Boligsosial handlingsplan

2027 - 2030



LIV LAGA

Innhold

1. Innledning 4
2. Bakgrunn 4
3. Kunnskapsgrunnlag 5
3.1. Folketallsutvikling 5
3.2. Lavinntektsfamilier 5
3.3. Unge med særskilte behov 5
3.4. Flyktninger 6
3.5. Personer med nedsatt funksjonsevne 6
3.6. Personer med rus og/eller psykiske helseutfordringer 6
3.7. Bostedsløse 6
4. Kommuneplanens samfunnsdel 7
5. Sammendrag 7
6. Utfordringsbildet 8
7. Hva er en boligsosial handlingsplan 8
8. Målgrupper som omfattes av planen 9
8.1. Eldre 9
8.2. Lavinntektsfamilier 10
8.3. Unge med særskilte behov 10
8.4. Flyktninger 10
8.5. Personer med funksjonsnedsettelser 10
8.6. Personer med rus og/eller psykiske helseutfordringer 10
8.7. Bostedsløse 11
8.8. Sosialt utenforskap 11
8.9. Vedtak som vanskeligstilte på boligmarkedet 12
9. Mål for det boligsosiale arbeidet 12
9.1. Hovedmål 12
9.2. Delmål 12
9.2.1. Forebygge bostedsløshet 12
9.2.2. Fremskaffe egnede boliger 12
9.2.3. Riktig tildeling og god gjennomstrømming 13
9.2.4. Oppfølging i bolig 13
9.2.5. Samordning av tjenester 13
9.2.6. Kompetanse og utvikling 13
10. Kommunal boligstatus 13
10.1. Vedlikehold/ivaretakelse av kommunale boliger 13

UTKAST

10.2. KOBO 14
11. Tiltak og metoder i planperioden 14
11.1. Boliger og boligtilgang 14
11.1.1. Leie til eie – for barnefamilier 15
11.1.2. Eie først – for barnefamilier 15
11.2. Tverrfaglig samarbeid 15
11.3. Forebygging av bostedsløshet 16
11.4. Oppfølging og boveiledning 16
11.5. Metoder 16
11.5.1. Kartlegging og behovsvurdering 16
11.5.2. Individuell planlegging og tverrfaglig samarbeid 16
11.5.3. Oppsøkende og relasjonsbyggende arbeid 17
11.5.4. Mestrings- og ferdighetsbygging 17
11.5.5. Brukermedvirkning 17
12. Husbankens boligsosiale virkemidler 17
12.1. Bostøtte 17
12.2. Startlån 18
12.3. Lurøy kommunes boligsosiale virkemidler 18
12.3.1. Folk i husan tilskudd 18
12.3.2. Startlån til etablering 18
12.3.3. Tilskudd til utredning, tilpasning og prosjektering 18
13. Planstrategi og gjennomføring 19
14. Handlingsplan i tiltaksperioden 19
15. Grunnlagsdokumenter 21

UTKAST

1. Innledning

Å skaffe seg bolig er først og fremst et privat ansvar, og noe de fleste klarer selv. Boligsosialt arbeid handler om å bistå vanskeligstilte på boligmarkedet, og innbyggere som har behov for en tilrettelagt bolig, og å styrke den enkeltes mulighet til å mestre boforholdet.

I nytt lovverk blir kommunene pålagt et større ansvar for boligoppfølging. Det må derfor tydeliggjøres ansvarsområder og oversikt i det boligsosiale området.

Lurøy kommunes visjon:

"Å skape gode levevilkår for innbyggerne i Lurøy, basert på kvalitet, trygghet og trivsel."

I Norge er det mange som av ulike årsaker har vanskeligheter med å skaffe seg bolig, ta vare på bolig, beholde bolig, eller bytte bolig. Det er vanskelig å beregne nøyaktig hvor mange som kan defineres som vanskeligstilt på boligmarkedet, men i 2017 ble det totale tallet for Norge beregnet til mellom 177 000 og 282 400 (SSB, vanskeligstilte på boligmarkedet).

Realiteten er at det i Lurøy kommune også finnes de som per definisjon er vanskeligstilt på boligmarkedet, og også bostedsløse.

