



Arbeidet med boligpolitiskplan
- Prosesser, veivalg og muligheter
&

**Boligpolitisk Kommunedelplan og
Lov om kommunenes ansvar på det boligsosiale
feltet**

Statsforvalter - Boligsosiale fagdager 15.12.2023

Kommunedelplans arbeidet har jobbet frem tiltak etter lovens formål;

«Formålet med loven er å forebygge boligsosiale utfordringer og å bidra til at vanskeligstilte på boligmarkedet skal få bistand til å skaffe seg og beholde en egnet bolig.»

Samt §5 Ansvar for organisering og planlegging

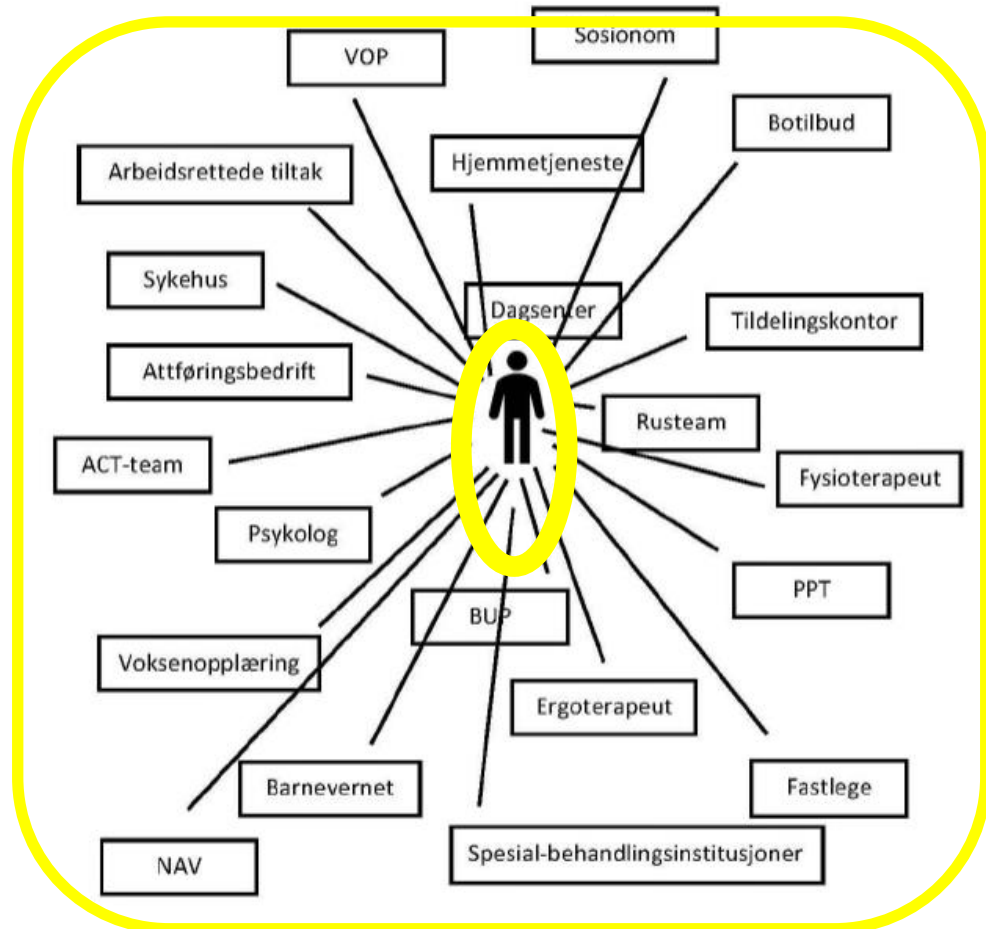
«Kommunen skal i sitt arbeid på det boligsosiale feltet sørge for samarbeid på tvers av sektorer og samordning av sine tjenester. For øvrig skal kommunen samarbeide med andre offentlige aktører som kan bidra til arbeidet for vanskeligstilte på boligmarkedet.

