



Lillesand kommune

LILLESAND KOMMUNE

**BOLIGSOSIAL HANDLINGSPLAN
2019 - 2024**

Innhold

1.0 SAMMENDRAG	3
2.0 INNLEDNING	3
2.1 Bakgrunn	3
2.2 Om Boligsosial handlingsplan for Lillesand kommune 2018-2024.....	3
2.3 Medvirkning	4
2.4 Definisjoner	4
2.5 Statlige føringer og økonomiske virkemidler	5
2.5.1 Føringer	5
2.5.2 Økonomiske virkemidler	7
3. BESKRIVELSE AV STATUS	8
3.1. Befolkningsutvikling og framskriving.....	8
3.2 Boligmarkedet	8
3.3 Boligpriser og årlige endringer	9
3.4 Boligstruktur	9
3.5 Flyktninger	9
3.6 Levekårsforhold i Lillesand	10
3.7 Kommunale boliger.....	11
3.8 Vurdering.....	12
3.9 Resultater av boligsosial handlingsplan 2012 – 2016	13
4.0 OVERORDNET MÅL.....	13
5.0 BEHOVSVURDERING	14
6.0 HANDLINGSPLAN.....	14
Mål 1 Alle skal ha et godt sted å bo	14
Mål 2 Alle med behov for tjenester, skal få hjelp til å mestre boforholdet.....	15
Mål 3 Den offentlige innsatsen skal være helhetlig og effektiv.....	16

1.0 SAMMENDRAG

Kommunens innsats på det boligsosiale området er styrket i løpet av de siste årene med særlig fokus på sirkulasjon i den kommunale boligmassen, økte ressurser til tjenester med boveiledning og økt fokus på økonomisk verge og økonomisk bistand til de som har behov for det. Flere av kommunens botilbud er bygget slik at det gis tjenester som boveiledning, miljøterapi og psykososial oppfølging av beboerne med vedtak etter Helse- og omsorgstjenesteloven.

Lillesand kommunes boligsosiale arbeid bygges på målene i Nasjonal strategi for boligsosialt arbeid:

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

Kommunen bistår hvert år vanskeligstilte på boligmarkedet med å kjøpe egen bolig gjennom tilskuddsordningene til Husbanken. Andre leier boliger i det private boligmarkedet og noen leier kommunale boliger. Gjennom arbeidet med boligsosial handlingsplan er det avdekket behov for enkelte konkrete nye boliger på kort sikt og det er avdekket et behov for å strukturere og planlegge det boligsosiale arbeidet på en mer helhetlig måte for fremtiden. Det vil derfor bli satt ned en arbeidsgruppe som skal jobbe på tvers av sektorene med dette som formål.

2.0 INNLEDNING

2.1 Bakgrunn

Visjonen for det boligsosiale arbeidet i Norge er at alle skal bo trygt og godt. De fleste i Norge bor godt, men rundt 150.000 personer regnes som vanskeligstilte på boligmarkedet. Av disse mangler om lag 6.200 et fast sted å bo. Det boligsosiale arbeidet handler om å skaffe boliger til vanskeligstilte og styrke den enkeltes mulighet til å mestre boforholdet. Med vanskeligstilte i denne sammenheng menes de som står uten egen bolig, står i fare for å miste boligen sin eller bor i uegnet bolig eller bomiljø. Dette omfatter typisk:

- Enkeltpersoner og familier med lav inntekt
- Flyktninger
- Bostedsløse
- Personer med nedsatt funksjonsevne og utviklingshemming
- Personer med rusavhengighet og/eller psykiske lidelser

Det er kommunen som har hovedansvaret for å hjelpe vanskeligstilte på boligmarkedet. Boligsosial handlingsplan er et prioritert statlig redskap for å oppnå målet om at alle skal ha et godt sted å bo (Nasjonal strategi for boligsosialt arbeid 2014 – 2020),

2.2 Om Boligsosial handlingsplan for Lillesand kommune 2018-2024

Boligsosial handlingsplan er en plan med forankring i Kommuneplan for Lillesand kommune

2019-2030. Handlingsplanen skal brukes som behovsgrunnlag i årlig arbeid med økonomiplanen. I kommuneplanen 2018-2030 er et av hovedsatsningsområdene folkehelse, livsmestring og tilhørighet. Vi skal være en kommune med gode bo- og oppvekstforhold for alle.

Boligsosial handlingsplan er også et godt styringsdokument i samarbeidet med Husbanken.

Lillesand kommune har siden første versjon av planen i 2010 og rullering i 2012 hatt gode erfaringer med bruk av boligsosial handlingsplan. Boligsosial handlingsplan 2019-2024 omhandler først og fremst å kunne hjelpe vanskeligstilte inn på boligmarkedet.

Boligsosialt arbeid kjennetegnes ofte av svært sammensatte problemstillinger, både ved framskaffelse av boliger, tjenesteutøvelse og koordinering. Utfordringene medfører behov for tverrfaglig samarbeid. Boligsosial handlingsplan er et viktig styringsredskap for å definere omforente mål og strategier for arbeidet, samt å gjøre kjent de ulike fagområders innsats og ansvar innen området

2.3 Medvirkning

Lillesand kommune ønsker å være i dialog med innbyggere, brukere og fagmiljøer i oppgaveløsning og utvikling. En åpen planprosess med gode muligheter for medvirkning sikrer at ulike interesser blir hørt og gir en bedre plan. I forbindelse med utarbeidelse av Boligsosial handlingsplan 2018-2024 er det innhentet uttalelser fra flere fagenheter, brukere, administrasjon og Husbanken.