2. Bakgrunn

I KST-sak 81/23 ble det vedtatt boligpolitisk handlingsplan for Lurøy kommune. Denne følger opp boligpolitisk plan 2014-2020, og legges til grunn for utarbeidelse av boligsosial handlingsplan.

Ny lov om kommunens ansvar på det boligsosiale feltet trådte i kraft 01.07.23 (Lovdata.no).

Loven regulerer ansvaret kommunen har for å forebygge boligsosiale utfordringer, og å bidra til at vanskeligstilte på boligmarkedet kan finne seg en egnet bolig.

Jf. Boligsosialloven § 5 har kommunen ansvar for organisering og planlegging på tvers av sektorer for å ivareta arbeidet.

> *"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."*

Jf. Boligsosialloven § 10 skal kravene etter § 5 være oppfylt senest fire år etter loven trer i kraft.

UTKAST

3. Kunnskapsgrunnlag

3.1. Folketallsutvikling

Ved utgangen av 2025 hadde Lurøy kommune en befolkning på 1935. Det er ventet at folketallet skal flate ut eller minske fremover.

En framskrivning viser at det totale folketallet i 2030 vil være 1948, mens det i 2050 vil være 1940 (SSB).

Videre viser befolkningsframskrivingen at befolkningen er aldrende. Mest markant endring i aldersgruppen 0-66 år, der det er antatt en reduksjon på 104 frem mot 2050. For 80 år og eldre er det antatt en økning på 82 frem mot 2050.

Alder	2025	2030	2050	Endring (tall)
0-66 år	1496	1485	1392	-104
67-79 år	292	293	306	+14
80 år og eldre	160	170	242	+82

(Kilde: SSB)

3.2. Lavinntektsfamilier

På landsbasis har andelen barnefamilier som lever med lav inntekt økt de siste årene. Økningen kan ha en sammenheng med at barnefamilier innvandret fra Ukraina telles med i grunnlaget (SSB).

Barnefamilier med lav inntekt kan i større grad oppleve utfordringer med dårlige boforhold, og opplever oftere boutgifter som tyngende.

Barn og unges boforfold	2020	2021	2022	2023	2024
Barn i husholdninger med lav inntekt	15	11	12	20	19
Barnefamilier med lav inntekt	10	<10*	<10*	10	<10*

*Antall under 10 kan ikke oppgis av hensyn til personvern
(Kilde: Husbanken, Boligsosial monitor)

I samme periode, årstall 2020 – 2024, er det registrert 72 husstander som har søkt bostøtte, hvorav 10,4 % av disse var barnefamilier.

3.3. Unge med særskilte behov

Det er gjennomført en kartlegging av unge under 18 år med særskilte behov i kommunen, og denne målgruppen er økende, og vil kreve både en plan for bolig og tjenester i fremtiden.

Kartlegging vil ikke legges ved boligsosial handlingsplan av hensyn til personvern.

3.4. Flyktninger

Lurøy kommune har siden 2022 bosatt 86 flyktninger. Mange av disse er flyttet ut fra kommunen i ettertid. Per juni 2026 har kommunen 50 bosatte flyktninger.

Årstall	Anmodet bosatt	Faktisk bosatt
2022	15	10
2023	14	18
2024	35	30
2025	25	18
2026	15	10

3.5. Personer med nedsatt funksjonsevne

Valgfrihet og mulighet til å bestemme selv i eget liv er grunnleggende verdier. Personer med nedsatt funksjonsevne skal på lik linje med andre kunne velge hvor og hvordan de bor (Nasjonal strategi for den boligsosiale boligpolitikken (2021-2024)).

Personer med nedsatt funksjonsevne	2020	2021	2022	2023	2024
Uføre som bor sammen med foreldre	15	19	19	14	15
Uføre som leier	34	32	25	31	26

(Kilde: Husbanken, Boligsosial monitor)

3.6. Personer med rus og/eller psykiske helseutfordringer

Lurøy kommune har en lavterskel tjeneste for mennesker med rus og/eller psykiske helseutfordringer. Det er siden 2023 ført statistikk over antall innbyggere som har mottatt tjenesten.

