyt husleienivå. Som gjør de vanskeligstilte enda mer vanskeligstilt. NAV dekker kun husleie til innbyggere som har sosial hjelp som ytelse..
- Registreringsarbeidet viser at tildeling av bolig til vanskeligstilte sjelden blir vellykket dersom man ikke legger inn en innsats for å bidra til at leietaker vil mestre sine forpliktelser i bo forholdet. Jmfr Bo oppfølgingstjenestens arbeid med husleierestanser og husleiebetaling.

## Utviklingen av vanskeligstilte på boligmarkedet i Verdal

Verdal kommune bør tilstrebe å stimulere innbyggere i kommunen til å etablere seg på egen hånd. Bolig er i all hovedsak en privatsak, kommunen har en plikt når leietaker kommer inn under sosialtjeneste loven § 3-4, og § 4-5.

*Vi må stille krav og ha forventninger om hva den enkelte kan yte, for å forbedre livskvaliteten og livsformen. Kravene må tilpasses den enkeltes evne til endring.*

Utfordringsbildet for kommunen er komplekst, slik at jo flere man stimulerer til å bo lengst mulig i eget hjem, jo bedre er det for kommuneøkonomien. Det kan imidlertid være av gode samfunnsøkonomiske besparelser å bosette flere boenheter sammen, i de bo forhold kommunen skal yte tjenester i hver dag. Dette gjelder for alle målgruppene for planen. Kommunen skal ha hovedfokus på å tilby forsvarlige tjenester innen oppfølging og pleie. Framtiden vil utfordre kommunen på å drive tildelingsarbeid til offentlig bolig sterkt behovsprøvd. Nettopp pga av dette må kommunen planlegge sitt strategiske boligarbeid på en slik måte at man legger til rette for tomteareal, utbyggingsavtaler med private aktører, god informasjon om Husbankens tilskudds ordninger samt veiledning hos de innbyggerne som trenger starthjelp til å etablere seg på egen hånd. Dersom kommunen lykkes med et slikt strategisk arbeid vil man forhåpentligvis kunne frigjøre noe boligmasse ved salg, hvor salgssum kan benyttes til å skaffe mer egnet boligmasse trinn for trinn. Dette er en oppgave som boligkontoret bør ivareta i nært samarbeid med V.B.S.

Registrert tallmateriale på vanskeligstilte i Verdal kommune desember 2009:

Antall rusmiddelmisbrukere med oppfølging rustjenesten:	75 stk
Antall barnevernssaker:	203 stk
Antall saker med oppfølging fra psykiatriske sykepleiere:	150 stk
Antall flyktninger med vedtak om bosetting 1 gangs, ikke inkl. fam.gjenforening	35 stk
Registrerte arbeidsledige	288 stk
Antall psykisk utviklingshemmede m/tjenester	74 stk
Antall økonomisk sosialhjelp som tildeles	403 stk
Antall eldre + 80*	649 stk
<b>Sum av registrerte</b>	<b>1877 stk</b>

Planen legger ikke opp til at alle over 80 er vanskeligstilte, tallet er tatt med for å tydeliggjøre målgruppens størrelse på registreringstidpunktet.

Denne oversikten viser det antallet Verdal kommune kjenner til med noen utfordringer. Dette er ikke ensbetydende med at de alle har boligsosiale utfordringer.

Det vil være mørketall innenfor alle grupperingene. Tallet brukes for å gi kommunen en pekepinne på behovet for kommunale boliger, som bør være Boligkontorets rette snor for planlegging av en differensiert boligmasse.

Forskning sier at kommuner i Norge bør planlegge et boligtilbud til ca 4 % av kommunens vanskeligstilte. For Verdal sin del betyr dette i underkant av 200 boliger til vanskeligstilte. Dette er boliger som i all hovedsak skal benyttes til bosetting etter hjemling i Lov om sosiale tjenester. Foruten disse boligene kan kommunen velge å tilby boliger til innbyggere som ikke faller inn under sosialtjeneste loven, men som av andre årsaker kan tilbys kommunal bolig. F.eks at man bosetter eldre i omsorgssentre, pga at samlokalisering av tjenestemottakere vil være en betydelig innsparing hos hjemmetjenestene i kjøreutgifter og tidsbesparelse. Man kan også som kommune velge å ha et boligtilbud til flere, med tanke på at man ønsker å ha en bred boligmasse å benytte til bruk både i det boligsosiale arbeidet som er hjemlet i sosialtjenesteloven, og ikke. Det anbefales at kommunen har en praksis som ivaretar begge disse aspektene, men at man alltid har 1 prioritert på det arbeidet som er hjemlet i lov om sosiale tjenester.

## 11.2 Befolkningsframskrivninger

Det er gjort statistiske beregninger på hvordan befolkningen vil utvikle seg. SSB gjør slike beregninger basert på nasjonal vekst, aldring, innvandring og flytting. For Verdal gir dette følgende tall:

Årstall	2010	2015	2020	2025	2030	Endring i %	
<b>BEFOLKNING</b>							
<b>16-66 år</b>							
Middels nasjonal vekst	9517	9692	9737	9812	9926	5,3 %	
Lav nasjonal vekst	9512	9618	9576	9539	9463	0,4 %	
Høy nasjonal vekst	9532	9784	9938	10141	10443	10,6 %	
<b>67-79 år</b>							
Middels nasjonal vekst	1150	1665	2090	2268	2202	100,1 %	
Lav nasjonal vekst	1147	1654	2063	2225	2143	95,5 %	
Høy nasjonal vekst	1155	1683	2119	2319	2260	105,8 %	
<b>80 -89 år</b>							
Middels nasjonal vekst	525	458	484	677	1004	85,6 %	
Lav nasjonal vekst	523	444	463	639	935	73,5 %	
Høy nasjonal vekst	531	472	493	720	1080	98,5 %	
<b>90+ år</b>							
Middels nasjonal vekst	104	119	111	105	122	20,8 %	
Lav nasjonal vekst	102	111	100	88	104	2 %	
Høy nasjonal vekst	105	127	122	117	147	42,7 %	

Tabellen viser at befolkningen i Verdal antas å øke. Særlig er det eldre gruppene som øker. Her må en påregne en dobling i flere grupper. Dette er sikre tall, i og med at disse tar utgangspunkt i de personer som bor innen kommunens grenser pr i dag. Kommuneplanleggingen må ta høyde for at utviklingen vil variere. Befolkningsframskrivningene er et sentralt element i kommunens boligsosiale planlegging.



## 11.3 De vanskeligste gruppene – utfordringer og strategier.

Økonomisk vanskeligstilte: Kartleggingen i Verdal viser at Verdal kommune har over 400 sosialhjelpsmottakere. Arbeidsledigheten i Verdal er på registreringstidspunktet 4 %. 288 innbyggere.

Økonomisk vanskeligstilte:

Av økonomiske årsaker har de problemer med å skaffe seg, eller beholde egen egnet bolig.

Registreringen av hvem som bor i bolig fra NAV, Verdal kommune eller Verdal boligselskap viser at under 10 boenheter benyttes til denne målgruppen. For husstander som ikke betaler husleien vil dette få konsekvenser både for nåværende og fremtidig livssituasjon, og resulterer ofte i bostedsløshet. Der dette berører barnefamilier er den sosiale kostnaden høy. Oppfølgingstiltak allerede fra tildelingstidspunktet, på å sikre husleien, kan være av stor betydning for å gi bo forholdet en god start.

Flyktninger: I arbeidet med flyktninger er normalisering og integrering det grunnleggende utgangspunktet. Det er derfor ønskelig med en høy grad av bosetting av denne gruppen i det private markedet, siden en ikke oppfatter denne gruppen som vanskeligstilt generelt. Man ønsker ikke å bidra til stigmatisering ved utelukkende å bosette flyktninger i kommunaleid boligmasse. Registrering viser at personer med flyktningbakgrunn i Verdal har over 90 boenheter av de 309 tilgjengelige. Dette er for høyt. Spesielt med tanke på at mange av dem har blitt boende over svært mange år.

Flyktninger: Mennesker som har fått opphold på humanitært eller politisk grunnlag. Dette gjelder 1 bolig etter utflytting fra asvlmottaket.

De flyktningene som bosettes i den kommunaleide boligmassen må Verdal kommune ha et systematisk arbeid omkring for å komme seg over i det private. F.eks ved bruk av Husbankens virkemidler. Dette arbeidet bør koordineres fra Boligkontoret. Det pågår i dag et arbeid for å se på organiseringen av flyktningarbeidet. Det kan være at konklusjon i dette arbeidet påvirker Boligkontorets oppgaver, og kommunens fordelingsnøkkel på integreringstilskuddet.

Rusmiddelmissbrukere:

Mennesker som pga av sitt rusmisbruk har problemer med å skaffe seg, eller beholde egen egnet bolig.

Rusmiddelmissbrukere: Rustjenesten i Verdal kommune har oppfølging på ca 75 brukere. Der det er stor overvekt på brukere av illegale rusmidler. 22 innbyggere i Verdal er på LAR (legemiddelassistert Rehabilitering) hvor det er et krav at hjemkommune stiller med egnet bolig for dette rehabiliteringsløpet. 13 innbyggere er i

institusjonsbehandling, 10 i søknadsprosess mot døgnbehandling og 4 i LAR prosess. Målgruppen rusmiddelmissbrukere er en utfordrende gruppe for det boligsosiale arbeidet. En av grunnene til dette er rusmiddelmissbrukernes svingninger mellom de ulike stadiene som rusmisbrukere ofte veksler mellom:

- 1) Aktiv rus uten ønske om forandring.
- 2) Aktiv rus med ønske om noe annet
- 3) Rehabilitering
- 4) Skadereduksjon

Alle disse ulike stadiene fordrer at kommunen har en differensiert boligmasse å benytte til de som har rett på bolig via kommunen. Bosetting av rusmiddelmissbrukere er også oftere enn ved de andre målgruppene, rammet av NIMBY effekten. "Not in my backyard" effekten. Dette og andre faktorer gjør bosetting av rusmiddelmissbrukere til en utfordrende oppgave dersom man ikke innehar nok oppfølgingsressurser, og tilgjengelige egnede boliger.

I registreringsarbeidet blir det synliggjort at bare litt over 20 boenheter av de 309 disponible benyttes til denne gruppen. Det er i denne registreringen ikke registrert i hvilket stadium de ulike rusmisbrukerne er i ved registreringstidspunktet.

Av kommunens bostedsløse er det flere med rusproblematikk av ulik grad. Fellestrekk for dem er at de er menn, ofte har sittet i fengsel, mye vinningskriminalitet, i alderen fra 18 år og opp til 35 år. Bor ofte hos kompiser.

Stadig flere med stor alkoholproblematikk og somatiske utfordringer. Dette gir kommunen utfordringer med å fremskaffe egnet bolig og oppfølging. Det er en stadig økende utfordring da kommunens rusmisbrukere blir eldre, og ofte mer pleietrengende. Helsestasjon rus, Sykepleier på hjul, miljøteam og hjemmetjenestene er de som kjenner denne gruppen best i kommunen.

Rusmisbrukere er ikke en ensartet gruppe.

1) Aktiv rus, uten ønske om forandring: Man bør ikke bosette rusmisbrukere i aktiv rus i en flott 3 roms. Det er faglig enighet i Verdal om at den gruppen trenger en hybel. Dersom disse hyblene ligger i et fellesskap, bør de alle benyttes til den samme målgruppen. Det må absolutt tilstrebtes å unngå å bosette rusmiddelmissbrukere i aktiv rus i fellesskap med andre fra de andre gruppene.

2) Aktiv rus med ønske om noe annet: I det øyeblikket man er motivert for å redusere rusmiddelinntaket for å starte å motivere seg til rehabilitering, bør man få mulighet for en mer egnet bolig. En liten leilighet med egnet beliggenhet er det man tenker her.

3) Rehabilitering: Rusmiddelmissbrukere som har startet/avsluttet en langsiktig rehabilitering er den gruppen kommunen bør arbeidet mest offensivt med å gi en egnet bolig. Det er mange eksempler på at Verdaling er kommet tilbake til Verdal etter endt rehabilitering hvor man enten bosettes i sitt gamle "narkoreir" eller gis en bolig av laveste kvalitet eller i dårligste bomiljø. Noe som har resultert i at rehabiliteringen raskt var avbrutt etter hjemkomst blant annet pga boligens beliggenhet og tilstand. Dersom man greier å gi denne gruppen egnede boliger, har man økt boligtilbudet for rusmisbrukere betraktelig i Verdal kommune. Spredte boliger i gode bomiljø er nødvendig her.