Kommunen skal ha en oversikt over behovet for både ordinære og tilpassede boliger for vanskeligstilte på boligmarkedet. Oversikten skal inngå som grunnlag for arbeidet med kommunens planstrategi etter [plan- og bygningsloven § 10-1](#). En drøfting av kommunens boligsosiale arbeid bør inngå i strategien. Kommunen skal i sitt arbeid med kommuneplanen etter [plan- og bygningsloven kapittel 11](#) fastsette overordnede mål og strategier for det boligsosiale arbeidet. Målene og strategiene skal være egnet til å møte de utfordringene kommunen står overfor med utgangspunkt i oversikten nevnt i første punktum.»



Moss kommune

Samhandling på tvers!





Boligpolitisk kommunedelplan for Moss

3 GOD HELSE OG LIVSKVALITET



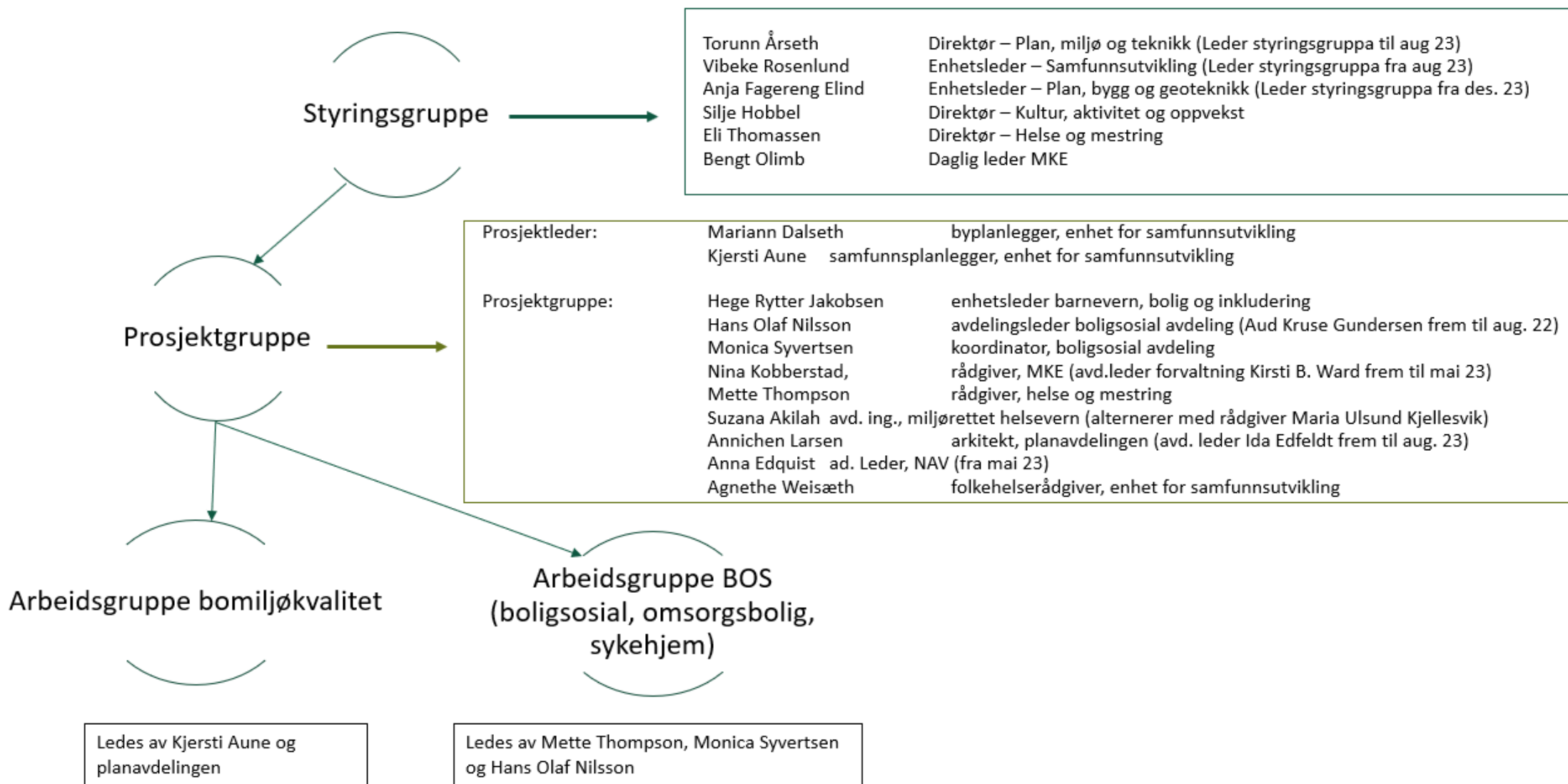
11 BÆREKRAFTIGE BYER OG LOKALSAMFUNN



17 SAMARBEID FOR Å NÅ MÅLENE



Organisering av prosjektet





Arbeidsgruppen

Arbeidsgruppen som jobbet med evaluering av Boligsosial plan, samt redegjørelse for behov og virkemidler til det boligsosiale arbeidet i kommunen, bestod av:

Arbeidsgruppens ledere:

Avdelingsleder – Boligsosial avdeling

Saksbehandler Boligtildeling – Boligsosial avdeling

Arbeidsgruppens medlemmer:

Representanter fra Boligsosial avdeling:

3 stk Saksbehandlere Startlån

1 stk Tillitsvalgt (TV)

1 stk Verneombud (VO)

1 stk Saksbehandler Bostøtte/Kommunal garanti/depositum

3 stk Miljøterapeuter Housing First teamet – Boligsosial avdeling)

1 stk Miljøterapeut Miljøvaktmesterteamet – Boligsosial avdeling)

Koordinatorer for prosjektgruppemøter boligpolitiskplan har vært:

Byplanlegger i enhet for samfunnsutvikling og Samfunnsplanlegger- sosial bærekraft

Representant Nav:

1 stk Fagansvarlig – Sosial

Representanter Helse og omsorgsforvaltningen:

2 stk Avdelingsledere Helse og omsorgsforvaltningen

Representanter Flyktningetjenesten:

1 stk Avdelingsleder – Flyktningetjenesten

1 stk Programrådgiver – Flyktningetjenesten

1 stk Enhetsleder – Barnevern, Bolig og Inkludering

Representanter Rus og psykiatritjenesten:

1 stk Avdelingsleder – Rus og psykisk helse

2 stk Fagkoordinator – Rus og psykisk helse

Representanter Moss Kommunale Eiendomsselskap:

1 stk Fagrådgiver Miljø og bolig – MKE

1 stk Leder Eiendomsforvaltning – Moss Kommunale Eiendomsselskap)

Representant Helse og mestring:

1 stk Rådgiver – Helse og Mestring

Kommunedelplan - Boligsosial arbeid

Moss og Rygge kommune vedtok i 2017 en felles Boligsosial plan for perioden 2017 – 2022.

Kommunestyret vedtok den 23.03.2021 i planstrategien at Boligsosial plan oppgraderes til en kommunedelplan for bolig i Moss Kommune og at Boligsosial handlingsplan skal revideres og innarbeides som en del av denne planen. I juni 2022 ble planprogram for bolig politisk kommunedelplan vedtatt.

Innenfor det Boligsosiale arbeidet ble det etablert en prosjektgruppe som har ansvar for temaene Boligsosialt arbeid, fremtidig behov for omsorgsboliger og sykehjemsplasser, samt samlokaliserte boliger.

Prosjektgruppene ble satt sammen av ansatte fra Boligsosial avdeling og rådgiver fra Helse og mestring.



Kunnskapsgrunnet - Boligsosialplan

Arbeidsgruppen som utførte arbeidsprosessen med innhenting av kunnskapsgrunnlag, hadde fire tverrfaglige arbeidsmøter og 1 tema/fag dag. I tillegg har Boligsosial avdeling jobbet med ulike temaer, mellom møtene.

Arbeidsmøtet har foregått over 4 formiddager. Metoden i arbeidet har vært å følge utviklingsprosessen med de fire stegene «forstå – utvikle – lære - levere» Arbeidsgruppen har innhentet innsikt ved å:



Dypere forståelse for «problemstillingen»

- Kartlegge dagens tjenester og boliger

- Skrivebords undersøkelse, med gjennomgang av nasjonale retningslinjer, lokale planer, oppdatert fagkunnskap, tall og statistikk.

- Innhentet informasjon fra andre kommuner

- Gjennomført brukerreiser



Konseptutvikling = idé med en plan



Teste & prototype - lære hva som fungerer og ikke fungerer



Iverksette og skalere

Arbeidsgruppens oppdrag og mål

Arbeidsgruppenes oppdrag:

- Beskrive fremtidige behov i Moss kommune og utarbeide tiltak for hvordan behovene kan dekkes.