Årstall	Antall
2023	64
2024	83
2025	108

Statistikken viser et økende behov for tjenesten.

Erfaringer fra tjenesten er at bolig er et gjennomgående tema. Viktigheten av en stabil bolig er også poengtert av nasjonalt kompetansesenter for psykisk helsearbeid. Her legges en trygg og stabil bolig til grunn for at kommunen skal kunne gi et helhetlig tjenestetilbud (NAPHA).

3.7. Bostedsløse

Norsk institutt for by- og regionforskning (NIBR) gjennomfører hvert 4. år en kartlegging av bostedsløse. Siste kartlegging ble gjennomført mot slutten av 2025, og tallene vil bli offentliggjort i juli 2026. Siste rapport er fra 2020, og viser at antall bostedsløse i Norge var på 3325 personer (NIBR, 2020).

Lurøy kommune har også rapportert inn bostedsløse. Antall publiseres ikke i boligsosial handlingsplan av hensyn til personvern.

4. Kommuneplanens samfunnsdel

Kommuneplanens samfunnsdel er Lurøy kommunes viktigste styringsdokument. Den beskriver mål og er et veikart for hvordan kommunen skal utvikles i årene som kommer.

I KST-sak 27/25 ble Kommuneplanens samfunnsdel vedtatt. Boligsosialt arbeid skal være synlig i alle kommunale planer, og i Kommuneplanens samfunnsdel bygger flere av planens vedtatte delmål på strategier som blir viktig for det boligsosiale arbeidet:

- God samhandling og tverrfaglig samarbeid
- Å samarbeide i utvikling av boligprosjekter som møter behovene til ulike innbyggergrupper
- Å sikre gode bomiljø
- Å tilby gode og varierte boliger
- Å øke fokus på psykisk helse
- Å sikre gode og verdige tjenester

5. Sammendrag

Kommunen skal legge til rette for at innbyggerne aktivt kan ta ansvar for egen bosituasjon, helse og økonomi. Det boligsosiale arbeidet har betydning for vanskeligstilte, som også skal ha denne muligheten. Boligsituasjonen for vanskeligstilte påvirkes av boligpriser og hvor godt leiemarkedet er.

Siden 2024 er det laget oversikt over hvor mange som har vært av behov for bistand med å skaffe egnet bolig. Dette er innbyggere som har kontaktet Tildelingskontoret, da de har vært vurdert som vanskeligstilt på boligmarkedet, eller har vært i akutt eller midlertidig behov for bolig.

	2024	2025
Antall forespørsler – bolig for vanskeligstilte	14	6

.

Lurøy kommune har i dag 175 boliger med kommunal tildelingsrett. Av disse er 93 knyttet til omsorgstjenesten, 8 boliger tilknyttet flyktningetjenesten og 74 boliger forbeholdt ansatte.

Kommunen har ut over boliger til flyktninger, ikke differensierte boliger til vanskeligstilte som skal bidra til god helse, varige og stabile boforhold, og deltakelse i samfunnet.

Det finnes ingen klare retningslinjer for samarbeid mellom Teknisk etat og Tildelingskontoret, og det er derfor vanskelig å skaffe en fullstendig oversikt over faktisk etterspørsel.

Mange av de kommunale boligene har behov for renovering og/eller oppussing, et behov som ikke kan vurderes før skifte av leietaker.

Det boligsosiale arbeidet innebærer vurdering av om det skal skrives et vedtak som vanskeligstilt på boligmarkedet, saksbehandling av søknader om kommunal bolig, tjenester i boligene, hjelpe til å finne privat bolig, behandle søknader om startlån, tiltak for å mestre selvstendighet, og i sjeldne tilfeller plassering i nødbolig med oppfølging som kreves der. Det

vurderes å være både viktig og riktig å tenke individuelt, tilpasse tiltak til den enkelte, og ikke minst ha et tilbud som gjør det mulig å gi tjenester etter behov.

Husbankens virkemidler skal bidra til å redusere boutgiftsbelastningen for økonomisk vanskeligstilte husholdninger. De personrettede boligøkonomiske virkemidlene er startlån, bostøtte og tilskudd til tilpasning/utbedring.