4) Skadereduksjon: Rusmiddelmissbrukere som lever "godt nok" med sitt misbruk, som ikke ønsker noen forandring av egen russituasjon. Verdal har ikke mange av denne gruppen, men dette er en gruppe som så absolutt er vanskeligstilt på boligmarkedet. Både det kommunale og det private. Årsaken til dette er at et liv med rusmiddelproblematikk har gjort den kjent i Verdal, både når det gjelder bo evne og bo historikk. Dette medfører at kommunen her må finne løsninger som gjør at rusmiddelmissbrukeren har et sted å bo som er egnet for vedkommendes bo evne. Nettopp med bakgrunn i dette er skadereduksjonsgruppen kommunens målgruppe for etablering av 4 småhus.

*Det er gjort enkelte beregninger på hva en rusavhengig koster samfunnet. Anslag fra Helsedirektoratet viser at en ungdom som begynner med sprøytemisbruk i 16 års alderen har kostet samfunnet 19 millioner kr i en alder av 40 år. Tapt arbeidsfortjeneste er ikke med i denne beregningen. I tillegg kommer sykmeldinger for familiemedlemmer, og de menneskelige omkostningene i disse situasjonene. Det er derfor viktig og riktig både menneskelig og samfunnsøkonomisk, å satse på forebygging og tidlig intervensjon.*

Sosialt vanskeligstilte:

Mennesker som ikke hører inn under de andre kategoriene, men som har problemer med å skaffe seg egen egnet bolig. For eksempel innbyggere fra barnevernsinstitusjoner, fengsel osv.

Sosialt vanskeligstilte: Kan være personer som diskrimineres på boligmarkedet på grunn av adferd, utseende, sosial status osv. Ofte har de sekundære problemer som rus, økonomi eller psykiske lidelser. For noen vil overgangen fra opphold i en institusjon eller fengsel til et vanlig liv være vanskelig. I disse overgangssituasjonene er det svært viktig at man gir riktig bolig til riktig person. Ofte vil flere innen denne gruppen trenge bo trening, og oppfølging på sine økonomiske forpliktelser. Det er svært viktig at man jobber aktivt med

å planlegge boligmassen slik at man greier å tilby egnet bolig spesielt til leietakere som kommer fra rehabilitering eller institusjon. Dette er beboere fra rusomsorgen, barnevern & psykiatri for å nevne noe.

*Å skaffe seg bolig er i all hovedsak en privat sak. Men det er enkelte som ikke mestrer å skaffe seg eller beholde egen egnet bolig. Grunnene for dette er kompliserte, og må ses i sammenheng med situasjonen på boligmarkedet, arbeidsmarkedet, andre områder som helse, rus etc. Det kan være barn involvert i alle målgrupper med unntak av eldre.*

Personer med psykiske

lidelser: Mennesker som pga psykiske lidelser har problemer med å skaffe seg, eller beholde egen egnet bolig.

Psykiske lidelser: Dette gjelder mennesker med psykiske lidelser som sin hovedutfordring. Verdal har i dag 1 bofellesskap for denne gruppen med 5 boenheter. Dette bofellesskapet er bemannet.

Denne gruppen blir bosatt i Verdal kommunes, NAV og Verdal boligselskap sin boligmasse. Registrering viser i dag at i underkant av 20 boenheter er benyttet til denne

målgruppen primært. Det er viktig at man samtidig kjenner til at ofte vil man finne noen fra denne målgruppen i Rusmiddelmissbrukernes tall. Dette har sammenheng med at rus og psykiatri ofte henger sammen. Utfordrende for kommunen at Betania er nedlagt.

Mennesker med andre funksjonshemninger:

Mennesker med f.eks funksjonshemninger som autisme/ ADHD, som har problemer med å skaffe seg egen egnet bolig.

Mennesker med andre funksjonshemninger: Mennesker med f.eks funksjonshemninger som autisme/ ADHD/ Touretts som har problemer med å skaffe seg egen egnet bolig. Erfaring tilsier at det å jobbe med unge med lidelser innen autismespektret krever spesialisering og er ressurskrevende. De trenger bistand og tilrettelegging i hverdagen, og trening av ulike ferdigheter. I tillegg kan mange ha psykiske vansker som en sekundær problematikk. Det er viktig at man kommer inn med riktig

hjelp tidligst mulig, for å forbygge større behov for unge senere. Dvs laveste mulig omsorgsnivå. Her må man tilrettelegge for helhetlig tiltakskjede.

Eldre: Mennesker som er over 67 år med fysiske eller andre "funksjonshemninger" som har problemer med å skaffe seg, eller beholde egen egnet bolig.

Eldre: Mennesker som er over 67 år med fysiske eller andre "funksjonshemninger" som har problemer med å skaffe seg, eller beholde egen egnet bolig. Utviklingen av denne gruppen viser følgende, fra 2000 var tallet på 1831 innbyggere over 67+. I 2009 ga samme registrering et antall på 1794. Dette viser et stabilt antall innbyggere over 67+ i Verdal. Utviklingen fram i tid vil være preget av

en stor økning.

Det er viktig å presisere at man også innenfor denne gruppen skal vurdere kommunens plikt til å bidra med bolig etter Lov om sosiale tjenester § 4-5. Et annet aspekt ved denne gruppen er at man kan generere samfunnsøkonomiske gevinster ved å samlokalisere en del innbyggere for å effektivisere kommunens tjeneste produksjon. Vi vet også at andelen demente blir økende i årene som kommer. Man er også nødt for å planlegge arbeidet ut ifra kommunens økende ansvar for rehabiliteringstilbud jmf samhandlingsreformen. Når helseforetaket bygger ned må kommunen være forberedt til å ta imot pasientene tidligere enn før. Dette medfører økt behov for tilrettelagte boformer og behandlingstilbud. Registrering viser at pr i dag har eldre/andre i underkant av 110 boenheter av 309 tilgjengelige. Tildelingene via kommunens inntaksnemnd er pr idag ikke hjemlet i Lov om sosiale tjenester. Det foreligger heller ingen oversikt over tjenesteomfanget til de som er bosatt i omsorgsboliger i kommunen.

**Fysisk funksjonshemning:**

Mennesker med nedsatt funksjonsevne, sykdom eller skade og må ha fysisk tilrettelegging for å fungere i bo situasjonen. Greier ikke å skaffe seg eller beholde egen egnet bolig

**Fysisk funksjonshemmede:** Mennesker med nedsatt funksjonsevne, sykdom eller skade og må ha fysisk tilrettelegging for å fungere i bo situasjonen. Greier ikke å skaffe seg eller beholde egen egnet bolig. Det er ikke ønskelig at unge funksjonshemmede skal bo i institusjonsplasser, da sykehjem er det øverste nivået i omsorgstrappen. Man kan forvente at de blir boende slik i påvente av egnet bolig. Det kan være mange ulike årsaker for fysisk funksjonshemninger, bl.a nevrologiske

sykdommer, muskelsykdommer, skader etter ulykker eller hjerneskade. Det er store forskjeller i behov for tjenester i denne målgruppen, mange i denne målgruppen har pleiebehov livet ut. Det er også stadig flere husstander som opplever å få barn med sterk funksjonshemning, der det stilles store krav for å få en tilfredsstillende bolig. I noen tilfeller er det behov for å tilrettelegge for omfattende pleie i heimen. Ekstraavgifter ved boligtilpasning kan være en betydelig belastning for husstanden. I noen tilfeller velger også pårørende å redusere sine inntekter for selv å påta seg pleieansvaret. Denne type utfordringer løses sjelden på en annen måte enn ved å yte tilskudd, og dette kan komme opp i betydelig størrelser.

**Boligplanen som verktøy:**

Boligplanen skal benyttes aktivt av boligkontoret for å planlegge en mest mulig differensiert boligmasse tilpasset kommunens behov. Boligkontoret skal hvert år foreta en kartlegging med alle fagmiljøene for å avklare deres kjente og antatte behov / utfordringer.

Disse kartleggingene vil være Boligkontorets rettesnor for boligutviklingen, dette betyr ikke at alle innmeldte behov vil bli ivaretatt på kort sikt, men at boligkontoret kan starte planleggingen av ny nødvendig boligmasse på et tidlig tidspunkt. Boligkontoret vil ta de innmeldte behovene inn i sin totale planlegging i et nært samarbeid med V.B.S. Dette vil innebære at hele boligmassen skal vurderes brukt til alle målgruppene, med unntak av de bofellesskap som er bygd for spesifikke grupper.

Boligplanlegging for de vanskeligstilte er en utfordrende øvelse, da behov varierer raskt. Dette er årsaken til at planen er noe forsiktig med å skissere antall boenheter som man trenger, før man har fått gjort en omfattende gjennomgang av hvordan dagens boligmasse benyttes, og evt avvirket / solgt boligmasse man ikke har behov for. Dette vil bli en hovedoppgave for boligkontoret etter etableringen.

Behovet for boliger til vanskeligstilte kan i noe grad bli påvirket av faktorer som Verdal kommune ikke makter å planlegge ut fra. Det er en målsetting at man skal greie å utvikle en boligsosial strategi som reduserer behovet for kommunale boliger framover.

Dette skal skje med følgende strategi:

Den vanskeligstilte blir hjulpet til annen løsning enn å leie kommunal bolig. Beboere i kommunal bolig, blir raskest mulig hjulpet til å leie privat eller skaffe seg egen leid bolig. For å makte denne utfordringen må Boligkontoret både ha kompetanse og resurser til å realisere dette.

**I forhold til finansiering av boliger til vanskeligstilte opplyses følgende:**

- ❖ Investeringer i boliger til vanskeligstilte utløser tilskudd fra Husbanken på fra 20 til 40 % avhengig bl.a av beboeren og tjenestetilbudet i boligen. Omsorgsboliger med heldøgns tjenester kan utløse tilskudd på inntil 40 % av boligens kostnad.
- ❖ Ved bruk av kostnadsdekkende husleie er investering og drift av bolig selvfinansierende over boligens brukstid. Noen av beboerne vil imidlertid trenge kommunal bostøtte dersom den statlige ikke er tilstrekkelig til at beboer makter å betale husleien. Tjenstedelen av omsorgsboligen må kommunen dekke selv.

## 12. Utvikling av en differensiert boligmasse

### 12.1 Strategi

Med bakgrunn i registreringen av den totale boligmassen som er tilgjengelig for boligsosial bosetting bør Verdal kommune ha følgende strategi for å utvikle en differensiert boligmasse til bruk i boligsosialt arbeid.

Hvilke boliger bør Verdal kommune ha tilgjengelig for boligsosialt arbeid, må vurderes ut fra:

- Behov
- Størrelse
- Beliggenhet
- Pris
- Eie/leie
- Salg av dagens boligmasse

#### **Anskaffelse av kommunale boliger:**

I prinsippet har kommunen flere muligheter til å skaffe seg nye boliger til ulike formål;

- Kjøpe boliger i markedet når disse legges ut for salg – enkeltvis eller samlet
- Bygge boliger i egen regi
- Forhandle om tomter / eller kjøpe boliger i forbindelse med inngåelse av utbyggingsavtaler

Utbyggingsavtaler utgjør et viktig redskap i anskaffelse av nye boliger i vanlige bomiljø. Kommunens adgang til å forhandle med private utbyggere er hjemlet i Plan og bygningsloven § 64b.

*"Avtalen kan regulere antall boliger i et område, største og minste boligstørrelse, og nærmere krav til bygningers utforming der det er hensiktsmessig. Avtalen kan også regulere at kommunen eller andre skal ha fortrinnsrett til å kjøpe en andel av boligene."*

Man bør få til et samarbeid med utbyggerne så tidlig som mulig før man får tillatelse til å sette i gang sine utbyggingsprosjekter etter at reguleringsplanen er vedtatt. Bruken av utbyggingsavtaler som et boligpolitisk virkemiddel fordrer klare målsettinger og strategier samt sterk grad av samhandling mellom de berørte kommunale enhetene. Her bør boligkontoret ha et særlig ansvar for hensiktsmessig utbygging i et tett samarbeid med private utbyggere.

For at private utbyggere skal ha mulighet til tilrettelegge for kommunens boligbehov uten kostbare omprosjekteringer, betinger dette at kommunen kommer svært tidlig i dialog med aktuelle utbyggere. Slik at man får mulighet til å tilrettelegge for de behov som kommunen måtte ha. Dette kan dreie seg om spesielle krav til utforming av boligen, materialvalg, oppvarmingsalternativ, eller boligstørrelse for å nevne noe.

En utbyggingsavtale kan fastslå at kommunen (eller andre) har fortrinnsrett til å kjøpe en andel av boligene til markedspris. Her kan det brukes takst utarbeidet av en uavhengig takstmann som grunnlag for fastsetting av markedspris.