2.4 Definisjoner

Avgrensning

Denne planen omhandler boligtilbud til personer som defineres som vanskeligstilte på boligmarkedet i henhold til Nasjonal strategi for boligsosialt arbeid. Det betyr at planen ikke omhandler ordinære omsorgsboliger eller sykehjemsplasser.

De vanskeligstilte på boligmarkedet er personer som:

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

Det vil her gjøres kort rede for de målgrupper som vi finner i Lillesand. Det er verdt å merke seg at dette er en generell beskrivelse, og at det vil også være vanskeligstilte på boligmarkedet som faller utenom disse målgruppene.

Enkeltpersoner og familier med lave inntekter

Behov for bistand til å skaffe bolig for denne brukergruppen vil i stor grad variere i takt med endringer i arbeidsmarked og prisnivå på bolig- og utleiemarkedet. Et boligmarked kjennetegnet av variasjon av boligtyper og prisnivå bidrar til å redusere risikoen for å være vanskeligstilt på boligmarkedet.

Flyktninger

I kommunens arbeid med mottak av flyktninger, er kommunen ansvarlig for framskaffelse av bolig ved førstegangsbosetting. Målgruppen omfatter både enslige mindreårige, enslige, og store og små familier med barn. De har også svært varierende språkkunnskaper og kjennskap til å bo i norske boliger. Antall flyktninger som bosettes pr. år varierer i takt med anmodninger fra IMDi.

Personer med funksjonsnedsettelse

Brukergruppen omfatter både mennesker med en psykisk utviklingshemming samt mennesker som har omfattende skader og hjelpebehov grunnet fysiske funksjonsnedsettelse, sykdom eller skader. Gruppen omfatter unge voksne som bor i foreldrehjemmet og personer som har behov for et høyere omsorgsnivå. For mange i målgruppen er boligbehovet godt kjent over lang tid, mens for noen oppstår boligbehovet akutt etter skade/ulykke.

Personer med rusavhengighet og/eller psykiske lidelser

Brukergruppen kan i hovedsak deles inn i tre hovedgrupper, mennesker med rusavhengighet, mennesker med psykisk lidelse og mennesker med ROP-lidelser (samtidig utfordringer med rus og psykisk helse). Brukergruppen har varierende behov for bolig og oppfølgingstjenester. Oppfølgingsbehovet kan variere fra 1 time i måneden til 3 til 1 bemanning hele døgnet, og tilsvarende har brukergruppen stor variasjon i boligbehov.

Bostedsløse

Det er vanskelig å forutsi hvor mange bostedsløse Lillesand Kommune har. Viser til tabell 5 under 3.7.

2.5 Statlige føringer og økonomiske virkemidler

2.5.1 Føringer

Kommunens samfunnsoppdrag på det boligsosiale området er gitt i følgende lover:

Lov om planlegging- og byggesaksbehandling (plan – og bygningsloven)

Loven skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner. Planlegging etter loven skal bidra til å samordne statlige, regionale og kommunale oppgaver og gi grunnlag for vedtak om bruk og vern av ressurser.

Lov om sosiale tjenester i arbeids- og velferdsforvaltningen (sosialtjenesteloven)

Formålet med loven er å bedre levekårene for vanskeligstilte, bidra til sosial og økonomisk trygghet, herunder at den enkelte får mulighet til å leve og bo selvstendig, og fremme overgang til arbeid, sosial inkludering og aktiv deltakelse i samfunnet. Loven skal bidra til å utsette barn og unge og deres familier får et helhetlig og samordnet tjenestetilbud. Loven skal bidra til likeverd og likestilling og forebygge sosiale problemer. Loven omfatter blant annet kommunens plikt til å skaffe midlertidige boliger (nødbolig).§ 27

Lov om kommunale helse- og omsorgstjenester m. m. (helse- og omsorgstjenesteloven)

Kommunene skal medvirke til å skaffe boliger til personer som ikke selv kan ivareta sine interesser på boligmarkedet, blant annet boliger med særlig tilpasning og med hjelpe- og vernetiltak for de som trenger det på grunn av alder, funksjonshemming eller av andre årsaker (§ 3-7).

Lov om folkehelsearbeid (folkehelseloven)

Lov om folkehelsearbeid skal bidra til en samfunnsutvikling som fremmer folkehelse, herunder utjevner sosiale helseforskjeller. Folkehelsearbeidet skal fremme befolkningens helse, trivsel, gode sosiale og miljømessige forhold og bidra til å forebygge psykisk og somatisk sykdom, skade eller lidelse. I lovens § 5 stilles det krav til kommunens ansvar for å ha oversikt over helsetilstand og påvirkningsfaktorer som virker inn. Bolig er nevnt som en av disse faktorene (§ 7).

Bolig for velferd. Nasjonal strategi for boligsosialt arbeid (2014–2020)

Lillesand kommune legger til grunn målene i Nasjonal strategi for boligsosialt arbeid i denne planen.

Strategien har som ambisjon å styrke kommunenes muligheter til å løse utfordringene innen området, og retter en særlig innsats overfor barnefamilier og unge.