En ny analyse fra Husbanken viser derimot at færre startlånskunder faktisk får kjøpt en bolig for lånesummen de får tilsagn om. Utviklingen har vært særlig negativ de siste to årene. Utfordringene er størst for dem med lavest inntekt (NTB Kommunikasjon).

Tall hentet fra Statistikkbanken i Husbankens bostøttesystem viser at Lurøy kommune i 2025 hadde 20 husstander som søkte om bostøtte, kun 9 av disse fikk innvilget bostøtte.

6. Utfordringsbildet

Boligsituasjonen for vanskeligstilte påvirkes av boligpriser og hvor godt leiemarkedet er. I Lurøy kommune er det få aktører på det private leiemarkedet, og det er utfordrende å skaffe bolig til de med lavest boevne.

Tendensen i Lurøy har de siste årene vist at eldre bostedsløse har tatt opp korttidsplasser i påvente av egnet bolig. Nødboligen har vært opptatt i lengre perioder enn det som er plan ut fra egnethet, dette også i påvente av egnet bolig.

Det økende behovet for bolig antas å ha sammenheng med prisøkning i boligsalgmarkedet, få private utleieboliger, strengere krav til bostøtte og andre sosial ytelser, og viktigst, få kommunalt disponerte boliger til formålet.

Sett i forhold til den økende etterspørselen av boliger for vanskeligstilte, kreves det en gjennomgang av boliger med kommunal tildelingsrett, og behov ut over eksisterende kommunal boligmasse.

7. Hva er en boligsosial handlingsplan

En boligsosial handlingsplan er kommunens strategiske verktøy som angir mål, tiltak og prioriteringer for kommunens boligpolitikk. Den skal hjelpe vanskeligstilte og innbyggere som har behov for en tilrettelagt bolig.

Planen skal bidra til større effektivitet og mer samkjørt kommunal boligplanlegging. Planen inneholder en gjennomgang av kommunens behov for og bruk av boligpolitiske virkemidler i den gjeldende perioden.

Med en utrygg boligsituasjon er det vanskelig å opprette eller beholde en stabil arbeidstilknytning, utdanningsløp, og motta helse- og sosiale tjenester.

Erfaringen viser at det er behov for en boligsosial handlingsplan. Mangel på egnede boliger har ført til:

- flere overliggerdøgn på sykehus
- dyre og dårlige innlosjeringsløsninger
- at mennesker ikke klarer å skaffe seg bolig

- at det rammer de som har størst behov
- utfordring for menneskers rehabilitering og oppfølging

Boligsosial handlingsplan skal beskrive utfordringsbildet, og vise til tiltak i kommunens boligsosiale arbeid, herunder:

- Utforme oversikt over bolig- og tjenestebehov
- Opprette boligteam som kan følge opp vanskeligstilte
- Differensierte utleieboliger til vanskeligstilte på boligmarkedet
- Differensierte tjenester til vanskeligstilte på boligmarkedet
- Virkemidler for å benytte potensialet i det private leiemarkedet
- Husbankens låne- og tilskuddsordninger

8. Målgrupper som omfattes av planen

Vanskeligstilte på boligmarkedet er ikke en bestemt samfunnsgruppe, men det begrep som brukes om mennesker som trenger hjelp til å få dekket boligbehovet sitt.

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

- Er uten bolig
- Står i fare for å miste boligen sin
- Bor i en uegnet bolig eller boligmiljø

Behovet må vurderes individuelt, da noen kun trenger veiledning for å bedre bosituasjon, mens andre trenger omfattende oppfølging og tjenester over tid for å mestre boforholdet.

8.1. Eldre

Eldre utgjør en viktig målgruppe i det boligsosiale arbeidet. Gruppen er sammensatt og omfatter både spreke, selvhjulpne eldre og personer med omfattende hjelpebehov. Med en økning i antall eldre, vil det stille større krav til boligtilpasning og tjenester i årene fremover.