Også kjøp av tomter til utbygging av kommunale boliger er et aktuelt tema når man skal forhandle om utbyggingsavtaler.

Dette vil kreve at kommunen har utarbeidet klare strategier for hvilke typer boliger kommunen skal prioritere, samt i hvilke områder disse ønskes plassert.

Her kan nevnes Verdals kommunes utfordringer i forhold til å ha et differensiert boligtilbud til rusmisbrukere i aktiv rus, til skadereduksjon og til forebygging. Her bør Verdal kommune utvikle en trappetrinnsmodell som gir riktig bolig ut ifra den livssituasjonen som boligsøker er i. Spesielt viktig dersom mennesker som har vært i rehabilitering skal lykkes at de har en egnet bolig ved endt rehabilitering.

Verdal kommune må planlegge for bygging av egne boliger. Dette med tanke på de utfordringene kommunen står ovenfor i forhold til rusmiddelmissbrukere, eldre, tiltak funksjonshemmede, psykisk syke, flyktninger, sosialt vanskeligstilte og andre vanskeligstilte. Det er også viktig at utbyggingsstrategien tar høyde for at kommune økonomien ikke gir rom for massiv utbygging. Dette gjør at man må ha en realistisk tilnærming når man skal planlegge antall boliger og hvilke boliger man trenger.

Verdal kommune må framover ha et særlig fokus på at bolig i all hovedsak er et privat anliggende, og at kommunen skal konsentrere seg om å gi et godt og forsvarlig tilbud til de innbyggerne i Verdal som er vanskeligstilte og som har lovmessig rett på kommunal bolig. Kommunen bør derfor ha en særlig innsats for å veilede leietakere fra offentlig bolig til det private markedet. Bla med en forstreket innsats i utnyttelse av Husbankens virkemidler, og praktisering av leie før eie prinsippet.

### **”Leie før eie prinsippet”**

Boligkontoret bør ha et systematisk arbeid for å legge til rette for leie før eie prinsippet. Dette betyr i realiteten at leietaker får inngå leiekontrakt på leie først, men et planlagt løp for å til slutt kjøpe boligen dersom alle forutsetninger fortsatt er til stede. Her forutsettes et planlagt arbeid med aktiv bruk av Husbankens virkemidler. Et slikt arbeid vil kunne motivere leietaker til å ta bedre vare på boligen, samt at man får en naturlig ”turn over” av den kommunale boligmassen. Det er svært viktig at kommunen legger seg på et akseptabelt prisnivå for utvalg, slik at prisnivået ikke matcher det ordinære boligmarkedet. God praksis av leie før eie prinsippet har flere fordeler, den viktigste er at leietaker får mulighet til å bli selvstendigjort når det gjelder bolig.

### **Verdal boligselskap A/S**

Eies i dag 100 % av Verdal kommune. Har 98 leiligheter å tilby kommunen, i størrelsen fra 1 roms til 3 roms. Verdal kommune gis med disse boligene en bredere boligmasse å spille på i forhold til riktig bolig til riktig person. Boligkontoret bør ha all myndighet til å beslutte hvordan disse boligene skal benyttes. De bør inngå i kommunens arbeid med å selge ut boligmasse og leie før eie prinsippet, for å sikre en god utvikling av differensiert boligmasse.

Verdal boligselskap sin boligmasse er en viktig bit i kommunens totale boligtilbud. Et nært samarbeid mellom boligkontoret og Verdal boligselskap sitt styre er påkrevd for å løse oppgaven hensiktsmessig.

### **Behovet for nybygging:**

Det er ikke avdekket omfattende behov for nybygging for noen målgrupper i det boligsosiale feltet. Man ser imidlertid helt klart at det er behov for en omfattende gjennomgang av bruken av eksisterende boligmasse. Med bakgrunn i dette vil det være svært viktig at Boligkontoret starter dette arbeidet umiddelbart etter oppstart. Det vi imidlertid vet er at boliger innen Tiltak funksjonshemmede, og eldre alltid er aktuelle tema. Derfor skal boligkontoret etter etablering etablere en boligplan med alle fagmiljøene som presenterer nødvendige boligbehov på lang og kort sikt.

### **Tilgjengelig kommunale tomter:**

5-7 byggeklare eneboligtomter i Leinsmoen Øst

Ca 30 ikke utlagte eneboligtomter i Dalhaugen

Ca 30 ikke utlagte eneboligtomter i Lysthaugen

Veslefrikk tomta

Skogveien 30 tomta

Prost Brandts vei

Kommunal bolig som skal rives

Kommunal bolig som skal rives

Kommunal bolig som skal rives

### **Arealplanlegging må ses i sammenheng med godt boligsosialt arbeid:**

Det er en forutsetning at arealplanleggerne i kommunen har boligsosial kompetanse nok til å legge til rette for at dette fagområdets behov for areal også blir ivaretatt.

Dette må skje i et tett samarbeid mellom arealplanleggerne i kommunen og Boligkontoret.

## **Kommunens ansvar for å tilrettelegge for utvikling av gode bomiljø.**

For å kunne vurdere et ansvarsforhold er det hensiktsmessig å ha en rimelig omforent forståelse for hva gode bomiljø omfatter og faktorer som påvirker.

Opplevelse av et **godt bomiljø** er individuelt og kan i utgangspunktet sies å være bobeers egen opplevelse av tilfredshet og omgivelsenes tilstrekkelig ivaretagelse av hans viktigste behov og preferanser. Overordnet for kommunen bør være at bosetting i kommunal regi ikke skal medføre vesentlige negative ringvirkninger for leietaker.

Av faktorer som innvirker i denne sammenheng kan nevnes:

1. Sosioøkonomiske faktorer som områdets befolkningssammensetning jf. alder, utdanning, gifte/ugifte, ut/inn-flytting, etnisk tilhørighet, befolkningstette osv.
2. Lokale servicetilbud (offentlig og privat)
3. Fritidstilbud og møteplasser lokalt, kanskje spesielt for barn unge nyetablerte boligområder
4. Tilgjengelige organisasjoner og ildsjeler for engasjement, deltakelse og medvirkning.
5. Status for boområdet i form av estetikk, vedlikehold, orden, forslumming, hærverk, andres oppfatning osv.
6. Vei – og trafikksikkerhet, framkommelighet, trygghet inne og ute dag som natt.
7. Miljøbelastninger som støv, støy, forurensning
8. Tilgang til grøntområder og friområder
9. Muligheter til videre utvikling og forbedringer gjennom felles møteplasser, organisasjoner, ildsjeler, tilgang på kompetanse og ressurser osv.

Å tilrettelegge for utvikling av gode bomiljø innebærer at ovennevnte faktorer tillegges vekt i planleggingen og reguleringen/utbygging av boligområdene.

Kommunens ansvar for å tilrettelegge for utvikling av gode bomiljø finnes nedfelt i plan- og bygningslovens bestemmelser og forskrifter, og mer spesifikt i sosialtjenesteloven.

Når kommunens ansvar skal vurderes mht. tilrettelegging for utvikling er det naturlig å se på styringsdokumenter som kommunedelplan, reguleringsplaner for boligområder, bebyggelsesplaner mv. Så langt synes temaet være lite drøftet og konkludert i kommuneplanens samfunnsdel, mens regulerings- og bebyggelsesplanene vektlegger tekniske forhold som gesimshøyde og takvinkel i stor grad. Friområder og gis også en del oppmerksomhet.

### **Fastsetting av husleienivå på kommunale boliger:**

I Verdal har noen kommunale boliger for høyt husleienivå med tanke på hvilke grupper man ønsker å tilby en fornuftig bolig i et godt bomiljø, med et fornuftig husleienivå.

Dagens ordning er slik at husleienivået gjør at leietakers bo utgifter blir så høye at NAV må inn å gi supplerende sosialhjelp til de mest vanskeligstilte.

Husleien bør ligge på et nivå som gjør leietakerne mest mulig selvhjulpen økonomisk. For unge enslige bør ikke husleienivået overstige Husbankens godkjente bo utgifter for Bo støtte på 5083,33,- kr pr mnd.

Kommunen bør ikke utvikle en praksis hvor husleienivået blir så lavt at man trekker til seg vanskeligstilte fra andre kommuner. Kommunen bør planlegge husleienivået sitt slik at målgrupper, standard, beliggenhet og husleienivå harmonerer.

### **Husleieinntekt tilbake til boligmassen:**

Husleieinntekten er inntekt til Boligkontoret som kan benyttes til nødvendig vedlikehold og renovering innomhus og utendørs.

Boligkontorets budsjettpost husleieinntekt bør fortrinnsvis benyttes til ivaretagelse av boligmassens verdi, slik at man unngår at den kommunale boligmassen oppleves å være i



dårlig standard. Kommunen ønsker å tilby alle innenfor målgruppen til Boligsosial handlingsplan en verdig bolig, det skal ikke være slik at enkelte målgrupper sitter igjen med de boligene med lavest standard. Kommunen som bolig forsyner ønsker å tilby boliger som reflekterer livskvalitet og vekst hos de som skal bosettes.

### **Innkrevning / oppfølging av husleie for kommunale boliger:**

Det er i enkelte tilfeller utfordrende å få til, spesielt med tanke på at enkelte leietakere har svært dårlig bo evne og økonomi. Nettopp pga av b.l.a disse faktorene må tildelingsarbeidet sikre et opplegg rundt betaling av husleien. Her er kunnskap om leietakers bo historikk viktig, og kan være med på å forhindre at bo forholdet får en dårlig start.

Husleierestanse møtene som skjer månedlig mellom Bo oppfølgingstjenesten, Innfordring, NAV gjeldsrådgivere og leder inntektssikring har vist for ofte at tildelingsarbeidet ikke har planlagt hvordan beboer skal få betalt husleien sin.

Årsskifte 2009 var husleierestanselisten på ca 800 000,- kr. Av de som hadde oppfølging fra Bo oppfølgingstjenesten var det kr 0;- i restanse, samtidig som arbeidet ved tjenesten hadde sikret husleiebetaling, jobber også tjenesten kontinuerlig for nedbetaling av husleierestanse. Fra 01.06.09 – 01.06.10 hadde tjenesten sikret husleie, og nedbetaling av husleierestanse for overkant av 1 000 000,- kr.

## **12.2 Sammensetting av et differensiert boligsosialt tilbud**

Modell som viser boligvariantene som kommunen bør ha å spille på i sitt boligsosiale arbeid.

<b>Type bolig</b>	<b>Kjennetegn</b>	<b>Anskaffelse</b>	<b>Status</b>	<b>Målgruppe</b>
Omsorgsbolig	Samlokaliserte med felles rom, og oppfølging med personal base	Bygge /kjøpe Leie Privat eide m/ kom. tjenester	Omsorgsboliger for demente bør anskaffes	Alle i boligsosial plan
Enkeltstående omsorgsbolig	Satellitter nært personal base, men ikke i fellesskap med andre omsorgsboliger	Bygge / kjøpe Leie Privat eide, med kom. tjenester	Bør anskaffes f.eks ved å omprioritere egen boligmasse	Alle i boligsosial plan
Samlokaliserte boliger (hybler)	Samling av vanlige boliger. Motivert av beboeres sosiale behov for offentlig bolig. Beboere som ikke bør bo i vanlige bomiljø. Oppfølging er nødvendig i slike hybelhus	Bygge / kjøpe Leie fra VBS Private eide, med kom. tjenester	Bør anskaffes ved at man omdisponerer egen boligmasse	Rusmisbrukere i aktiv rus uten ønske om forandring
Vanlige boliger i vanlige bomiljø 2 roms 3 roms	Ordinære boliger spredt i gode bomiljø	Bygge / kjøpe Leie fra VBS Private eide, med kom. tjenester	Bør anskaffes mer egnede boliger	Alle i boligsosial plan
Småhus	Liten fullverdig bolig, med ekstra god kvalitet. Skal benyttes av rusmiddel-misbrukere som er i skadereduksjon. Rusfrihet ikke et mål. Oppfølging er helt nødvendig.	Bygge / kjøpe Leie fra IBBL	Bygges høsten 2010	Rusmisbrukere
Større boliger	Fullverdig bolig for bosetting av vanskelig-stilte familier med små barn. Spesielt flyktninger og øk. vanskeligstilte.	Bygge / kjøpe Leie fra VBS Private eide, med kom. tjenester	Bør anskaffes	Flyktninger Vanskeligstilte familier

## 12.3 Kommunens disponible boliger

Boliger via Verdal boligselskap A/S, NAV og Verdal kommune til boligsosialt arbeid.