Formål

Formålet med den bolig politiske planen er å vurdere fremtidige behov for kommunale boliger og virkemidler innenfor det boligsosiale arbeidet;

- **Sikre at Moss Kommune har et tilbud som dekker innbyggernes behov innenfor det boligsosiale feltet**
- **Utrede og få en oversikt over boligsøkernes behov**
- **Utrede hvordan kommunen best kan dekke boligsøkernes og beboernes behov**
- **Utrede ansattes kompetanse og kunnskapsbehov**

Organisering / Prosess

Arbeidsgruppene fordelte oppgaver i tråd med ansvarsområder og kompetanse. Utredningsarbeidet var tverrfaglig og arbeidsgruppene inkluderte ansatte i aktuelle tjenester, TV og VO.

Arbeidsgruppen:

- **Redegjorde for fremtidige behov innenfor det boligsosiale området**
- **Redegjorde for aktuelle brukergrupper, tjenestebehovet til brukerne og kompetansebehov hos ansatte**
- **Redegjorde for hvordan kommunen skal oppnå tilstrekkelig med boliger og sosiale/økonomiske virkemidler for å kunne bistå vanskeligstilte på boligmarkedet.**
- **Leverte en plan for fremtidig behov for kommunale boliger og virkemidler som skal inngå som en delplan i bolig politisk plan**

Leveranse



Det ble utarbeidet tre rapporter. Rapportene utgjorde grunnlaget for innholdet i bolig politisk kommunedelplan og det strategiske arbeidet og planarbeidet i kommunen innenfor de tre områdene.

Rapport 1:

Evaluering av Boligsosial plan 2017 – 2022 og en redegjørelse for behov og virkemidler i det boligsosiale arbeidet i kommunen.

Rapport 2:

Fremtidige behov for samlokaliserte boliger med helse og omsorgstjenester

Rapport 3:

Fremtidige behov for omsorgsboliger for eldre og sykehjemsplasser.

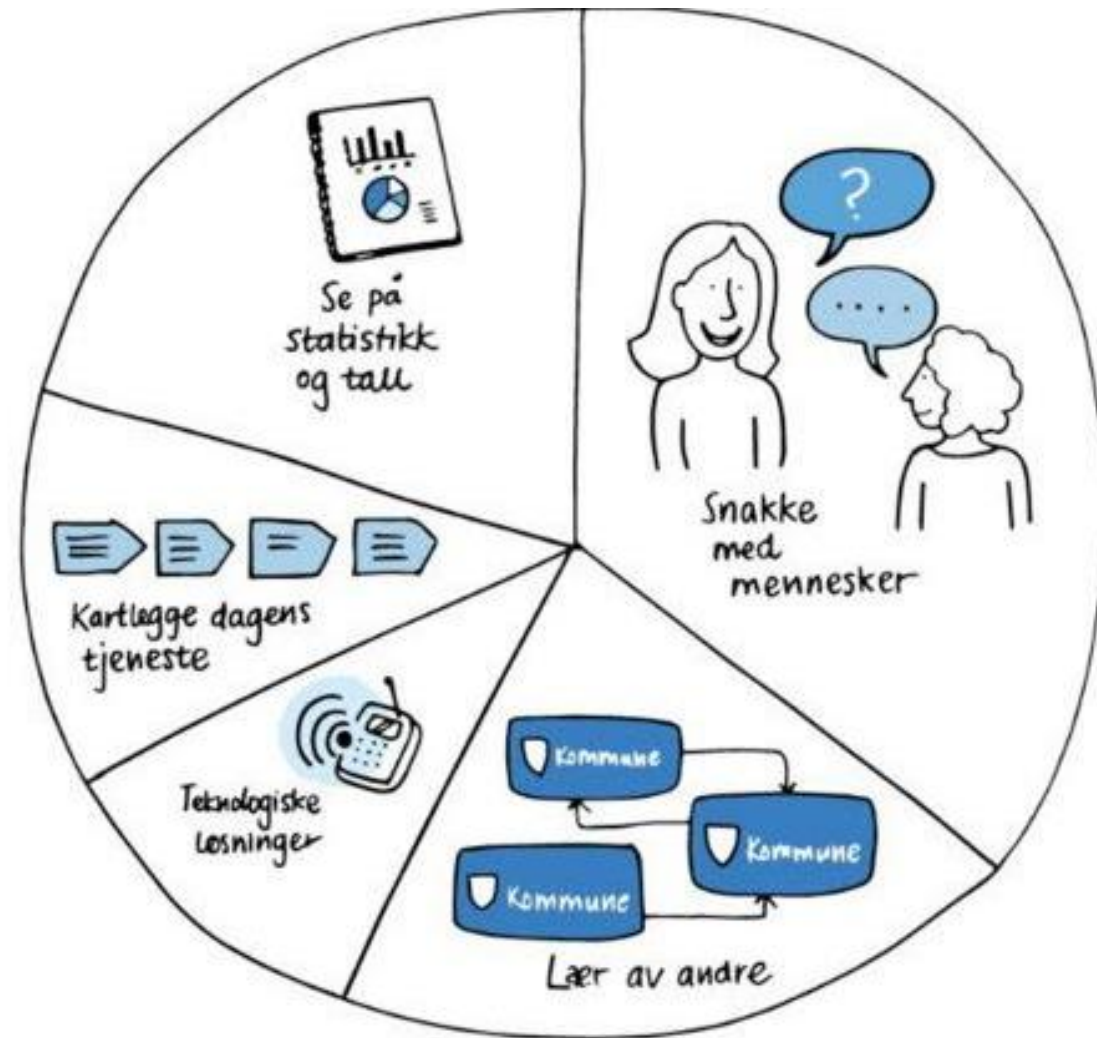
I arbeidsgruppene har agenda vært å få frem en **felles faglig og dypere forståelse i forhold til hvordan det Boligsosiale arbeidet i kommunen er organisert. Spørsmålene vi har søkt å finne svar på er:**