Mange eldre bor i dag i boliger som ikke er tilpasset nedsatt funksjonsevne, for eksempel boliger med trapper, dårlig tilgjengelighet eller avstand til nødvendige tjenester. Dette kan gjøre det vanskelig å bo hjemme lenger, og øker risikoen for fall, isolasjon og redusert livskvalitet.

En del eldre har også lav inntekt og begrenset økonomisk handlingsrom til å tilpasse eller bytte bolig, økende helseutfordringer og behov for tjenester, risiko for ensomhet og sosial isolasjon og behov for trygghet og nærhet til tjenester, kollektivtilbud og sosiale arenaer.

UTKAST

8.2. Lavinntektsfamilier

Lavinntektsfamilier er en sentral målgruppe i det boligsosiale arbeidet, da økonomiske begrensninger kan gjøre det vanskelig å skaffe og beholde en egnet bolig. Mange bor trangt, ustabilt eller i boliger med lav standard. Dette kan påvirke både helse, trivsel og barns oppvekstsvilkår. Gruppen har ofte behov for økonomiske virkemidler, trygge og stabile leieforhold, samt tilgang til egnede boliger i gode bomiljøer.

Det er svært få familier som mottar økonomisk sosialhjelp i Lurøy kommune. Hovedtyngden ligger på uføre, enslige forsørgere og flyktninger. Hovedutfordringen i denne målgruppen er høye leie/eiekostnader.

8.3. Unge med særskilte behov

Unge med særskilte behov er en viktig målgruppe i det boligsosiale arbeidet. Dette omfatter blant annet unge med nedsatt funksjonsevne, psykiske helseutfordringer eller rusproblematikk. Mange har behov for tilrettelagte boliger, oppfølgingstjenester og trygge rammer for å mestre overgangen til et selvstendig liv. Stabil bosituasjon er avgjørende for deltakelse i utdanning, arbeid og sosialt liv.

8.4. Flyktninger

Flyktninger er en viktig målgruppe i det boligsosiale arbeidet, særlig i etableringsfasen etter bosetting. Mange har begrensede økonomiske ressurser, lite kjennskap til boligmarkedet og behov for oppfølging. Stabil og egnet bolig er avgjørende for integrering, deltakelse i arbeid og utdanning, og for å skape trygghet i en ny livssituasjon.

I 2025 stod det ferdig 8 kommunale utleieboliger til flyktninger; 2 på Tonnes, 3 på Onøy og 3 på Sleneset. Den største andelen av flyktningene har likevel valgt å leie på det private markedet, og boligene har periodevis stått tomme.

8.5. Personer med funksjonsnedsettelser

Personer med funksjonsnedsettelser er en sentral målgruppe i det boligsosiale arbeidet. Mange har behov for tilrettelagte boliger med god tilgjengelighet og nærhet til tjenester. En egnet bolig er avgjørende for selvstendighet, deltakelse i samfunnet og god livskvalitet. Noen vil også ha behov for oppfølging og tilpassede tjenester i tilknytning til boligen.

Vi vet allerede i dag at det i løpet av de neste årene vil være behov for ytterligere boliger til denne brukergruppen. Det vil være nødvendig å gjennomføre en grundig kartlegging for å kvalitetssikre den enkeltes behov, da det er stor variasjon på boligbehov, funksjonsnivå og tjenestebehov.

8.6. Personer med rus og/eller psykiske helseutfordringer

Personer med rus- og/eller psykiske helseutfordringer er en sentral målgruppe i det boligsosiale arbeidet. Mange har utfordringer med å skaffe og beholde en stabil bolig, og kan

ha behov for tilrettelagte boliger og tett oppfølging. En trygg og forutsigbar bosituasjon er avgjørende for bedring, mestring og deltakelse i samfunnet.

Det er ikke nødvendigvis et mål at alle skal bo i en kommunal bolig, men det kan være nødvendig med hjelp til å finne bolig på det private markedet. Egen bolig er viktig for opplevelse av mestring og verdighet. Per i dag har ikke Lurøy kommune et boligtilbud til denne gruppen. Det er en økende brukergruppe som stiller store krav til helse- og omsorgstjenesten, spesielt med tanke på å kunne gi riktig bo- og helsetilbud.