Verdal kommune 145 stk	Antall	Standard 1-10 (10 er toppscore)	Husleienivå	Beliggenhet Egnet/uegnet	Målgruppe	Heis	Fysisk tilrettelagt	Tildelings- instans
<b>1 roms</b>	<b>23</b>							
Skogvegen 30	6	1	Fra 1041 kr til 2469 kr	Uegnet pga standard og for mange samlet.	Flyktninger	Nei	Nei	VK
Prost Brandts vei	6	7	5259 kr	Egnet	Tiltak funksj.hemmede	Nei	Ja	VK
Vuku bo & helsetun	11	4 stk – 3 7 stk - 9	Fra 1755 kr til 2544 kr	Egnet	Eldre/fysisk funks.hemmede	Nei	Ja/nei	VK
						Nei	Ja/nei	VK
<b>2 roms</b>	<b>78</b>							
Fløytarvegen rehab boliger	3	9	4370 kr	Egnet	Eldre/fysisk funks.h. Psykiatri	Ja	Ja	VK
Frydenlund	3	5	Fra 2754 kr til 3157 kr	Egnet	Øk. vanskeligstilt Rus Sosialt vanskeligstilt	Nei	Ja	VK
Karl Johans vei	8	5	Fra 2643 kr til 2993 kr	Egnet	Øk. vanskeligstilt Rus Sosialt vanskeligstilt	Nei	Ja	VK
Kvisla omsorgsboliger	5	9	6794 kr	Egnet	Psykiatri	Nei	Ja	VK
Lysgård	7	8	6794 kr	Egnet	Tiltak funksj.hemmede	Nei	Ja	VK
Reinsholm omsorgsboliger	5	9	6794 kr	Egnet dersom bemanning	Rusmiddelmissbrukere	Nei	Ja	VK
Ringveien nord	6	7	Fra 5259 kr til 6794 kr	Egnet	Tiltak funksj.h	Nei	Ja	VK
Sandheim	8	4	Fra 2200 kr til 2613 kr	Uegnet, for mange samlet	Øk. vanskeligstilt Rus Sosialt vanskeligstilt	Nei	Nei	VK
St. Olavs Alle	5	5	Fra 2379 kr til 2729 kr	Egnet	Øk. vanskeligstilt Rus Sosialt vanskeligstilt	Nei	Ja	VK

Verdal kommune 145 stk	Antall	Standard 1-10 (10 er toppscore)	Husleienivå	Beliggenhet Egnet/uegnet	Målgruppe	Heis	Fysisk tilrettelagt	Tildelings- instans
<b>Forts. 2 roms</b>	<b>78</b>							
Vuku bo & helsetun	7	9	5583 kr	Egnet	Eldre/fysisk funksjons- hemmet	Nei	Ja/nei	VK
Ørmelen bo & helsetun	18	9	6794 kr	Egnet	Eldre/fysisk funksjons- hemmet	Nei	Ja	VK
<b>3 roms</b>	<b>37</b>							
Fløytarvegen	32	9	6794 kr	Egnet	Eldre/fysisk funksjons- hemmet Psykiatri	Ja	Ja	VK
Vekttertunet	5	9	6794 kr	Egnet	Eldre/fysisk funksjons- hemmet	Nei	Ja	VK
<b>4 roms</b>	<b>7</b>							
Fløytarvegen	4	9	9059 kr	Egnet	Eldre/fysisk funksjons- hemmet Psykiatri	Ja	Ja	VK
Heggveien 17 br.lag	1	6	6665 kr Innskudd: 400.000 kr	Egnet	Flyktninger	Nei	Nei	VK
Kalvmyra 1 br.lag	1	6	6830 kr Innskudd: 240.000 kr	Egnet	Flyktninger	Nei	Nei	VK
Kalvmyra 31 br.lag	1	6	7517 kr Innskudd: 220.000 kr	Egnet	Flyktninger	Nei	Nei	VK

Denne oversikten over den totale boligmassen gir oss følgende informasjon om Verdal kommunes boligmasse:

- Mange boenheter tilgjengelig for boligsosial bosetting. Variabel egnethet.
- Standarden på 111 av de boligenhetene som Verdal kommune er eier på ligger på en standard mellom 7 og 9. Der 10 er topp score.
- De 111 boenhetene benyttes i hovedsak til tiltak funksjonshemmede, eldre og fysisk funksjonshemmede.
- 5 av de 111 boenhetene benyttes til psykiatri boliger. Disse boligene har fast bemanning på dag, em, kveld og helg.
- 5 av de 111 boenhetene benyttes til avklaringsboliger for Rusmiddelmissbrukere. Disse boligene har ca 1 årsverk knyttet til seg for oppfølging på em, kveld og helg. Pga svært begrenset oppfølgingsressurs greier ikke kommunen å bosette i alle leilighetene. Huset har aldri vært fullt bosatt siden ferdigstilling i 2005.
- Husleie nivået for den kommunale boligmassen spriker fra 1041,- kr til 9059,- kr i mnd. Kommunale boliger med 9059,- kr i husleie kan i svært liten grad benyttes til bosetting av vanskeligstilte på boligmarkedet.
- Av 145 kommunale boenheter ligger 131 boenheter i felleskap med flere enn 3 boenheter samlet. Innenfor flere av målgruppen til Boligsosial plan er dette positivt, for eksempel innen tiltak funksjonshemmede, eldre, For flyktninger, rusmiddelmissbrukere, psykisk syke vil boenheter i felleskap større enn 3 by på mange utfordringer for å mestre sitt bo forhold.
- Av de 145 kommunale boenhetene har 39 boenheter heis. Det er ikke registrert kommunale boenheter som trenger heis innlagt i dagens boligmasse. Dette først og fremst pga at boenhetene ligger i 1 etasje.
- Fysisk tilrettelagt er 108 av de 146 boenhetene
- 18 boenheter er innregistrert med at de ja/nei er fysisk tilrettelagt. 20 boenheter er ikke fysisk tilrettelagt.
- 22 kommunale boenheter defineres som uegnet til bruk, i all hovedsak pga beliggenhet og husleienivå.
- Husbankens godkjente bo utgifter for enslige er 5083,33,- kr, av den kommunale boligmassen har 99 boenheter høyere husleie enn det Husbanken godkjenner som bo utgift. Dette er uheldig for de mest vanskeligstilte på boligmarkedet i Verdal.

NAV 66 stk private boenheter	Antall	Standard 1-10 (10 er toppscore )	Husleieni vå	Beliggenhet Egnet/uegnet	Målgruppe	Heis	Fysisk tilrettelagt	Tildelings instans
<b>1 roms</b>	<b>21</b>							
Tangenveien 2	3	7	Fra 2500 kr til 3500 kr	Egnet	Rus/psyk	Nei	Nei	NAV
Nordgata 20	2	3	3000 kr	Uegnet pga standard	Rus/psyk	Nei	Nei	NAV
Trygg gården	16	4	4700 kr	Uegnet pga antall & pris	Rus/psyk Flyktninger	Nei	Nei	NAV
<b>2 roms</b>	<b>9</b>							
Asbjørnsens gate 19	1	6	4000 kr	Egnet	Rus/psyk	Nei	Nei	NAV
Trygg gården	1	4	7400 kr	Uegnet pga antall	Rus/psyk Flyktninger	Nei	Nei	NAV
Rognveien 18	1	9	3905 kr Innskudd 220.000 kr	Egnet	Flyktninger	Nei	Nei	NAV
Einerveien 1	5		4555 kr	Uegnet pga antall	Rus/psyk Flyktninger	Nei	Nei	NAV
Lektor Musums gt 18	1		4946 kr	Uegnet pga pris	Rus/psyk Flyktninger	Nei	Nei	NAV
<b>3 roms</b>	<b>26</b>							
Asbjørnsens gt 19	1		7000 kr	Egnet	Rus/psyk	Nei	Nei	NAV
Jernbanegata 23	2		5500 kr	Egnet	Flyktninger	Nei	Nei	NAV
Nordgata 19	1		3850 kr	Egnet	Flyktninger	Nei	Nei	NAV
Nordgata 20	1		5000 kr	Egnet	Rus/psyk	Nei	Nei	NAV
Trygg gården	2		Fra 8700 kr til 9500 kr	Uegnet pga antall og pris	Rus/psyk Flyktninger	Nei	Nei	NAV
Einerveien 1	2		Fra 3366 kr til 4555 kr	Uegnet pga antall	Rus/psyk Flyktninger	Nei	Nei	NAV
Karl Johans vei	5		5330 kr	Egnet	Flyktninger/ psyk	Nei	Nei	NAV

NAV 66 stk private boenheter	Antall	Standard 1-10 (10 er toppscore)	Husleienivå	Beliggenhet Egn/uegnet	Målgruppe	Heis	Fysisk tilrettelagt	Tildelingsinstans
<b>Forts. 3 roms</b>								
Lektor Musumsgt	1		6791 kr	Egnet	Rus/psyk Flyktninger	Nei	Nei	NAV
Nordgata 25	4		Fra 6130 til 7440 kr	Uegnet pga antall & pris	Rus/psyk	Nei	Nei	NAV
Nordgata 32	1		7740 kr	Uegnet pga pris	Rus/psyk	Nei	Nei	NAV
Einerveien 5	2		4555 kr	Egnet	Flyktninger / Sosialt vanskeligs tilt	Nei	Nei	NAV
Einerveien 7	4		4555 kr	Uegnet pga antall	Flyktninger	Nei	Nei	NAV
<b>4 roms</b>	<b>10</b>							
Fridheimgt 10	1		9000 kr	Uegnet pga pris	Flyktninger	Nei	Nei	NAV
Jernbanegt 16	1		6000 kr	Uegnet pga pris	Flyktninger	Nei	Nei	NAV
Jernbanegt 23	2		Fra 5500 kr til 6000 kr	Egnet	Flyktninger	Nei	Nei	NAV
Kløverveien 10	1		7500 kr	Egnet	Flyktninger	Nei	Nei	NAV
Teltburgt 5	1		12 000 kr	Uegnet pga pris og standard	Flyktninger	Nei	Nei	NAV
Teltburgt 7	1		6743 kr	Uegnet pga standard	Flyktninger	Nei	Nei	NAV
Trygggården	1		10100 kr	Uegnet pga antall samlet & pris	Flyktninger	Nei	Nei	NAV
Lektor Musumsgt 18	2		7596 kr	Uegnet pga pris og antall	Flyktninger	Nei	Nei	NAV
Nordgata 32	1		7324 kr	Uegnet pga pris og standard	Rus/psyk	Nei	Nei	NAV
<b>Større bolig</b>	<b>0</b>							

Denne oversikten over den totale boligmassen gir oss følgende informasjon om NAV sin boligmasse:

- Nav sin boligmasse benyttes i all hovedsak til bosetting av rusmiddelmisbrukere, flyktninger og psykisk syke.
- Husleienivået på NAV sin boligmasse ligger mellom 4700,-kr til 12.000,-kr i mnd.
- Man betaler 4700,- kr for en 1 roms hybel. Dette virker urimelig høyt i forhold til målgruppens betalingsevne.
- 43 av de 65 boenhetene som NAV forvalter blir definert til å være uegnet for bosetting av målgruppene, pga standard, beliggenhet og pris.
- Ingen av de boenhetene som NAV forvalter er fysisk tilrettelagt eller har heis.
- Nav sin boligmasse bærer preg av for mange boenheter samlet. Dette gir store utfordringer i forhold til å drive differensiert bosetting.  
Samtidig vil ikke NAV kunne ta nok hensyn til å bosette slik at man ikke ødelegger / forringer nærmiljø / bomiljø. Man vil heller ikke være i stand til å unngå å bosette mennesker slik at deres livskvalitet blir redusert. Man vil f.eks oppleve at man bosetter unge mennesker i bomiljø som er svært belastet, som igjen ofte medfører at disse ungdommene blir satt i en svært vanskelig bo situasjon.
- NAV sin tilgjengelige boligmasse har økt de siste årene. Dette uten at man har klart å redusere antallet bostedsløse i kommunen, som har ligget stabilt på ca 13 stk de siste 10 årene.
- Husbankens godkjente bo utgifter for enslige er 5083,33,- kr, av den boligmassen som NAV disponerer har 52 boenheter høyere husleie enn det Husbanken godkjenner som bo utgift. Dette er uheldig for de mest vanskeligstilte på boligmarkedet. Dette gjelder ikke for den boligmassen som skal benyttes til familier / samboere.
- NAV er etablert som en egen boligforvaltning for de mest vanskeligstilte i Verdal. Årsaken til dette er leietakernes manglende muligheter til å komme seg inn i det leiemarkedet som kommunen, og Verdal boligselskap forvalter. Det private markedet er for de meste vanskeligstilte svært vanskelig å komme seg inn i. NAV skulle i utgangspunktet kun forvalte boliger for akutt bostedsløshet. Maks 4 stk tatt kommunens størrelse i betraktning.