Gjennom strategien har regjeringen fastsatt følgende mål, innsatsområder og målsettinger:

Hovedmål	Innsatsområder	Målsettinger
1. Alle skal ha et godt sted å bo	Hjelp fra midlertidig til varig bolig	1. Vanskeligstilte som er i en overgangsfase sikres en varig bolig. 2. Ingen skal bo i midlertidig botilbud i mer enn tre måneder. 3. Ingen barnefamilier eller unge skal tilbringe tid i midlertidig botilbud. 4. Rask bosetting av flyktninger i kommunene.
	Hjelp til å skaffe en egnet bolig	5. Det utvikles et variert tilbud av egnede boliger i kommunene. 6. Utleieboliger skal være av god kvalitet i et godt bomiljø. 7. Vanskeligstilte får veiledning om det private leiemarkedet. 8. Vanskeligstilte får hjelp til å kjøpe bolig. 9. Vanskeligstilte som bor i en eid bolig skal ha en god og trygg bosituasjon.
2. Alle med behov for tjenester, skal få hjelp til å mestre boforholdet	Forhindre utkastelser	10. Kommunene har internkontrollsystemer for leietakere som står i fare for å bli kastet ut av boligen.
	Gi oppfølging og tjenester i hjemmet	11. Alle med behov skal motta tilstrekkelig med tjenester til å opprettholde en trygg og god bosituasjon.
3. Den offentlige innsatsen skal være helhetlig og effektiv	Sikre god styring og målretting av arbeidet	12. Det boligsosiale arbeidet er kunnskapsbasert og godt organisert på tvers av sektorer og forvaltningsnivåer. 13. Boligtilbud og tjenester utvikles i dialog med brukerne.
	Stimulere til nytenkning og sosial innovasjon	14. Innovasjon og utvikling av det boligsosiale arbeidet gjøres i samarbeid og samhandling mellom ulike involverte aktører.
	Planlegge for gode bomiljøer	15. Kommunene tar boligsosiale hensyn i areal- og samfunnsplanlegging. Kommunene planlegger mange nok boliger, og boliger og nærmiljø av god kvalitet. 16. Boligene må være spredt i hele kommunen.

Tabell 1 Oversikt over hovedmål, innsatsområder og målsettinger for Bolig for velferd

Kommuneplan for Lillesand kommune 2018-2030

Kommuneplanen er kommunens overordnede styringsdokument.

I kommuneplanen har vi tre hovedsatsningsområder i fokus, hvor det ene er:

Folkehelse, livsmestring og tilhørighet

Innbyggerne skal oppleve livsmestring, trygghet og fellesskap. Dette er viktige grunnpillarer for hvordan kommunen skal levere tjenester til kommunens innbyggere. Vi skal være en kommune med gode bo- og oppvekstvilkår for alle. Jf. Kommuneplanen 2018-2030. s. 2

2.5.2 Økonomiske virkemidler

Husbanken

Husbanken tilbyr kommuner ulike tilskudds- og låneordninger som kommunen kan bruke i sitt boligsosiale arbeid. For mer utfyllende informasjon og et oppdatert regelverk; www.husbanken.no.

Husbanken viser til at Lillesand gjør god bruk av økonomiske virkemidler.

Nedenfor gis en kort beskrivelse av Husbankens tilskuddsordninger som Lillesand kommune bruker:

Startlån, bostøtte og tilskudd til etablering og tilpassing er individrettede låne- og tilskuddsordninger. Kommunen søker Husbanken om en årlig rammebevilgning og tildeler dette til kvalifiserte brukere. Bostøtte er en statlig ordning som saksbehandles i kommunen.

Tilskudd til utleieboliger og investeringstilskudd til omsorgsboliger gis til framskaffelse av boliger. Dette gjelder ved bygging, kjøp i markedet eller inngåelse av langsiktige utleieavtaler/ tilvisningsavtaler med kommunen.

Boligsosialt kompetansetilskudd skal bidra til å heve kompetansen innen boligsosialt arbeid og boligsosial politikk. Kommunen kan søke om kompetansetilskudd til konkrete prosjekt som for eksempel tjenesteutvikling, utvikling av boligkonsept, kunnskapsutvikling og formidling av kunnskap. Kompetansetilskuddet er innlemmet i kommunenes rammetilskudd fra 2018.

Andre statlige tilskudd

Fylkesmannen i Agder forvalter tilskudd til kommunalt rusarbeid og boligsosialt arbeid. Tilskudd skal brukes til finansiering av stillinger i kommunen, og utgjør dermed et viktig supplement til Husbankens investeringstilskudd. For utfyllende informasjon se gjeldende regelverk www.fylkesmannen.no. Tiltak til lavterskeltilbud og boveiledning vil bli prioritert.

Merverdiavgiftskompensasjon

Kommunen kan få mva. -kompensasjon på investeringer til kommunale boliger som er fysisk tilrettelagt for beboere med behov for tilpasninger på grunn av alder eller funksjonshemninger. Når det gjelder kommunens ordinære gjennomgangsboliger, er det stor usikkerhet knyttet til mva. -kompensasjon, og kommuner opplever svært ulik praksis mellom de ulike skatteregionene. Problemstillingen er løftet opp til Finansdepartementet (2015).

Kommunale virkemidler

Kommunale investeringsmidler

Kommunens investeringsbudsjett for kjøp og oppføring av kommunale boliger har vært prioritert med avsatte midler i hele perioden.

Husleienivå

- Leienivået er gjennom BS- 093/01 vedtatt til gjengs leie. Dette er for å likestille kommunale boliger i størst mulig grad med boliger i det private markedet, og således lette overgangen fra kommunal til privat leie.