- 1. Hvordan fungerer det Boligsosiale arbeidet i kommunen i dag? Hvilke virkemidler og metoder benyttes?**
- 2. Hvem har boligsosiale behov og er målgruppen innenfor det boligsosiale arbeidet?**
- 3. Hvilke behov har de vanskeligstilte på boligmarkedet?**
- 4. Hvilke utfordringer står kommunen ovenfor for å løse de Boligsosiale utfordringene i kommunen?**
- 5. Hvilke muligheter og tiltak bør gjennomføres innenfor det Boligsosiale feltet?**

Arbeidsgruppen har forsøkt å identifisere hvilke målgrupper som kan regnes som vanskeligstilte på Boligmarkedet i Moss kommune, samt definert deres behov knyttet til dette. Vi har i arbeidsgruppene stilt spørsmål i forhold til utfordringene, vi som fagområder og tjenester, samt hvilke løsninger, tiltak og muligheter vi kan benytte for å imøtekomme og løse disse utfordringene.

Kommunedelplans arbeidet er gjort i tråd med Lov om kommunens ansvar på det boligsosiale feltet av 01.07.2023.

Hvordan få innsikt?



	2023 Prognose
VENTELISTE MOSS KOMMUNE	193
Barnefamilier	53
Tilrettelagt	19
Enslige/Par	
Tilrettelagt	42
Psykiske lidelser/rus	47
Andre problemer (enslige, samlivsbrudd, etc.)	32
Bosetting unntatt Ukrainske flyktninger	30
Bosetting av Ukrainska flyktninger	200
UFB - Familier Mottakere med barn	13
UFB - Uten fast bolig totalt	37

	JELØY			ØSTRE		SENTRUM	MIDTRE		NORDRE			SØNDRE		
	Ramberg	Refsnes	Reier	Krapfoss	Øreåsen	Bytårnet	Melløs	Ekholt	Verket	Åvangen	Nøkkeland	Vang	Halmstad	Larkollen
Bolig fordelt skolekrets =	157	10	28	23	36	50	84	36	43	58	31	0	39	11
Bo og omsorgsboliger, fordelt =	52					52	57	22					25	