Verdal boligselskap A/S 98 stk	Antall	Standard 1-10 (10 er toppscore)	Husleienivå	Beliggenhet Egnet/uegnet	Målgruppe	Heis	Fysisk tilrettelagt	Tildelings- instans
<b>1 roms</b>	<b>8</b>							
Einerveien 1 40 km2	4		2925 kr	Uegnet pga for mange samlet	Sosialt vanskeligstilte, flyktninger, rusmiddelmissbrukere, psykiatri, andre vanskeligstilte	Nei	Nei	
Einerveien 1 30 km2	4		2661 kr	Uegnet pga for mange samlet	Sosialt vanskeligstilte, flyktninger, rusmiddelmissbrukere, psykiatri, andre vanskeligstilte	Nei	Nei	
<b>2 roms</b>	<b>18</b>							
Sagstuveien 24	8		3281 kr	Uegnet pga for mange samlet	Sosialt vanskeligstilte, flyktninger, rusmiddelmissbrukere, psykiatri, andre vanskeligstilte	Nei	Nei	
Gran & Furu veien	10		4416 kr	Uegnet pga for mange samlet og standard	Sosialt vanskeligstilte, flyktninger, rusmiddelmissbrukere, psykiatri, andre vanskeligstilte	Nei	Nei	
<b>3 roms</b>	<b>72</b>							
Einerveien 2,3,4,,6,	16		3748 kr	Uegnet pga for mange samlet	Sosialt vanskeligstilte, flyktninger, rusmiddelmissbrukere, psykiatri, andre vanskeligstilte			
Stekket	13		4411 kr	Uegnet pga for mange samlet	Sosialt vanskeligstilte, flyktninger, rusmiddelmissbrukere, psykiatri, andre vanskeligstilte	Nei	Nei	



Verdal boligselskap A/S 98 stk	Antall	Standard 1-10 (10 er toppscore)	Husleienivå	Beliggenhet Egnet/uegnet	Målgruppe	Heis	Fysisk tilrettelagt	Tildelings- instans
<b>Forts. 3 roms</b>	<b>72</b>							
Nordgt 32	2		6631 kr	Uegnet pga standard	Sosialt vanskeligstilte, flyktninger, rusmiddelmisbrukere, psykiatri, andre vanskeligstilte	Nei	Nei	
Gamlevegen serviceboliger	5		4514 kr	?		Nei	Nei	
Lenseveien	20		4654 kr	Uegnet pga for mange samlet	Sosialt vanskeligstilte, flyktninger, rusmiddelmisbrukere, psykiatri, andre vanskeligstilte	Nei	Nei	
Volhaugveien	5		4617 kr	Svært godt egnet	Eldre, fysisk funksjonshemmede, rus, psykiatri, sosialt vanskeligstilte, andre vanskeligstilte, flyktninger	Nei	Nei	
Hellbakkvegen	6		4617 kr	Egnet	Eldre, fysisk funksjonshemmede, psykiatri, sosialt vanskeligstilte	Nei	Nei	
Karl Johans vei 23,25,27,29,31	5		4794 kr	Egnet	Eldre, fysisk funksjonshemmede, psykiatri, sosialt vanskeligstilte	Nei	Nei	
<b>4 roms</b>	<b>0</b>							
<b>Større bolig</b>	<b>0</b>							

*Bolig er ikke en belønning, men en forutsetning!*

Denne oversikten over den totale boligmassen gir oss følgende informasjon om Verdal boligselskap A/S sin boligmasse:

- Husbankens godkjente bo utgifter for enslige er 5083,33,- kr, av den boligmassen som Verdal boligselskap A/S disponerer har 4 boenheter høyere husleie enn det Husbanken godkjenner som bo utgift. Dette er uheldig for de mest vanskeligstilte på boligmarkedet. Dette gjelder ikke for den boligmassen som skal benyttes til familier / samboere.
- 64 av 109 boenheter i Verdal boligselskap defineres som uegnet for boligsosial bosetting
- Svært mange boenheter defineres til å ha svært lav standard.
- 2 Boenheter har flere enn 20 boenheter samlet – dette er svært uheldig for å kunne gi riktig bolig til riktig person.

### Oppsummert den totale boligmassen:

Type bolig	VK	NAV	VBS	Sum	Egnethet til boligsosialt arbeid	Kommentar	Strategi
Sum antall 1 roms	23	21	8	52	43 av 52 boenheter defineres som uegnet.	Boligmassen bør utvikles. Disse boenhetene er viktig å ha i forhold til utvikling av en differensiert boligmasse. Rusmisbrukere i aktiv rus er i denne målgruppen for bolig.	Noen av disse leieforholdene bør avvikles, for å fremskaffe flere spredte 1 roms. Dette kan gjøres via salg og kjøp.
Sum antall 2 roms	78	9	18	105	87 av 105 boenheter defineres som uegnet	Denne boligmassen bør utvikles slik at flere boenheter oppleves som egnet. Disse boenhetene er viktig å ha i forhold til utvikling av en differensiert bolig masse.	Man bør avvikle noen av disse leie forholdene, for å fremskaffe flere spredte 2 roms. Dette kan gjøres via salg og kjøp.
Sum antall 3 roms	37	26	72		64 av 135 boenheter defineres som uegnet	Man bør jobbe med å utvikle denne boligmassen slik at flere boenheter oppleves som egnet. Disse boenhetene er viktig å ha i forhold til utvikling av en differensiert boligmasse.	Man bør avvikle noen av disse leie forholdene, for å fremskaffe flere spredte 3 roms. Dette kan gjøres via salg og kjøp. Dette bør være boliger man planlegger ut fra "leie til eie" prinsippet.
Sum antall 4 roms	7	10	0	17	8 av 17 boenheter defineres som uegnet.	Man bør jobbe med å utvikle denne boligmassen slik at flere boenheter oppleves som egnet. Disse boenhetene er viktig å ha i forhold til utvikling av en differensiert boligmasse.	Man bør avvikle noen av disse leie forholdene, for å fremskaffe flere spredte 4 roms. Dette kan gjøres via salg og kjøp. Dette bør være boliger man planlegger ut fra "leie til eie" prinsippet.
Sum antall større boliger	0	0	0	0		Ved bosetting av flyktning- og andre vanskeligstilte familier er det behov for denne boligtypen.	Man bør skaffe seg denne boligtypen for å kunne tilby egnet bolig til familier. Dette bør være boliger man planlegger ut fra "leie til eie" prinsippet.
<b>Sum totalt</b>	<b>145</b>	<b>66</b>	<b>98</b>	<b>309</b> <b>disponible</b> <b>boliger til</b> <b>boligsosialt</b> <b>arbeid.</b>		Antallet disponible boliger oppleves som høyt i forhold til innbygger - antallet i Verdal. Det er derfor et paradoks at Verdal kommune har hatt et snitt på 14 bostedsløse de siste 10 årene.	

## **13. Boligsosiale virkemidler i Verdal kommune**

### **13.1 Økonomiske virkemidler**

De boligsosiale virkemidler i Verdal kommune kan deles i to kategorier; kommunes ansvar som går på hjelp og støtte, og som er hjemlet i lov om sosiale tjenester samt statlige støtteordninger forvaltet av kommunen. Kommunen kan i tillegg benytte seg av statlige støtteordninger formidlet av Husbanken.

#### **Kommunale ordninger**

- Sosialhjelp til følgende boligformål
  - Hjelp til å betale løpende husleie etter vedtatte satser
  - Hjelp til depositum i leieforhold
  - Hjelp til betaling av leierestanser
- Lovbestemt økonomisk lovgiving etter lov om sosiale tjenester hvor kommunen pålegges en generell rådgivingsplikt. Denne omfatter både kommunale og statlige tiltak og støtteordninger. Dersom kommunen ikke har nødvendig kompetanse har kommunen plikt til å skaffe dette til veie.

#### **Husbankens låne- og støtteordninger til privatpersoner**

- Bostøtte
- Tilskudds ordninger ved etablering og tilpassning av bolig
- Startlån ved kjøp, utbedring, tilpasning av bolig samt ved refinansiering der dette er nødvendig for å kunne bli boende i boligen.
- Prosjekteringstilskudd

I tillegg kan det søkes inntil 80 % finansiering, Grunnlån, gjennom Husbanken ved bygging av bolig. Dette kan kombineres sammen med Startlån.

Den statlige bostøtten er en rettighet hvor kommunen har tre roller

- sørge for at alle som tilfredsstillter kriteriene søker
- sørge for at søknadene blir riktige og fullstendig utfylt
- sørge for saksbehandling og videresending til Husbanken etter gitte tidsfrister

Husbankens låne- og tilskudds ordninger for privatpersoner har som formål å stimulere til selveie. Ordningene er sterkt behovsprøvd, og forvaltes av kommunene som også innenfor gitte rammer kan bestemme tildelingskriteriene.

Gjennom kommunen kan det søkes Husbanken om prosjekteringstilskudd til dekning av et bestemt antall timer med arkitektbistand i forbindelse med nødvendig tilpassning av boligen.

#### **Husbankens støtte- og låneordninger for kommuner**

Husbanken har flere virkemidler i det boligsosiale arbeidet for kommunene. Dette kan det være en utfordring å få oversikt over da mye av er avhengig av den til enhver tid førende politikk og vedtatte program med til dels begrensede virketid som settes i verk opp mot det boligsosiale arbeidet.

Følgende virkemidler er gjeldende:

- Boligtilskudd kan søkes av kommunen direkte til Husbanken for bygging, kjøp eller utbedring av utleieboliger for økonomiske vanskeligstilte på boligmarkedet. Innenfor dette kan det også søkes om tilskudd til faglig bistand for bl.a. vurdering av tilgjengelighet og miljø i egen boligmasse eller prosjektering av heis.
- Grunnlån kan i tillegg til enkeltpersoner også gis til kommuner i forbindelse med bygging, kjøp og utbedring av bolig for videre utleie til økonomiske vanskeligstilte.
- Investeringsstilskudd kan gis til bygging, kjøp, ombygging eller utbedring av sykeheimsplasser, omsorgsboliger eller institusjoner med heldøgns bemanning. Det er kun kommunen som kan få slikt tilskudd, men de kan eventuelt videreformidle disse.
- Kompetansetilskuddet skal bidra til å heve kompetansen på det bolig- og bygningspolitiske området. Tilskudds ordningen skal
  - bidra til god planlegging og gjennomføring av boligpolitikk i kommunene
  - bidra til kunnskapsutvikling innenfor boligsosialt arbeid og bo kvaliteter
  - bidra til kunnskapsutvikling om boligmarkedet og offentlig boligpolitikk
  - bidra til formidling av kunnskap, gode eksempler, planverktøy mv. til aktørene på boligmarkedet

Verdal kommune benytter seg stort sett av alle Husbankens virkemidler opp mot det boligsosiale arbeid. De lånebaserte ordningene fungerer godt. Det samme kan også sies om tilskudd det søkes spesielt om. Når det gjelder generelle boligtilskudd til videreutdeling, er disse for små og av det når de for få vanskeligstilte til at de kan bli effektive i det boligsosiale arbeidet.

### Utnyttelse av Husbankens virkemidler i Verdal og Levanger & Malvik

Malvik sine tall tas med pga. at Husbanken ofte refererer til denne kommunen som god på utnyttelse av Husbankens ordninger.