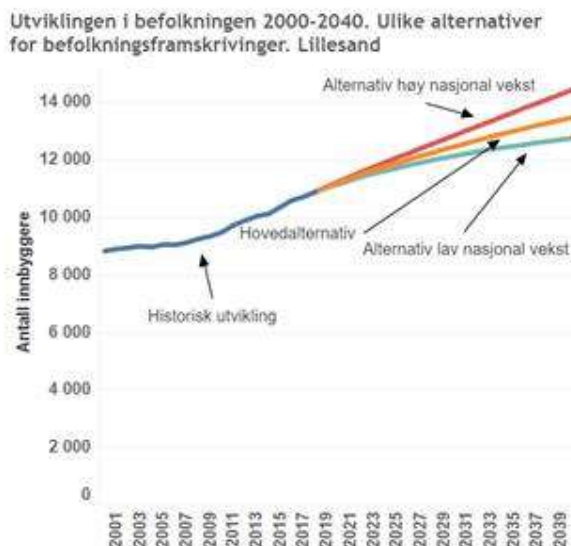
- Leietaker i kommunal bolig med lav inntekt ivaretas med bostøtte.

3. BESKRIVELSE AV STATUS

3.1. Befolkningsutvikling og framskriving

SSB lager nye befolkningsframskrivinger hvert annet år og la frem en ny prognose i slutten av juli 2018. Prognosen baserer seg på befolkningsveksten i kommunen de to siste årene forut for framskrivningen, dvs. 2016 og 2017. I 2016 ble veksten på 1,2 % og i 2017 på 1,6 %.

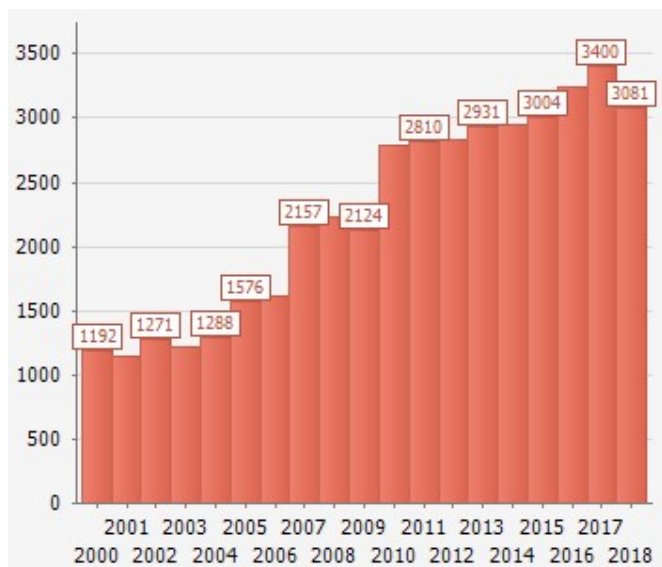
Dette er en bekreftelse på at kommunen vurderes som attraktiv å bosette seg i, samtidig som det medfører et press på kommunens tjenestetilbud. SSB's befolkningsframskriving frem til 2040 («middelalternativet») viser at Lillesand kan vente seg en folkevekst på ca. 25 prosent, til 13.500 i 2040.



Figur 1 Folkemengde og framskrevet befolkning

3.2 Boligmarkedet

Utviklingen i boligmarkedet har en direkte innvirkning på det boligsosiale arbeidet. Det har vært bygget mange nye boliger i kommunen de siste årene, dette hindrer sannsynligvis høy prisvekst. På det private leiemarkedet i kommunen ble mange leiligheter tilgjengeliggjort for andre da flyktningmottaket SANA ble lagt ned vinteren 2019.



Figur 2 Pris pr. solgte bolig (kommuneprofilen, 2019).

3.3 Boligpriser og årlige endringer

Tabell 2 Boligpriser og årlige endringer fra Statistisk sentralbyrå (kommuneprofilen, 2019).

År	Boligpris (1000 kr)	Endringer fra forrige år	
		1000 kr	Prosent
2013	2 931	95	3,4
2014	2 943	12	0,4
2015	3 004	62	2,1
2016	3 247	243	8,1
2017	3 400	153	4,7
2018	3 081	-319	-9,4

3.4 Boligstruktur

Bebyggelsesstruktur og boligtyper i en kommune legger en del føringer for kommunens boligsosiale arbeid. Jo bedre samsvar det er mellom boligmassen og innbyggernes boligbehov, desto enklere vil det være for den enkelte å finne en god og hensiktsmessig bolig. Tilstrekkelig variasjon av boligtyper og prisnivå i alle deler av kommunen og god tilgang til senterfunksjoner, vil redusere boligsosiale utfordringer for flere målgrupper.