Kommunale boliger til vanskeligstilte på boligmarked, startlån og tilvisningsavtaler:	Antall 01.09.2023	Behov 2024-2035	Prognose 2024-2035	Note
Venteliste	193	-100	93	Minske venteliste med fokus på UFB, ROP, Familier og tilrettelagte. Vil alltid være noen på venteliste under 100 årlig i antall.
Totalt antall kommunale boliger	831	123	954	
Ordinære kommunale boliger i sameier og borettslag	220	10	230	Fyller et viktig behov til leietakere med boevne der vi har flere barnefamilier boende.
Ordinære helkommunaleboliger	393	40	433	Behov for flere boliger til de med boevne som er økonomisk vanskeligstilte.
Boliger med Livsløpstandard Tilrettelagte boliger	208	40	248	Vi ser på ventelista at vi har flere som trenger denne type boliger som ikke er målgruppe direkte til Helse og Mestring og er økonomisk vanskeligstilte, fokus familieboliger.
Innleide boliger	6	-6	0	Utgår
Kommunale småhus	4	26	30	Se på småhus og regulering av tomter som har andre kriterier per dags dato til personer med manglende boevne som trenger å bo adskilt fra andre i samme målgruppe.
Nødboliger/Midlertidige boliger				
Familier	0	5	5	I samarbeid med NAV fokus på familier (ev. samarbeid krisesenter) ROP adskilt boende og annet fortsatt hotell ved behov. Viktigt å ikke blande målgrupper.
Rus & Psykiatri	0	8	8	
Startlån	100	50	150	Mål at avlaste venteliste og gi hjelp til selvhjelp til vanskeligstilte på boligmarked. Forutsetninger at NAV:s satser kan matche aktuelle tilbud og at Husbanken ordninger opprettholdes. Fokus på barnefamilier og mindre enheter til enslige/par. Drøfte alternative løsninger med Husbanken med leie til eie løsninger.
Mål 60% barnefamilier Mål 7% -10% fra kommunalbolig årlig som bevilges startlån årlig				
Boliger med tilvisningsavtaler	152	75	227	Mål at avlaste venteliste og hjelp til selvhjelp til vanskeligstilte på boligmarked. Forutsetninger at NAV:s satser kan matche aktuelle tilbud og at Husbankens ordninger opprettholdes. Fokus på barnefamilier og mindre enheter til enslige/par. Ser på muligheten med livsløpsstandard. Drøfte leie til eie løsninger i samhandling med Husbanken i fremtiden.
Fokus: Arbeide videre med organisering, tildelingskriterier, mandat og samhandling så vi får ut effekten av virkemidlene. Vi har per dags dato ikke tatt med eventuelle effekter av mulige leie til eie løsninger i denne oversikt.				

Dette er et eksempel på arbeidsdokumenter der vi prøver å sette konkrete tall og mål for fremtida behov.

Tallene er satt inn for å vise hvordan vi arbeider med et slik dokument.

Viktige spørsmål:
Hvordan kompletterer og påvirker det private boligmarked i Moss våre virkemidler nå og i fremtiden?

Se på satser, leiekostnader og leie til eie løsninger. Hvordan løser vi overgangene fremover?

OPPSUMMERT Boligmarkedet

MÅL:

Vi skal ha en bærekraftig boligproduksjon. Innsikt i det lokale boligmarkedet gir kommunen mulighet til å ta i bruk riktige og mer presise virkemidler i dette arbeidet.

- Kunne vurdere hvilke boligtyper kommunen bør legge til rette for
- Vurdere antall husholdninger opp mot antall fullførte boliger
- Si noe om hvor stor aktivitet det er på boligmarkedet og dermed om sirkulasjonen er god og det er tilgjengelige boliger på markedet.
- Se prisstatistikk opp mot omsetningsaktiviteten.
- Vite mer om situasjonen og utfordringene knyttet til det ordinære boligmarkedet og boliger for innbyggere med vanlige inntekter og lite egenkapital, ene-forsørgere og andre som befinner seg i mellomsjiktet.

UTFORDRINGSBILDET:

Geografiske forskjeller i utdanningsnivå gjenspeiles i gjennomsnittlig salgspris på boliger og inntekt. Sjønære områder har høyest gjennomsnittspriser og høyest utdannings- og inntektsnivå. Økende forskjeller i boligprisnivå. Økte hindringer for intern sosial mobilitet. Økte forskjeller i levekår. Økende homogenitet i boligområder.