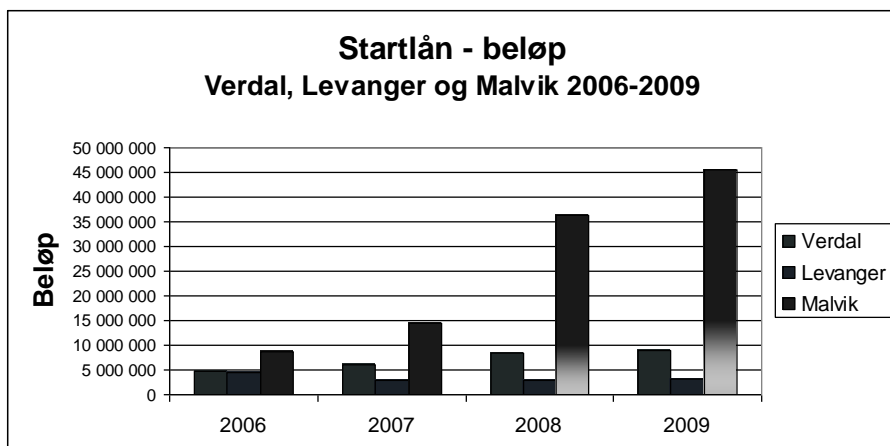
### Startlån, bostøtte og boligtilskudd

#### Startlån

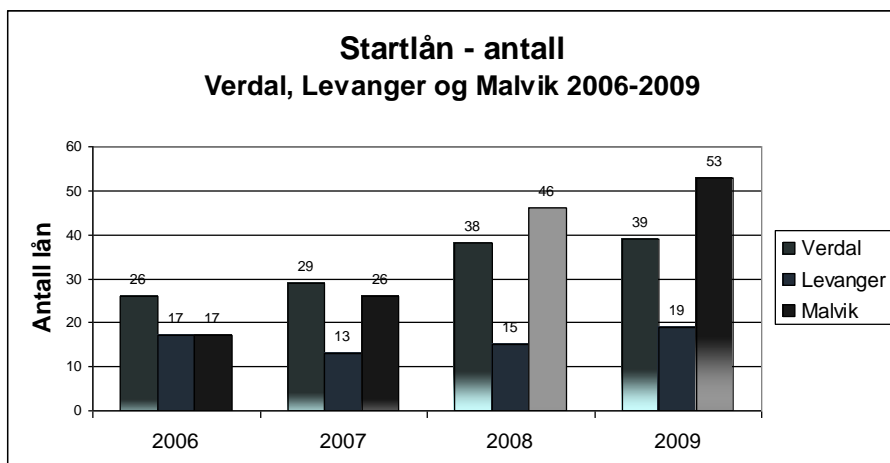
Når vi ser på startlånbruken i Verdal og Levanger ser vi en jevn økning i Verdal fra 2006-2009. I Levanger har utviklingen vært mer ustabil, med nedagn fra 2006 til 2007. Fra 2007 har startlånbruken økt, men den er fortsatt ikke på nivået fra 2006.

Under presenteres 4 tabeller og 4 søylediagram som viser årlig startlån, antall lån og gjennomsnittslån i perioden 2006-2009, samt utlån per innbygger i 2009. I tabellene er Verdal og Levanger kommune sammenlignet med Malvik kommune og regionen som helhet.

Startlån beløp				
Kommune	2006	2007	2008	2009
Verdal	4 845 000	6 015 000	8 290 000	9 042 000
Levanger	4 599 000	2 875 000	3 007 000	3 149 000
Malvik	8 606 403	14 589 065	36 425 000	45 578 000
Regionen	404 060 677	441 361 997	432 013 501	527 000 000

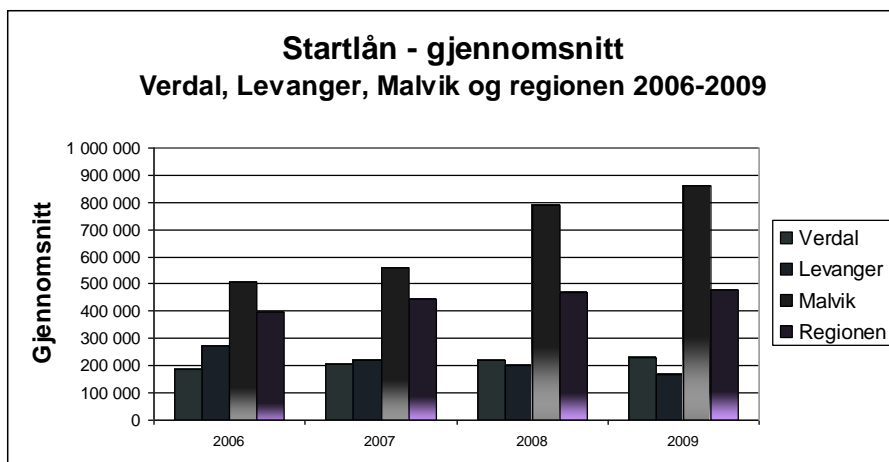


Startlån antall				
Kommune	2006	2007	2008	2009
Verdal	26	29	38	39
Levanger	17	13	15	19
Malvik	17	26	46	53
Regionen	1016	993	921	1104



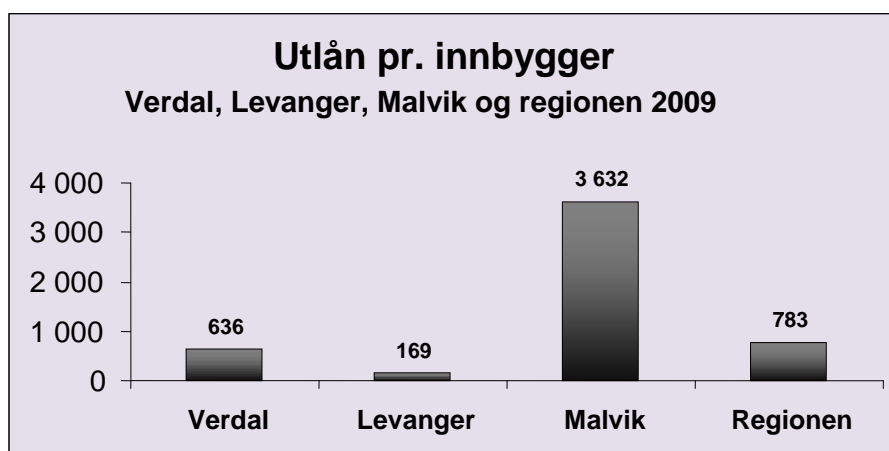
Som vi ser har Verdal et ganske høyt antall lån, men lavt totalt utlånsbeløp. Dette gir et lavt gjennomsnittlig lån. Levanger har lavt utlån både i antall og beløp, noe som også resulterer i et lavt gjennomsnittslån.

Startlån gjennomsnitt				
Kommune	2006	2007	2008	2009
Verdal	186 346	207 414	218 158	231 846
Levanger	270 529	221 154	200 467	165 737
Malvik	506 259	561 118	791 848	859 962
Regionen	397 698	444 473	469 070	477 355



Som vi ser er gjennomsnittslånet i Verdal og Levanger med på rundt 200 000 NOK, mens det i Malvik er oppe i over 800 000. I regionen ligger snittlånet opp mot 500 000.

Ut lån per innbygger i des. 2009		
Kommune	Ant. innb.	Per innb.
Verdal	14 222	636
Levanger	18 580	169
Malvik	12 550	3 632
Regionen	673 364	783



#### Mulige tiltak:

- Revidering og forenkling av retningslinjer (fjerne begrensninger)
- Mindre risikoaversjon for å få ordningen til å favne flere
- Økt markedsføring intern og eksternt
- Økt samarbeid med private banker

Husbanken region Midt-Norge anbefaler saksbehandlere og andre som jobber boligsosialt i Verdal og Levanger kommune å gjøre seg kjent med hovedresultatene fra ECON rapport 106 -2009, God praksis med startlån (jf vedlegg 1 og 2).

Rapporten viser blant annet:

- Det er svært få og lave tap ifm startlån
- Det er et stort potensial for økt aktivitet
- Suksesskriterier – en oppskrift for suksess
- Økonomiske fordeler ved økt bruk av startlån

**Bostøtte**

Når det gjelder bostøtte er Husbanken mest opptatt av utviklingen etter endingene i bostøtteregulverket som trådte i kraft 1. juli 2009. I regionen har vi hatt en utvikling som har vært noe lavere enn landsgjennomsnittet når det gjelder antallet nye bostøttemottagere. **Viktig med fortsatt fokus på å få inn nye bostøtteberettigede mottagere.**

Levanger

Bostøtte Levanger - beløp		
År	Mars	April
2009	937 654	963 029
2010	1 086 728	1 117 360

Bostøtte levanger - antall		
År	Mars	April
2009	523	540
2010	564	580

Verdal

Bostøtte Verdal - beløp		
År	Mars	April
2009	765 783	798 450
2010	913 198	923 910

Bostøtte Verdal - antall		
År	Mars	April
2009	440	458
2010	502	508

Når det gjelder bostøtte er det også viktig å:

- Inkludere bostøtten i kredittvurdering ved startlånssøknad
- Ta høyde for bostøtte ved husleieberegning ved bygging av nye kommunale boliger

**Boligtilskudd til videretildeling**

I løpet av 2009 og 2010 har Husbanken gått fra å fordele boligtilskuddet til videretildeling ut fra folketall og enkeltstående søknader, til å legge vekt på forhåndsbestemte kriterier (med utgangspunkt i føringene for HBs virksomhet). Denne omleggingen har resultert i at det hovedsakelig er satsingskommunene og noen få andre kommuner som har fått boligtilskudd til videretildeling i 2009 og 2010.

Verdal

2009: 1 200 000

2010: 2 300 000

Hele beløpet i 2010 til etablering da kommunen hadde større rest ved årets inngang enn bruk 2009 til tilpassing. Bevilgningen til Verdal i 2010 utgjør omtrent 5,2 % av den totale rammen for året.

Levanger

2009: 1 200 000

2010: 0

Levanger fikk ikke bevilget boligtilskudd til videretildeling i 2010 da de ved årets inngang hadde en rest på over 1 000 000, og et forbruk i 2009 på ca 555 000.



Når det gjelder boligtilskuddet mener Husbanken at det er viktig at kommunene bruker dette på en helhetlig måte og gjerne i kombinasjon med startlån. Hensikten er å bidra til bosetting av de mest vanskeligstilte i egen eid bolig og tilpassing av bolig for spesielt utsatte hushold.

Det er også avgjørende at kommunene benytter midlene som tildeles på en god måte og at det rapporteres korrekt på bruken av tilskuddmidlene. Dette er en forutsetning da Husbanken må synliggjøre de positive effektene, og fordi restmidler ved årets utløp vil påvirke bevilgning i påfølgende år.

## 13.2 Bo oppfølgingstjenesten

*"Vi lever ikke for å bo. Vi bor for å leve. Det viktige med å bo er hvordan det lar oss leve, hvordan det påvirker rekken av hverdager som blir våre liv."*

Utvikling av boevne til vanskeligstilte på boligmarkedet er svært avgjørende for at bo forholdet skal bli mestret. Dette blir ivaretatt av Bo oppfølgingstjenesten i Verdal kommune.

Ved etableringen av boligkontoret skal

Bo oppfølgingstjenesten legges inn i kontoret, da man mener en slik organisering vil være med på å sikre kommunens muligheter til å stimulerer vanskeligstilte boforhold på en positiv måte ved at f.eks husleiebetalingen sikres ved oppfølging på et tidlig tidspunkt. Et tett samspill mellom de som tildeler boligen og Bo oppfølgingstjenesten er avgjørende for å lykkes med dette arbeidet.

I begrepet boevne inngår:

- Ordinære huslige tiltak
- Bruk av hjelpemidler
- Økonomi
- Integrering i nærmiljøet
- Samhandling i nærmiljøet
- Sykdomsmestring og rusmestring

Arbeidet for å utvikle boevnen skal ha fokus på mestring og selvstendighet. Bo oppfølgings-tjenesten gjør aldri noe for beboer, alltid sammen med.

Bo oppfølgingstjenesten har i dag 2,4 årsverk ansatt som bo oppfølger, mens 1 årsverk er knyttet opp til tjenesten som leder. Leder har også andre oppgaver i det boligsosiale fagfeltet som systemansvarlig ved Reinsholm avklaringsbolig og utviklingsansvaret for det boligsosiale arbeidet i kommunen.

Bo oppfølgingstjenesten arbeid i 2009 viste at de arbeidet med 54 saker. Kjønnfordelingen var 27 menn og 27 kvinner. Den yngste beboeren er født i 1991, og den eldste i 1929. Det ble avsluttet 24 saker i løpet av året. Man ser en økning av henvisninger fra Barnevern og Namsmann. Det er også en økning av saker med ektefeller / samboere. Stabil henvisningsmengde fra Rus og psykiatri. Av de som mottar oppfølging fra Bo oppfølgingstjenesten som bor i kommunal bolig har ingen husleierestanse ved årskifte. Bo oppfølgingstjenesten har dokumentert sikring av husleieinntekter på ca 1 000 000 kr fra juni 09 fram til juni -10. Dette beviser at oppfølging hjelper de mest vanskeligstilte.



### Miljøteam

Jobber på ettermiddag, kveld og helg, og er i underkant av 1 årsverk. Miljøteam tilbyr miljøarbeid, nettverksbygging, aktivisering, praktisk bistand, støtte og evt medisint levering.

Miljøteam er lokalisert til Reinsholm avklaringsbolig. Og har oppfølging på de

som bor der, samt innbyggere i Verdal som bor rundt om i kommunen. Tilgjengelighet for brukerne er i fokus. Bo oppfølgingstjenesten og miljøteam skal utfylle hverandre, og er helt avhengige av å ha et tett samarbeid rundt beboerne, for å gi helhetlig oppfølging.

Med helhetlig oppfølging vektlegges det å se behovet til hele mennesket for så å kunne bidra til videreutvikling hos den som mottar oppfølgingen.