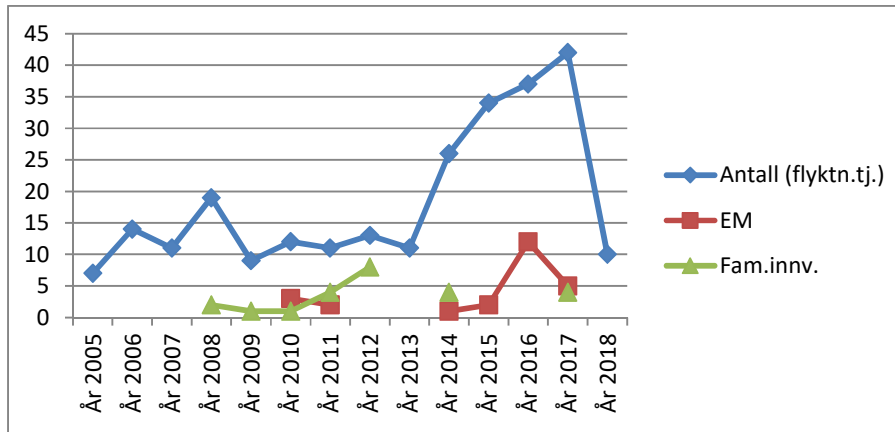
Et mål for arealplanlegging i Lillesand, er at hovedtyngden av boligveksten skal skje i eller nær eksisterende tettstedsstruktur og kollektivakse. Utbygging skal styrke eksisterende utbyggingsstruktur og underbygge teknisk og sosial infrastruktur. Spredt utbygging må ikke lokaliseres der dette kan vanskeliggjøre løsningen av fremtidens behov.

3.5 Flyktninger

Diagram som viser utviklingen i bosetting av flyktninger i årene 2005 – 2018.

Noen av de som har blitt bosatt i Lillesand kommune har flyttet videre til andre kommuner i løpet av perioden.

Boligsosial handlingsplan for Lillesand kommune 2019-2024



Figur 3 utviklingen i bosetting av flyktinger

Figuren viser antall flyktinger som blir bosatt gjennom flyktingetjenesten og enslige mindreårige flyktinger (EM) som blir bosatt i bofelleskap og familiegjenforening. Behov for bosetting i kommunene varierer mye fra år til år, både i antall og husholdningsstørrelser. I mange år var det familier av ulik størrelse som kom, mens de senere årene har det vært størst pågang av enslig voksne. Situasjonen pr. 2018 tilsier at Lillesand kommune får færre forespørsler om bosetting fra IMDI fremover. (*Integrerings- og mangfoldsdirektoratet*).

3.6 Levekårsforhold i Lillesand

Levekårsstatistikk for Lillesand kommune viser gode levekårsforhold sammenlignet med landsgjennomsnittet, men vi ser store svingninger i arbeidsmarkedet i regionen siden slutten av 2015 noe som gir grunn til å følge nøye med på utviklingen. Dette med tanke på arbeidsdeltakelse, sosialhjelp, uføretrygd og inntektsfordeling. I Lillesand er andelen mottakere av uføretrygd under 30 år, 2 %. Landsgjennomsnittet er 1,9 %. Jf: NAV og SSB (befolkningstall) av 23. mars 2018.

Selv om levekårsforholdene i Lillesand er bedre enn i flere andre kommuner på Agder, finnes allikevel de som er vanskeligstilte på boligmarkedet. Følgende oversikt viser at antall husholdninger med lavinntekt i Lillesand har økt fra 2013 – 2017:

	2013	2014	2015	2016	2017
1001 Kristiansand	1798	1841	1939	2073	2153
1017 Songdalen	128	149	159	210	178
1018 Søgne	196	218	202	226	262
0904 Grimstad	350	367	414	459	498
0906 Arendal	991	1000	997	1075	1097
0919 Froland	113	110	95	114	128
0926 Lillesand	157	160	176	200	179
1002 Mandal	334	340	315	349	339
1014 Vennesla	282	268	340	360	410

Tabell 3 Antall husholdninger med lavinntekt. Kilde: Husbanken

	2013	2014	2015	2016	2017
1001 Kristiansand	9,2	9,4	9,9	10,5	10,9
1017 Songdalen	8	9,5	10,1	12,9	10,9
1018 Søgne	7,1	7,8	7,3	8,3	9,8
0904 Grimstad	7,2	6,8	7,1	7,9	8,8
0906 Arendal	9,2	10,3	10,4	10,5	11,3
0919 Froland	8,1	8,1	6,9	8,2	9,2
0926 Lillesand	6,5	6,6	7	7,9	7,1
1002 Mandal	9,2	9,4	8,9	9,8	9,7
1014 Vennesla	8,2	7,8	10,1	10,7	12
Aust-Agder	9,4	9,4	9,7	10,4	10,8
Vest-Agder	8,4	8,7	9,1	9,9	10,4
Landet	7,9	8,3	8,5	8,8	9,2

Andel husholdninger med lavinntekt.

Kommunen låner ut ca. 10 millioner kroner pr. år av Husbankens Startlån etter kriterier gitt av Husbanken. Dette gir vanskeligstilte på boligmarkedet mulighet til å få lån til å kjøpe egen bolig. I hht. Husbankens nøkkeltall ble det i Lillesand i 2018 gitt ut 15 Startlån. 47% av inngåtte låneavtaler ble gitt til barnefamilier.

Tall fra SSB (SSB Kostra 2018) viser at det i 2018 var 154 barn i Lillesand som levde i familier som mottok sosialhjelp. Dette tallet har økt fra 2015 da det var 130 barn i sosialhjelpsfamilier.