Høy andel aleneboende (40% og økende). Kvadratmeterpris på nybygde blokkleiligheter er i mange områder høyere enn kvadratmeterprisen på eneboliger, dette kan være til hinder for mobilitet i den aldrende delen av befolkningen. Lønnsomhet størst og risiko lavest for mellomstore leiligheter i blokk. Oppnår vi ønsket variasjon i boligtyper i knutepunktsonrådene (det mellom enebolig og blokk)? Andelen førstegangskjøpere som kommer seg inn på boligmarkedet går ned (39% i 2010, 19,8% i 2021, 16,5% i 2022).

BEHOV:

Innbyggere ønsker kontakt med det grønne.
Styring av hva som bygges hvor
Styrke markedssvake område
Stabile boområder
Klima – utnytte eksisterende bygningsmasse bedre

LØSNINGER:

Lokaliseringsprinsipper
Tydelige om kommunes behov og ønsker i dialog med utbyggere
Stimulere delingsløsninger
Stimulere nye eieformer
Kjøpe tomter, bygg eller boliger i områder hvor spesifikke behov utpeker seg
Eiendomsstrategi
Utøve aktivt eierskap



OPPSUMMERT Plan og redegjørelse for behov og virkemidler i det boligsosiale arbeidet i kommunen

UTFORDRINGSBILDET:

Mangel på tilstrekkelig med egnede kommunale boliger
Mangel på nød boliger/hospits til personer/familier uten fast bolig
Økonomi lavinntekt
Nav sine livsoppholdssatser er for lave i forhold til husleiesum
Botid på 2 år (flere blir henvist til det private leiemarkedet)
Husstander i ikke godkjente private leiligheter
Flere boligsøkere som i lang tid bor midlertidig
Naboklager og bekymring fra bomiljøer, borettslag og nærmiljø
Uegnet bolig – Boligene er ikke tilpasset brukernes behov
Bostedsløse - uten fast bolig
Manglende tjenester (sikkerhetsnett) som fanger opp og bistår søkere med kjent negativ bo historikk
Lange ventelister til kommunal bolig
Manglende intern samhandling
Ikke felles og gode nok fagsystemer

MULIGHETER:

Tilgang på flere, bedre og egnede boliger tilpasset brukernes behov
Tilgang på nød boliger/hospits/midlertidige boliger
Bedre intern samhandling mellom avdelingene/enhetene som jobber innenfor det Boligsosiale feltet
Tilgang til felles og bedre fungerende fagsystemer
Flere må få bistand til og ha mulighet til å søke og få innvilget startlån (Bruk av leie til eie modeller/løsninger)
Tilgjengelige tjenester som bidrar til økt livsmestring blant vanskeligstilte på boligmarkedet
Kommunen må få tilgang på flere tilvisnings og tildelingsavtaler med private utleierytbyggere
Tilgjengelig tjenester for enkelte brukere (kveld, helg og helligdager)
Kortere ventelister
Stabile bomiljøer
Tilgang på flere miljøarbeidere/miljøterapeuter som bistår boligsøkere og søkere med behov for bistand til å bo (før, under og etter bosetting. (for eksempel. Housing First og miljøvaktmester team.)

MÅL OG VIRKEMIDLER:

- Utarbeide en matrise/modell for bolig og tjenestetilbud
- Videreutvikle og digitalisere det Boligsosiale arbeidet
- Mål om deltakelse i forskningsprosjekt
- Utredde leie til eie modeller
- Utvikle helhetlige, koordinerte og bærekraftige bolig og tjenestetilbud
- Utvikle samarbeid med kommunale beboere, søkere, brukerorganisasjoner og pårørende
- Utvikle samarbeidet med frivillig sektor, ideelle organisasjoner, borettslag, sameier, utbyggere, næringsliv, politikere mfl.
- Utvikle samarbeidet knyttet til faget Boligsosialt arbeid innad i organisasjonen
- Utvikle gode metoder for reell bruker og beboermedvirkning knyttet til tjenester innenfor det Boligsosiale feltet
- Utredde og komme i gang med metoder for nær og bomiljøarbeid
- Fremskaffe en bredere og mer differensiert boligportefølje som er tilpasset boligsøkernes behov (Også nød boliger og hospits)
- Regulering av tomter til boligformål (familieboliger/Småhus/Robustboliger)

Hva er viktig fremover for Boligsosialavdeling som har fått ansvar for å fatte vedtak utfra ny boligsosiallov, i tett samhandling med NAV og andre enheter i Moss kommune?