Mange av de mest vanskeligstilte har behov for begge tjenestene, for å mestre sitt boforhold. Det arbeides kontinuerlig med å definere hva helhetlig oppfølging er for hver enkelt beboer, slik at man får maksimalt utbytte av at begge disse tjenestene jobber med samme saker. Nettopp med tanke på dette er det helt nødvendig at disse tjenestene samhandler tett.

Miljøteam skal samhandle tett med Frivillig Verdal, og ulike lag og organisasjoner for å ha fokus på aktivisering og nettverksbygging hos tjenestemottaker.

Miljøteam og Bo oppfølgingstjenesten arbeider hver dag med å være tydelige på sine roller og oppgaver, denne kombinasjonen blitt godt mottatt av beboere og øvrig hjelpeapparat. Oppsummert kan man skissere en beboer som sa følgende:

*"Bo oppfølginga sikre at husleia betales, mens miljøteam aktivisere mæ. Å da har æ e bra"*

For mange av de mest vanskeligstilte i kommunen er dette en helt nødvendig økning i livskvalitet.

## Sosialtjenesten – økonomisk hjelp



Økonomisk sosialhjelp er en midlertidig ytelse for å komme over en vanskelig økonomisk situasjon. Stønad skal bidra til å gjøre mottaker økonomisk selvhjulpent. Det er en subsidiær ytelse – alle andre muligheter skal være prøvd før stønad ytes.

Sosialtjenesten kan yte stønad til etablering i bolig. Da ytelsen er behovsprøvd, kan søker søke om stønad til det som anses som mest nødvendig for å etablere seg i bolig. Hva som regnes som nødvendig vil måtte vurderes fra sak til sak.

Eksempler på hva sosialtjenesten yter støtte til i forbindelse med anskaffelse og beholde egen bolig er følgende:

- Garanti for depositum, samt innfrielse av garanti
- Etablering; Støtte til kjøp av nødvendig innbo
- Husleie og strøm
- Innbo- og boligforsikring
- Husleie og strømrøstanser

I 2009 var det 401 personer som mottok sosialstønad fra Verdal kommune. Tallet på sosialhjelpsmottakere har vært stabilt over flere år. (2008: 402 og 2007: 406) Av de som mottok sosialhjelp i 2009 hadde 89 mottakere kommunal bolig, eller bolig via Nav i kortere og lengre tid i 2009.

## **Boligkontoret**

Boligkontoret skal være den aktøren som sikrer samhandling og økt kompetanse for det boligsosiale arbeidet i Verdal kommune.

Samhandling om boligsosiale utfordringer skjer på to nivå:

- Individnivå
- Systemnivå

Individnivået fordrer at hjelpeapparatet setter den vanskeligstilte i sentrum og bidrar på individets premisser.

Systemnivået må jobbe med effektivitet, rasjonalitet, kommunikasjon og ikke minst helhetstenkning.

Etableringen av boligkontoret skal ha disse funksjonen både på individnivået og systemnivået, for å sikre helhetstenkningen for det boligsosiale arbeidet.

Samhandling på individnivå: Mange av de som er vanskeligstilte på boligmarkedet har sammensatte behov som fordrer at flere enheter i hjelpeapparatet bidrar. Eks NAV, Rustjenesten og Boligkontoret. Denne kompleksiteten gjør at aktører som kjenner bruker må ivareta brukers rettigheter på best mulig måte, ved tett samhandling seg i mellom. Etableringen av boligkontoret i Verdal mener å legge til rette for denne samhandlingen ved sin policy når det gjelder tildeling av bolig og oppfølging av boforholdet på et tidlig tidspunkt.

Samhandling på systemnivå: Den boligsosiale organiseringen i Verdal har vært preget av

*Med kompetanse menes de samlede evner, kunnskap, ferdigheter og holdninger og den nødvendige viljen, som gjør det mulig å utføre aktuelle oppgaver og funksjoner i tråd med definerte mål og krav for virksomheten.*

svært stor differensiering og uklare ansvarlinjer. Teknisk drift er huseier, inntaksnemnda tildeler bolig, innfordring fakturerer husleie og etablerer et samarbeid rundt restansearbeidet der det er nødvendig, pleie og omsorg gir tjenester i hjemmet, Bo oppfølgingstjenesten yter oppfølging på å mestre husleieforholdet bla husleiebetaling, NAV har inntektssikringen, servicekontoret yter bistand i forhold til Husbankens virkemidler. Ved tilrettelegging for samlokalisering, menes det at man forebygger denne differensieringen, og til tider ansvarsfraskrivelsen. Boligkontoret skal ha en tydelig ansvarsprofil, dette vil innebære at enkelte enheter i kommunen og NAV overfører noen av dagens oppgaver til Boligkontoret.

### Kompetanse:

Helhetlig boligsosial kompetanse og tenking er nødvendig. Mangel på kompetanse vil begrense hjelp og gode løsninger for den vanskeligstilte på boligmarkedet. Boligsosiale virkemidler og helhetlige tiltak er ofte en forutsetning for at behandlingstiltak skal lykkes. Bolig må ses som en svært viktig brikke for at behandling/rehabilitering/ stabilisering blir mest mulig vellykket. Det må her spesielt nevnes kompetanse på godt tildelingsarbeid basert på bo evne og bohistorikk, samt Verdal kommunes ansvar for boliger til vanskeligstilte. Det er svært viktig at kommunen har god kompetanse på helhetlig boligsosialt arbeid, og tilgjengelige virkemidler fra Husbanken. Kompetanse bør samles i boligkontoret slik at man får sikret flyt i det kontinuerlige arbeidet som er nødvendig fra behov for offentlig bolig til man evt kan være selvhjulpne på det private markedet. Det bør være en målsetting for kommunens boligsosiale arbeidet, at kompetanse skal brukes til å gjøre flest mulig Verdalinge selvhjulpne når det gjelder leie eller eie egen bolig.

### Organisering av boligkontoret:

Boligkontoret skal ivareta virksomhetsovergrepene oppgaver i Verdal kommune. Slik kommunen er organisert pr idag, og at Bo oppfølgingstjenesten er organisert i Ressurscenter Helse, Omsorg & Velferd, vurderes det som naturlig at Boligkontoret organiseres i dette ressurscenteret med eget ansvar & funksjon.

Boligkontoret skal sikre helhetlig tildelingsarbeid ved at kontoret knytter til seg følgende roller/oppgaver:

### **Hva skal de ulike aktørene i boligkontoret ivareta?**

Bo oppfølgingstjenesten:

- Oppfølging av boevne til leietaker
- Sikring husleieinntekt
- Oppfølging av husleierestanse
- Veiledning fra kommunal til privat bolig
- Oppfølging på botid i kommunal bolig
- Oppfølging på vilkår i husleiekontraktene
- Koordinere flytting inn og ut fra kommunal bolig hvor Bo oppfølgingstjenesten gir tjenester
- Administrasjon av etableringslagret

Andre oppgaver:

- Boligsosial saksbehandling, f.eks vedtak på bolig og behandling av klagesaker
- Markedsføring av Boligkontorets tilgjengelige boliger og oppgaver
- Nøkler
- Husleiekontrakter
- Fakturering
- Bokart registrering
- Sikring av transport på Bostøtte til leietakere som har stønad til boutgifter i henhold til Lov om sosiale tjenester.
- Økonomisk forvaltning av alle inntekter / utgifter knyttet til kjøp, salg av boliger, nybygging av boliger, husleieinntekter, vedlikeholdstjenester, tilskudd for flyktninger knyttet til etablering i bolig, tilskudd fra Husbanken etc
- Salg av boligmasse
- Kjøp av "ny" boligmasse
- Oppbygging av differensiert boligmasse
- Småhus etablering
- Utvikling Reinsholm avklaringsbolig
- Samarbeid med Namsmannen om utkastelse
- Ledelse av kontoret
- Inntaksarbeid for alle boligene kontoret forvalter, samt akutt tildeling for midlertidig bolig via NAV.
- Annet administrativt arbeid i kontoret
- Fastsetting av et differensiert husleienivå tilpasset standard på bolig og bomiljø, samt de boligsosiale bosetterne sitt økonomiske utgangspunkt
- Drive utviklingsarbeid på det boligsosiale fagområdet
- Ansvar for oppfølging og revidering av kommunens boligsosiale handlingsplan
- Samarbeid med Verdal videregående byggfag og andre aktører, for vedlikehold og utvikling av kommunal boligmasse

- Tilrettelegger for Tverrfaglig boligrådgivningsgruppe i forhold til å tilrettelegge et hjem for ulike hjelpemidler slik at man mestrer å bo hjemme lengst mulig. En slik gruppe skal kommunene etablere som en forlenget arm til NAV hjelpemiddelsentralen.
- Etablere et fast samarbeid med private utleiery og Verdal boligselskap A/S.
- Arealplanlegging til Boligsosiale formål i tett samarbeid med arealplanleggeren i kommunen.

Boligsosiale oppgaver som er nært knyttet til Boligkontoret, men de skal utøres fra Servicekontoret.

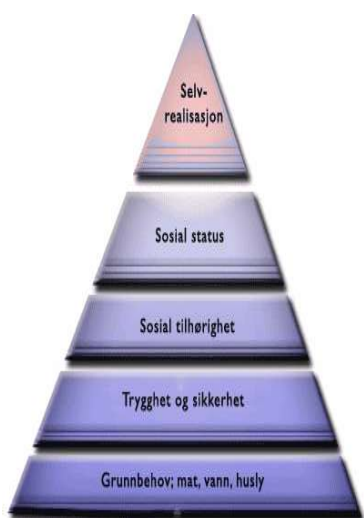
Husbankens virkemidler:

- Best mulig utnyttelse av husbankens virkemidler
- Tett samarbeid med Bo oppfølgingstjenesten i felles saker
- Husbankens virkemidler som en sentral brikke for flytting fra kommunal til privat. Kjøpe kommunal bolig etter avtale.
- Tett samarbeid med Husbanken Midt Norge
- Kvalitetssikring på utnyttelse av bostøtte og transport på bostøtte ved behov.
- Servicekontoret skal fortsatt ha en rolle i saksbehandlingen av bostøtte, og info om startlån og boligtilskuddet i tillegg til Boligkontoret.

## Ressursfordeling Boligkontoret

Enheter som bør avgi ressurser til utvikling av Boligkontoret er:

NAV	1. årsverk
Teknisk drift	0,5 årsverk
Ressurssenter Oppvekst (barnevern & helsestasjon)	0,2 årsverk
Ressurssenter Helse (Bo Oppf.tjenesten)	3,4 årsverk
(Verdal Boligselskap)	0.5 årsverk)
<b>Sum antall årsverk i boligkontoret</b>	<b>5.6 årsverk</b>



Forslaget baserer seg på kunnskap om at disse enhetene vil profitere i sitt arbeid, på at kommunen har et boligkontor som fungerer. I det boligsosiale arbeidet er det ofte slik at oppfølging av boforholdet er av svært stor betydning for å lykkes. Det er i dag svært begrenset med oppfølgingsressurser med Bo oppfølgingstjenesten sine 2.4 årsverk, og miljøteam sitt årsverk. Det bør ses på om Verdal kommune sine samlede antall årsverk på 1200 årsverk brukes hensiktsmessig, eller om man bør gjøre interne justeringer på hvor stor andel ulike målgrupper har tilgang på, i forhold til oppfølging. Dette med bakgrunn i at alle innbyggere i Verdal har lik rett på oppfølging uavhengig av hvilke utfordringer de har. Dersom ikke Maslows behovspyramide ivaretas for hver enkelt blir det vanskelig å ha tilfredsstillende livskvalitet. Boligsosialt arbeid bør nettopp derfor bygge sitt arbeid på denne behovspyramiden. Det er behov for en bred

tverrfaglig kompetanse i Boligkontoret. Dette må sikres via at boligkontoret gis kompetanse på boligforvaltning og Husleieloven.

*"Vi lever ikke for å bo. Vi bor for å leve. Det viktige med å bo er hvordan det lar oss leve, hvordan det påvirker rekken av hverdager som lagrer seg til å bli våre liv"*

## **Samarbeid mellom Boligkontoret & NAV**

En forutsetning for å kunne lykkes med boligkontoret som eneste boligformidler til vanskeligstilte er at NAV avvikler sin rolle som boligformidler. De skal etter etableringen av Boligkontoret kun ta imot henvendelser om AKUTT bostedsløshet. NAV sine boligbehov til

dette formålet skal de formidle til boligkontoret, som skal svare på bestillingen til NAV umiddelbart etter en vurdering av lovmessig rett på bolig. Dette er en viktig forutsetning for å lykkes med rendyrkingen av ett sted for tilgang på bolig via kommunen. Samtidig blir dette en

sikring på at Verdal kommune driver bosetting kun etter hvem som har rettmessig hjemmel på bistand til kommunal bolig. Det er også viktig at akuttboliger ikke blir langvarige boforhold, men at personer som får tildelt akuttboligraskest mulig får bistand til å komme seg over i en annen egnet bolig av lengre varighet.