Sosialhjelpsmottakere i kommunen bor for det meste i leid, privat bolig. Dette kommer frem av tabellen under:

statbank/table/12204: Sosialhjelpsmottakernes boligsituasjon, etter region, statistikkvariabel og år

	Sosialhjelpsmottakere som bor i leid, privat bolig (antall)				Sosialhjelpsmottakere som bor i kommunal bolig (antall)				Sosialhjelpsmottakere som bor i eid bolig (antall)				Sosialhjelpsmottakere som er uten bolig (antall)				Bosituasjon 'annet' (antall)			
	2015	2016	2017	2018	2015	2016	2017	2018	2015	2016	2017	2018	2015	2016	2017	2018	2015	2016	2017	2018
1001 Kristiansand	1514	1497	1564	1705	258	244	257	274	94	79	83	106	209	201	193	197	..	227	210	229
1017 Songdalen	101	105	84	121	13	7	13	16	9	7	:	9	5	4	:	:	..	17	9	:
1018 Søgne	193	220	237	263	:	:	31	28	20	26	27	30	:	:	4	9	..	28	25	28
0904 Grimstad	431	427	419	470	9	19	20	27	10	13	13	27	4	5	7	6	..	48	40	38
0906 Arendal	1050	991	1028	1092	237	306	253	233	108	132	119	141	38	27	23	35	..	225	210	173
0919 Froland	105	97	97	100	7	6	:	:	38	41	36	46	6	4	:	:	..	27	21	19
0926 Lillesand	178	169	169	169	25	17	24	24	15	17	15	19	16	9	9	7	..	8	8	23
1002 Mandal	188	169	176	178	73	61	63	57	22	17	14	16	14	20	22	12	..	34	32	39
1014 Venesla	253	212	213	194	80	108	115	108	16	18	19	:	28	22	10	:	..	25	23	31

Kilde:
Statistisk sentralbyrå

Tabell 4 Utvalgte nøkkeltall, sosialmottakeres boligsituasjon: Kilde: Husbanken

3.7 Kommunale boliger

Kommunen eier og leier ut 154 boliger som tildeles etter helseformål og sosiale formål. De som tildeles kommunale boliger er i hovedsak innenfor følgende kategorier:

- *Eldre mv* har fått bolig fordi de bor i en lite egnet bolig eller som følge av et stort behov for hjemmetjenester. De fleste av boligene blir tilbudt i nærheten av eksisterende bo- og aktivitetssentrene i Lillesand og Høvåg.
- *Psykisk helse og rus* blir dels gitt i bofellesskap og dels i adresser med en leietaker. Det siste er et uttrykk for at kommunen ønsker å spre disse brukerne i ordinære bomiljøer.
- *Psykisk utviklingshemmede* får i all hovedsak boliger i bofellesskap.
- *Flyktninger* får i all hovedsak boliger i adresser med en leietaker.

Boliger som er tildelt til helseformål omtales ikke ytterligere i denne planen.

Venteliste i kommunale boliger

Ventelistene er totalt sett reduserte fra 20 husstander v/forrige rullering i 2012 til 4 i 2018. Pr 17.09.19 venter 7 personer på å få tildelt bolig; av disse er det to som ønsker å bytte bolig og to som venter på bolig i tilknytning til sykehjemmet.

	2014	2016	2017	2018
Ordinær gjennomgangsbolig	7	2	0	
Samlokaliserte boliger for personer med psykisk lidelse/rusproblematikk	1	0	0	2
Omsorgsboliger med heldøgntjenester for personer med funksjonsnedsettelse	2	3	0	0
Omsorg sentum og Høvåg			0	2
Total	10	5	0	4

Tabell 5 Utvikling i ventelister for kommunale boliger. 2014-2018

Midlertidig botilbud - Nødbolig

Etter lov om sosiale tjenester § 27 har kommunen plikt til å skaffe midlertidig bolig når en person står i en akutt nødsituasjon og ikke selv klarer å skaffe tak over hodet. Tabell 7 viser utvikling i bruk av midlertidig botilbud i perioden 2012 – 2018. I 2018 ble antall midlertidig boliger redusert fra tre til to. Det har vist seg at enkelte personer ikke kan benytte seg av etablert midlertidig botilbud i avdeling for bofellesskap av hensyn til de øvrige beboerne i bofellesskapet.

År	Antall personer	Snitt oppholds døgn	Beleggsprosent
2013 (7 mnd)	8	55	68 %
2014	6	57	32 %
2015	18	44	73 %
2016	10	71	65 %
2017	6	42	23 %
2018	7	50	49 %

Tabell 6 Utvikling i bruk av midlertidige botilbud. 2013 -2018

De siste årene har vi sett reduserte ventelister på kommunale boliger og redusert bruk av midlertidig botilbud. Det antas at dette skyldes til dels boligmarkedet med lavere prisøkning, investering i kommunal boligmasse, samt helhetlig oppfølging av beboere og aktiv bosetting i privat leie.

3.8 Vurdering

Forventet befolkningsvekst i kommunen gir økt behov for flere boliger. Dette møtes i høy grad med at private utbyggere flere steder i kommunen er i ferd med å bygge ut nye boligfelt. Ny boligbygging gir rom for tilflytting til kommunen og flytting mellom boliger innad i kommunen. Dette fører også til at boligmarkedet er lettere tilgjengelig for de som i utgangspunktet er vanskeligstilte, og det finnes private utleieenheter som egner seg for denne målgruppen. Private utleieenheter dekker allikevel ikke behovet fullt ut, og det er derfor foretatt en behovsvurdering av hva det vil være behov for av nye kommunale boenheter fram mot 2024. Denne behovsvurderingen vises i avsnitt 5.0.