Det må foretas en gjennomgang av den kommunale boligmassen for en best mulig utnyttelse til denne brukergruppen. Gjennomgangen bør identifisere behov for tilpasninger, omdisponering og framtidig boligkapasitet.

Kommunen bør videre identifisere behovet for tilgang til et botilbud med heldøgns tjenester for målgruppen innen psykisk helse og rus, slik at brukere med omfattende oppfølgingsbehov kan motta nødvendige tjenester i et trygt og stabilt bomiljø.

8.7. Bostedsløse

Bostedsløse er en særlig utsatt målgruppe i det boligsosiale arbeidet. Denne målgruppen omhandler mange av allerede nevnte målgrupper, men også mennesker som faller utenfor systemet. De mangler en stabil bosituasjon og kan ha sammensatte utfordringer knyttet til økonomi, helse og sosiale forhold. Behovet for rask tilgang til egnet bolig og helhetlig oppfølging er avgjørende for å kunne etablere en varig og trygg bosituasjon.

Mange bostedsløse tar kontakt med kommunen selv, men det er også en utfordring å fange opp de som er i behov for hjelp, men som ikke selv tar kontakt.

Bostedsløse krever ofte omfattende tverrfaglig kompetanse, og er derfor en vanskelig målgruppe å finne bolig, eller tilby bolig, til.

8.8. Sosialt utenforskap

Sosialt utenforskap handler om å stå utenfor viktige arenaer som bolig, arbeid, utdanning og sosiale fellesskap. Personer i utenforskap har ofte sammensatte utfordringer, som lav inntekt, helseproblemer, manglende tilknytning til arbeidslivet eller svakt sosialt nettverk.

En utrygg eller ustabil bosituasjon kan både være en årsak til og en konsekvens av sosialt utenforskap. Mangel på egnet bolig kan gjøre det vanskelig å delta i arbeid, utdanning og sosiale aktiviteter, og kan forsterke opplevelsen av isolasjon og marginalisering. Samtidig kan utenforskap gjøre det vanskeligere å skaffe og beholde bolig.

Det boligsosiale arbeidet spiller derfor en sentral rolle i å forebygge og redusere sosialt utenforskap. En trygg, stabil og egnet bolig gir grunnlag for mestring, deltakelse og tilhørighet i lokalsamfunnet. Dette forutsetter helhetlige tiltak der bolig, tjenester og oppfølging ses i sammenheng.

UTKAST

8.9. Vedtak som vanskeligstilte på boligmarkedet

Målet med å vurdere noen som vanskeligstilt på boligmarkedet er å bidra til at disse kan få bistand til å skaffe seg og beholde egnet bolig, samt å forebygge boligsosiale utfordringer i kommunen.

Kommunen vurderer hvilken bistand som skal gis. Dette kan være:

- Råd og veiledning om økonomi, bo mestring, statlige og kommunale tjenestetilbud eller andre forhold av betydning for bosituasjonen.
- Praktisk bistand, slik som hjelp til å søke støtte-, låne- og tilskuddsordninger eller kommunalt disponert bolig, bistand i en konkret kjøps- eller leieprosess eller bistand til å forebygge utkastelse.
- Bistand til å skaffe boliger med særlig tilpasning og med hjelpe- og vernetiltak for dem som trenger det på grunn av alder, funksjonsnedsettelser eller av andre årsaker.

Dette følger av Lov om kommunens ansvar på det boligsosiale feltet § 4, personer som ikke kan ivareta sine interesser på boligmarkedet, og derfor trenger bistand til å skaffe eller beholde en egnet bolig.

Siden 2024 har Tildelingskontoret skrevet 5 vedtak som vanskeligstilt på boligmarkedet, hvorav et av disse var avslag. Årsaken til at vedtakene er få, er at dette ikke er en søknadsbasert ordning.

9. Mål for det boligsosiale arbeidet

Basert på Lov om kommunens ansvar på det boligsosiale feltet, og kommunens utfordringsbilde i dag, er det hensiktsmessig å fremme følgende mål.