Dagens situasjon med private utleierye i samarbeid med NAV er i dag i alt for stort omfang. Registreringer viser at NAV har 75 bo enheter som de disponerer.

Boligkontoret skal ha et godt samarbeid med det private utleiemarkedet, men ikke i så ustrakt omfang som dagens praksis. Dette handler om at Boligkontoret skal ha kontroll på boligmassen som benyttes, og drive systematisk bosetting i målgruppene for boligsosialt arbeid jmf Boligsosial handlingsplan. Kvalitetssikring av boforholdet og husleiebetaling er her nøkkelord.

Boligkontoret skal ha ansvaret for å gi egnet bolig til 1 gangs flyktninger, men NAV og introduksjonsprogrammet har ansvaret for bo trening / oppfølging i bolig. Flyktningene gis tilgang på Bo oppfølgingstjenesten etter at introduksjonsprogrammet er avsluttet.

## **Hvordan praktisere god utnyttelse av Verdal boligselskap sin boligmasse?**

Det er viktig å forebygge at boligkontoret kan settes i en vanskelig situasjon mellom bestiller og utleiefunksjonen i et tett samarbeid med Verdal boligselskap. Dette pga. Verdal boligselskap sin eierform, og driftspolitik.

Det vil uten tvil være hensiktsmessig at Verdal boligselskap og boligkontoret har en tydelig avklart rollefordeling. Det er også svært viktig at boligkontoret har siste ordet til å avgjøre hvordan den samlede boligmassen skal benyttes, ikke et valgt styre som skal drifte selskapet etter aksjeloven. Verdal boligselskap sine vedtekter er endret til å være bedre tilpasset å drives ut fra Boligsosiale prinsipper og behov. Boligkontoret bør ha Boligselskapets fullmakt til å tildele boligmassen etter vurderinger om hva som er mest hensiktsmessig sett ut fra kommunens samlede behov.

Det er også avgjørende at man får gjort noe med den høye husleien i Boligselskapet sine boliger som benyttes til vanskeligstilte. Disse boligene det spesielt tenkes på her er av svært dårlig standard. Boligselskapet har garanti på depositum hos NAV i en del av disse boligene, og tar dermed ingen risiko ved at leietaker ikke greier å betale for seg. Denne risikoen er det imidlertid NAV som må ta. Situasjonen i dag er slik at svært høye restanser pga av manglende vilje, evne og oppfølging medfører høye restanser som leietaker ikke har mulighet for å betjene. Som igjen medfører utkastelsesbegjæringer og behov for en ny bolig. Både restansen og behov for ny bolig blir da NAV og Verdal kommune sin utfordring i neste omgang. Dette er system utfordringer som har forbedringspotensial både samfunnsøkonomisk og menneskelig.

## Tildelingspolitikken i Boligkontoret

Alle kommunale boliger bør forvaltes av Boligkontoret for å kunne praktisere riktig bolig til riktig person. Alle boligene er viktige for å utfylle det differensierte behovet. Det er også viktig med tanke på å rendyrke "en dør" prinsippet.

Botiden i Verdal kommune er maks 3 år, etter denne tidsperioden skal det vurderes om leietaker kan kjøpe seg noe selv på det åpne markedet, inngå leie på det private markedet, eller om kommunen skal forlenge kontrakten. Det siste skal kun skje i unntakstilfeller.

Tildeling av institusjonsplasser bør ikke tillegges boligkontoret da disse ikke omfattes av husleieloven.

Dersom man samler hele boligmassen til boligkontoret vil dette definitivt være med å bygge opp et boligkontor med bred oversikt og kompetanse på kommunens utfordringer, ulike bomiljø og muligheter innenfor det boligsosiale området. Systematisk og kontrollert samarbeid med private utleiery vil også lettere la seg gjennomføre fra et boligkontor som sitter med totaloversikten på boligbehovet og bolig tilgangen. En samling av all boligmasse i Boligkontoret trenger ikke å bety at det er Boligkontoret som skal tildele alle boligene i kontoret. En mulighet er å dele tildelingen av bolig mellom Omsorgsnemnda og Boligkontornemnda.

Skriving av husleiekontrakt, nøkler, vedlikehold etc bør utføres ved Boligkontoret i alle tildelingene.

Aktuelle søkere på kommunal bolig deles naturlig inn i 2 grupper jmf lovverket. De med akutt behov for bolig, og de med behov for en gjennomgangsbolig / omsorgsbolig for en periode i livet eller livet ut. Akutt behov for bolig skal ivaretas øyeblikkelig, her kan NAV bestille bolig til Boligkontoret som umiddelbart må svare på denne henvendelsen.

2 boenheter bør minimum være ledige og tilgjengelige for slike tilfeller hele tiden. NAV bør inn å supplere for den husleien boligkontoret ikke får inn i de perioder boliger er tomme.

Behovet for gjennomgangsbolig kommer ikke like brått, og her kan man søke fortløpende på bolig, med en søknad som har 3 mnd gyldighetstid. Ved utgangen på 3 mnd perioden kontakter boligkontoret søker om det fortsatt er aktuelt.

Ved ja forlenges gyldigheten med 3 mnd, ved nei makuleres søknaden. I alle tildelinger vil det vektlegges lovmessig hjemmel for bolig. Det opereres ikke med ventelister, hvor man "rykker frem i køen" prinsippet er gjeldende.

Tildelingsarbeidet må være basert på vurdering gjort ut fra det lovverket som Verdal kommune skal ivareta. Kommunens ansvar for vanskeligstilte på boligmarkedet, er regulert i følgende lovverk, og er gjeldende for tildeling av kommunal bolig:

- Lov om sosiale tjenester § 3-4 Boliger til vanskeligstilte
- Lov om sosiale tjenester i arbeids- og velferdsforvaltningen § 15 Boliger til vanskeligstilte
- Lov om sosiale tjenester i arbeids- og velferdsforvaltningen § 27 Midlertidig botilbud
- Lov om sosiale tjenester i arbeids- og velferdsforvaltningen § 18, stønad til livsopphold og boutgifter.
- Lov om sosiale tjenester § 6-1. Kommunen har plikt til å sette inn særlige tiltak ovenfor rusmiddelmissbrukere
- Lov om forbud mot diskriminering på grunn av nedsatt funksjonsevne § 1
- Lov om forbud mot diskriminering på grunn av nedsatt funksjonsevne § 9

Foruten overnevnte lovverk må søkers evne til å skaffe seg egen bolig, boevne og bohistorikk ligge til grunn før man evt fatter et positivt vedtak om kommunal bolig. All den kompetanse man har om boligsøker må være vedtaksgrunnlaget for hvordan kommunen ønsker å legge til rette for en god bosetting. Dette gjelder spesielt behovet for oppfølging i boforholdet.



Boligkontoret utarbeider gode rutiner sammen med naturlige fagmiljø, ved overgangssituasjoner som fra fengsel til egen bolig, og fra behandling til egen bolig.

Søknadsskjemaene for kommunal bolig utarbeides slik at det gir Boligkontoret god kompetanse om boligsøkers behov både for bolig og oppfølging.

Alt tildelingsarbeid i Boligkontoret skal i hovedsak basere seg på vurderinger gjort med bakgrunn i lovhjemmel. Tildelingen av boligmassen skjer i et samarbeid mellom flere fagpersoner, vurdert i hver enkelt sak:

Leder for tildelingsarbeidet i Boligkontoret og leder kommunal inntektssikring fra NAV bør være eneste faste medlemmer i tildelingsarbeidet. Tildelingsarbeidet skal bygge på vurdering av søkers rett på kommunal bolig, boevne og bo historikk.

Tildelingen av bolig kan gjøres av 2 ulike nemnder:

- Omsorgsnemnda:  
Omsorgsboliger / institusjonsplasser tildeles til personer over 67 år av et inntaksteam fra Omsorgs og velferdsdistriktene i Verdal
- Boligkontornemnda:  
Omsorgsboliger og resterende boligmasse tildeles av Boligkontor nemnda, som skal ha sammensetting fra sak til sak avhengig av søkers behov.

Følgende aktører er aktuelle til å bidra i tildelingsarbeidet i Boligkontoret:

- Leder for tildelingsarbeidet i Boligkontoret
- Rusomsorgen
- Psykiatriomsorgen
- Flyktning omsorgen
- Tiltak funksjonshemmede
- Omsorgs og velferdsdistriktene
- Leder kommunal inntektssikring NAV
- Husbankens virkemidler
- Ergo og fysioterapitjenesten
- Bo oppfølgingstjenesten
- Miljøteam
- Barnevernstjenesten

Når tildelingen av bolig er gjort får leietaker en tilpasset Husleiekontrakt basert på vurderinger av boevne og bohistorikk.

Ved underskriving av husleiekontrakt skal leietaker presenteres for Bostøtte ordningen, og søke Bostøtte. Transporterklæring for Bostøtte skal også underskrives, for å være gjeldende etter avtale med leietaker. Det utarbeides prosedyrer for dette. Det vil si umiddelbart etter underskrevet husleiekontrakt, eller om leietaker får betalingsvansker underveis i leieforholdet så kan transport erklæringen igangsettes umiddelbart etter at restanse er oppdaget. Dette for å minimalisere restansens omfang så raskt som mulig. Leietakere via Boligkontoret bør ha en avtale med Boligkontoret ved innleggelse til avrusning, opphold i fengsel eller annen institusjon at nøklene til boligen oppbevares ved Boligkontoret. Dette for å unngå av boligen brukes til å huse andre enn leietaker, mens leietaker er borte.

### **Etableringslaget**

Bo oppfølgingstjenesten får regelmessig tilbud om å ta imot brukte møbler og hvitevarer fra f.eks dødsbo i Verdal. Bo oppfølgingstjenesten har i svært lite omfang sagt ja til utstyr, pga av manglende mulighet til å etablere en ordning med henting, bringing og fakturering av disse varene. Det er imidlertid blitt noe, pga veldig godt samarbeid mellom Bo oppfølgingstjenesten og vaktmesterne. Det oppleves å være et svært godt marked for å kunne ta imot veldig godt utstyr. Bo oppfølgingstjenesten har i lengre tid ytret ønske om å videreutvikle denne ordningen, først og fremst fordi det oppleves som en liten oppdragende



praksis at man får mulighet til å kjøpe alt nytt, når man har behov for etableringstilskudd fra NAV. Bo oppfølgingstjenesten mener at leietakere som trenger tilskudd fra NAV, kan starte med utstyr man får kjøpt for en billig penge ved etableringslagret. En utvikling av denne ordningen vil kunne gi noe inntekt til Bo oppfølgingstjenesten, en inntekt som man bør benytte til å lease en bil til tjenesten som har rom for div utstyr. Det kan også tenkes at arbeidet med henting/bringning kan være et arbeidstiltak for innbyggere i arbeidstrening etc. Nav vil profitere på at dette lagret blir etablert, forhåpentligvis med at lavere etableringsutbetalinger på sikt. Planen oppfordrer derfor sterkt NAV til et samarbeid om denne etableringen. Administrasjon av etableringslagret bør ligge i Boligkontoret.

### **Lokalisering av kontoret**

Lokaliteter til Boligkontoret er foreslått i NAV sine lokaler, forutsatt at NAV flytter inn i Fokusbygget. En samlokalisering i disse lokalene vil være en svært god løsning, med tanke på nærheten til NAV, rustjenesten, sevicekontoret. Man vil med en slik samlokalisering oppnå synergieffekter som bredt fagmiljø på kommunens vanskeligstilte, bredt utviklingsmiljø for tjenesteproduksjon, nærhet mellom tjenestene som bedre kan sikre tverrfaglig samhandling, samtidig skal denne samlokaliseringen sikre bedre kvalitet til innbyggerne i kommunen.

### **Økonomi**

Etablering av Boligkontoret vil bla medføre følgende økonomiske gevinster for kommunen:

- Færre husleierestanser i kommunale boliger
- Flere nedbetalingsavtaler for husleierestanser i kommunal bolig
- Flere nedbetalingsavtaler for kommunale avgifter
- Reduksjon av utgifter til reparasjon og vedlikehold i den kommunale boligmassen, pga tett oppfølging.
- Større etterspørsel og utnyttelse av Husbankens virkemidler.
- Større "turn over" på kommunal boligmasse, bedre sikring på at riktig bolig til rett person ivaretas. Forebygging Bostedsløshet.