Kommunens innsats på det boligsosiale området er styrket i løpet av de siste årene med særlig fokus på sirkulasjon i den kommunale boligmassen, økte ressurser til tjenester med boveiledning og økt fokus på økonomisk verge og økonomisk bistand til de som har behov for det. Flere av kommunens botilbud er bygget slik at det gis tjenester som boveiledning, miljøterapi og psykososial oppfølging av beboerne etter vedtak etter Helse- og omsorgstjenesteloven.

Inntak i midlertidig bolig gjøres i et samarbeid mellom NAV Lillesand og enhet for psykisk helse og rus. I enkelte tilfeller kan ikke personer i nødsituasjon tildeles midlertidig bolig i avdeling for bofellesskap av hensyn til de selv eller andre beboere i denne boligen. Da de selv ikke er i stand til å skaffe seg tak over hodet, er det kommunens plikt etter lov om sosiale tjenester i NAV å fremskaffe midlertidig bolig.

I hht. vedtak i Bystyret 093/01 er leie på kommunale utleieboliger vedtatt til gjengs leie, for å likestille kommunale boliger i størst mulig grad med boliger i det private markedet, og dermed lette overgangen fra kommunal til privat leie. I praksis betyr dette vedtaket at det i dagens situasjon på utleieboligmarkedet, der det finnes mange utleieenheter på markedet til lavere priser, ofte er slik at husleie i kommunale boliger er høyere enn man kan finne i det private markedet. Dette har gitt noen uheldige konsekvenser som at noen mennesker ikke har økonomisk mulighet til å leie kommunal bolig eller er blitt langvarige mottakere av økonomisk sosialhjelp. Det foretas hvert år utkastelser fra kommunale boliger på grunn av manglende innbetalt husleie.

Kommunen kan benytte fortrinnsrett på 10 % i alle utbyggingsavtaler. Dette for å tydeliggjøre boligsosiale behov overfor utbyggere i oppstartsmøte mellom utbygger og kommunen som planmyndighet. Innspill omfatter behov for variasjon i boligtyper og kommunens bruk av fortrinnsrett, samt behov for tomter til kommunale byggeprosjekt. I oppstart av en reguleringsplanprosess kan kommunen fremme ønske om forhåndskjøp av boliger fra utbygger før de legges ut på ordinert marked. Kommunen har i liten grad benyttet forkjøpsretten. Dette er et virkemiddel som bør tas mer i bruk for å sikre vanskeligstilte på boligmarkedet. Behov for tomter til kommunale byggeprosjekt bør i større grad vurderes i oppstartsmøter, hvor man også bør ha et tett samarbeid med Husbanken.

3.9 Resultater av boligsosial handlingsplan 2012 – 2016

I planperioden er det anskaffet og etablert nye boliger i henhold til plan. Dette er kommunale gjennomgangsboliger for vanskeligstilte, omsorgsboliger for mennesker med utviklingshemning og/ eller fysisk funksjonsnedsettelse, omsorgsbolig for unge med fysisk funksjonshemning, rus/psykiatri og avlastningsenhet.

4.0 OVERORDNET MÅL

Lillesand kommunes boligsosiale arbeid bygges på målene i Nasjonal strategi for boligsosialt arbeid:

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

5.0 BEHOVSVURDERING

Det er foretatt en analyse av fremtidig kommunale boligbehov. Analysen er utarbeidet på bakgrunn av en Risiko- og sårbarhetsanalyse. Denne ligger som vedlegg til planen.

Prioritet	Type prosess	Årsak	Utfører	Bestiller	Forslag til tiltak
1	2 Nødboliger/ brakke	Kapasitet med tanke på nye kommunale pålagte oppgaver	Eget prosjektnummer Enhetsleder Enhet for psykisk helse og rus/Enhet for teknisk prosjekt	NAV/enhet for psykisk helse og rus	Kjøpe modul og plassere den i et stabilt bomiljø
2	To tomanns boliger	Behov for egnede boliger	Enhet for psykisk helse og rus/Enhet for teknisk prosjekt	Enhet for psykisk helse og rus	Bygges nytt i ordinære bolig-områder
3	Enslige unge	Vanskelig å komme inn på privat leiemarked Språk/økonomi/kultur	NAV flyktning/ Enhet for prosjekt	NAV flyktning	Kjøpes inn i nye leilighetskomplekser
4	Enslige unge	Vanskelig å komme inn på privat leiemarked Språk/økonomi/kultur	NAV flyktning/ Enhet for teknisk prosjekt	NAV flyktning	Kjøpes inn i nye leilighetskomplekser
5	6 sosial boliger felles med personal base	Flere ressurskrevende brukere trenger døgnbemanning	Enhet for psykisk helse og rus/Enhet for teknisk prosjekt	Enhet for psykisk helse og rus	Bygges nytt

Tabell 7 Behovsanalyse 2019 – 2021

Boliger til enkeltpersoner og familier med lave inntekter vurderes fortløpende, hvor leie av allerede etablerte boliger ofte blir en løsning.

Beslutningsprosessen for framskaffelse av nye boliger

Vurdering av behov for framskaffelse av nye boliger gjøres på bakgrunn av behovsanalyse. Der kommunen vurderer at boligtype ikke finnes i markedet, framskaffes boligene med kommunen som byggherre. Dette dreier seg i hovedsak om samlokaliserte boliger med eller uten personalbase.

6.0 HANDLINGSPLAN

Med utgangspunkt i nasjonale strategi for boligsosialt arbeid og ovenfornevnte behovsanalyse forelegges handlingsplan for boligsosialt arbeid. Handlingsplanen er knyttet til kommuneplanens mål og strategier.