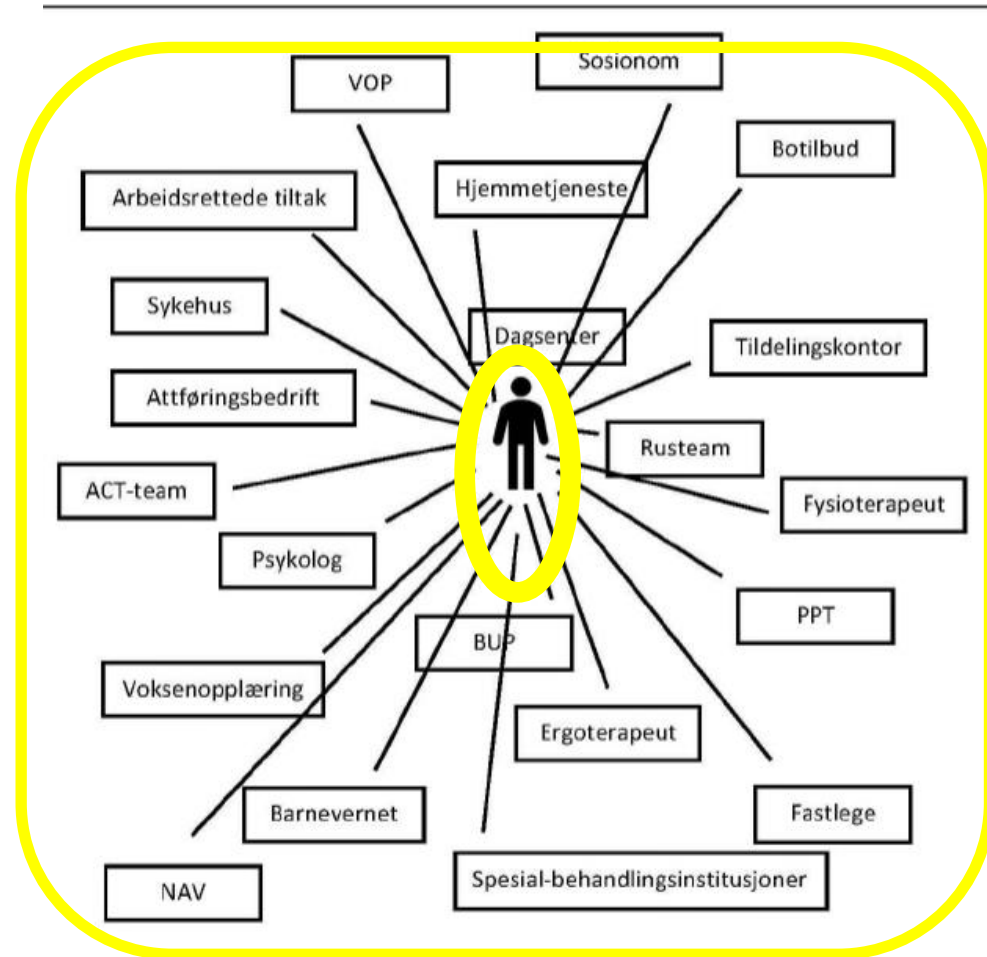
Viktig å ikke gjemme oss bak tall og prognoser, vi må være tilstede, tilgjengelige for å kunne fange opp de som er vanskeligstilte i Moss.

Tilby veiledning der kommunen møter mennesker er avgjørende for at ny lov ikke skal bli et skrivebordsprodukt der vi ser det vi vil se.

I våre undersøkelser ser vi at «ikke lovpålagte virkemidler» som Miljøvaktmester og Housing First er de som «fuger» sammen tjenester for de aller mest vanskeligstilte. De gir veiledning og forebyggende innsatser til de med lav boevne.

Tilbyr praktisk hjelp slik at de som trenger veiledning kan søke og beholde bolig, fysisk følge de mellom tjenester i Moss kommune med mål at de skal bli selvhjulpne.

De måler temperaturen i byen: lytter, veileder, rapporterer, sender bekymringsmeldinger og kommer med innspill og ideer daglig.



... dette var et lite avgrenset innblikk i hvordan vi arbeider med §5 i ny boligsosial lov ...

Hans Nilsson
Avdelingsleder
Boligsosialavdeling