Mål 1 Alle skal ha et godt sted å bo

Boligsosial handlingsplan for Lillesand kommune 2019-2024

Kommuneplanen innsatsområde 2.0 Folkehelse, livsmestring og tilhørighet			
Mål 2.1 Alle innbyggere opplever livsmestring, opplever seg nyttige og har innflytelse på eget liv			
Mål 2.2 Alle innbyggerne har mulighet til å bidra og delta i fellesskapet			
Strategi	Tiltak		
<p>Vi legger til rette for varierte og gode bomiljøer</p> <p>Vi sikrer tidlig innsats i alt vi gjør og for alle livsfaser</p> <p>Vi fremmer livsmestring, og fysisk og psykisk helse gjennom hele livsløpet</p> <p>Vi jobber aktivt for å motvirke sosial ulikhet og bidra til utjevning av levekårsforskjeller</p>	Behov	Tidsfrist	Tiltak
	2 midlertidig boliger/brakke – skal erstattes permanent når 6 samlokaliserte boliger bygges.	Investering 2020	Kjøpe modul og plassere den i et stabilt bomiljø
	To tomanns boliger	Planlegges i 2020. bygges i 2021	Bygges nytt i ordinære bolig-områder
	Liten bolig til enslige unge flyktninger	Investering 2021	Kjøpes inn i nye leilighets-komplekser
	Liten bolig til enslige unge flyktninger	Investering 2022	Kjøpes inn i nye leilighets-komplekser
	6 samlokaliserte boliger med personal Base og 2 midlertidige boliger	Planlegges i 2020	Bygges nytt

Mål 2 Alle med behov for tjenester, skal få hjelp til å mestre boforholdet

Kommuneplanen innsatsområde 2.0 Folkehelse, livsmestring og tilhørighet		
Mål 2.1 Alle innbyggere opplever livsmestring, opplever seg nyttige og har innflytelse på eget liv		
Mål 2.2 Alle innbyggerne har mulighet til å bidra og delta i fellesskapet		
Strategi	Tiltak	
<p>Vi sikrer tidlig innsats i alt vi gjør og for alle livsfaser</p> <p>Vi fremmer livsmestring, og fysisk og psykisk helse gjennom hele livsløpet</p> <p>Vi jobber aktivt for å motvirke sosial ulikhet og bidra til utjevning av levekårsforskjeller</p>	Tiltak	Tidsfrist
	Utarbeide rutine for oppfølging av mislighold av kommunal husleie og avgifter til Libir og kommunen	Innen 30.06.20
	Alle med behov skal motta tilstrekkelig med tjenester til å opprettholde en trygg og god bosituasjon. Jfr plan for helse og omsorg	Kontinuerlig
	Ny vurdering av nivå på husleie i kommunale boliger	Innen 31.12.20

Mål 3 Den offentlige innsatsen skal være helhetlig og effektiv

Kommuneplanen innsatsområde 1.0 Identitet og bærekraftig utvikling		
Kommuneplanen innsatsområde 2.0 Folkehelse, livsmestring og tilhørighet		
Mål 2.1 Alle innbyggere opplever livsmestring, opplever seg nyttige og har innflytelse på eget liv		
Mål 2.2 Alle innbyggerne har mulighet til å bidra og delta i fellesskapet		
Strategi	Tiltak	
<p>Vi legger til rette for varierte og gode bomiljøer</p> <p>Vi sikrer tidlig innsats i alt vi gjør og for alle livsfaser</p> <p>Vi fremmer livsmestring, og fysisk og psykisk helse gjennom hele livsløpet</p> <p>Vi jobber aktivt for å motvirke sosial ulikhet og bidra til utjevning av levekårsforskjeller</p>	Tiltak	Tidsfrist
	Kommunen bruker aktivt forkjøpsretten på 10% i nye boligfelt	Kontinuerlig og ved behov
	Utarbeide plan for vedlikeholdsarbeid i kommunale boliger	Innen 30.06.20
	Årlig oppdatering av behovsanalyse for å definere fremtidige behov	Innen 01.05. hvert år
	Benytte de økonomiske virkemidlene fra Husbanken og kommunen	kontinuerlig
	Rutine for anskaffelse av nye boliger	Innen 30.06.20
	Det opprettes arbeidsgruppe på tvers av sektorer for boligsosiale arbeid. Arbeidsgruppens mandat er å utarbeide rutiner og avklare ansvarsforhold.	Innen 01.11.19

Figuroversikt

Figur 1 Folkemengde og framskrevet befolkning. Prognose 2000-2030. Kilde Husbanken
 Figur 2, pris pr. solgte bolig, kommuneprofilen 2019. Kilde Husbanken
 Figur 3 Antall bosetting flyktninger. IMDI

Tabelloversikt

Tabell 1. Oversikt over hovedmål, innsatsområder og målsettinger for Bolig for velferd
 Tabell 2. Boligpriser og årlige endringer fra Statistisk sentralbyrå (kommuneprofilen, 2018).
 Tabell 3. Husholdninger med lavinntekt. Kilde Husbanken
 Tabell 4. Utvalgte nøkkeltall, sosialmottakeres boligsituasjon. Kilde Husbanken
 Tabell 5. Utvikling av ventelister kommunale boliger 2014-2017
 Tabell 6. Utvikling i bruk av midlertidige botilbud5. 2012 -2017
 Tabell 7. Behovsanalyse 2019-2020