9.1. Hovedmål

Lurøy kommune skal bidra til at alle innbyggere skal ha tilgang til en trygg, egnet og stabil bolig, og motta nødvendig og hensiktsmessig oppfølging for å mestre egen bosituasjon.

9.2. Delmål

9.2.1. Forebygge bostedsløshet

- Styrke tidlig innsats ved betalingsproblemer
- Øke bruk av gjeldsrådgivning og økonomisk veiledning

9.2.2. Fremskaffe egnede boliger

- Øke tilgang på tilpassede boliger til ulike målgrupper
- Bedre utnyttelse av eksisterende kommunal boligmasse

UTKAST

9.2.3. Riktig tildeling og god gjennomstrømming

- Sikre at kommunale boliger tildeles etter behov og prioritering
- Øke gjennomstrømming slik at flere kan gå videre til egen eid eller privat leid bolig
- Redusere botid i midlertidige boliger

9.2.4. Oppfølging i bolig

- Styrke bo-oppfølgingstjenester
- Bidra til at beboere mestrer å bo selvstendig
- Redusere konflikter, mislighold og tap av bolig

9.2.5. Samordning av tjenester

- Bedre tverrfaglig samarbeid
- Etablere tydelige rutiner og ansvarsfordeling
- Sikre helhetlige tjenester rundt brukeren

9.2.6. Kompetanse og utvikling

- Øke kompetansen blant ansatte innen boligsosialt arbeid
- Jobbe kunnskapsbasert og med evaluering av tiltak

10. Kommunal boligstatus

Lurøy kommune har totalt 176 boenheter tilgjengelige. Av disse er 74 forbeholdt kommunalt ansatte.

Tildelingskontoret har tildelingsrett på resterende boliger, hvorav:

- 93 boenheter er tilknyttet omsorg
- 8 boenheter er forbeholdt flyktninger
- 1 boenhet disponeres som nødbolig

10.1. Vedlikehold/ivaretakelse av kommunale boliger

Et godt vedlikehold av den kommunale boligmassen er en forutsetning for å tilby trygge, funksjonelle og attraktive boliger til vanskeligstilte på boligmarkedet. Kommunen bør arbeide systematisk med vedlikehold for å sikre boligenes kvalitet, redusere framtidige kostnader og bidra til gode bomiljø.

Ved å styrke samarbeidet mellom boligsosialt team, teknisk etat og Tildelingskontoret, kan det sikres god ivaretakelse av både boliger og beboere. Dette innebærer kartlegging av

UTKAST

vedlikeholdsbehov, faste tilsyn i utsatte boliger, samt redusere vedlikeholdsetterslep med prioriterte tiltak.

10.2. KOBO

Kobo er Husbankens digitale løsning for søknad, tildeling og administrasjon av kommunale boliger. Systemet gir kommunen bedre oversikt over boligmassen, søkere, vedtak og beboere. Kobo er et viktig verktøy for å styrke kommunens boligsosiale arbeid, boligforvaltning og oppfølging av lovkrav.

Systemet bør brukes som kommunens hovedverktøy for forvaltning og tildelings av kommunale boliger. Data kan videre brukes som grunnlag for planlegging og utvikling av den kommunale boligmassen.

Det er ingen kostnad å ta i bruk KOBO, men vil ha kostnader knyttet til integrasjoner, tilpasning og implementering.

11. Tiltak og metoder i planperioden

11.1. Boliger og boligtilgang

Lurøy kommuner har behov for følgende:

- *Etablering av 4 rus- og psykiatriboliger i nærhet til tjenesten.*
    - Det anbefales at disse plasseres på Sandmelan.
        - Boveiledning og andre tjenester utført av miljøterapitjenesten vil lettere kunne gjennomføres.
            - Tjenesten psykisk helse- og rus vil kunne tilrettelegge for behandling i en trygg og stabil bolig med nært samarbeid med miljøterapitjenesten.
    - I tråd med anbefalinger fra Husbanken bør boligene være på minimum 40 kvm per bolig.
    - Med bakgrunn i kunnskapsgrunnlaget bør boligene dimensjoneres for husholdninger med inntil to beboere per boenhet.
- *Etablering av 8 boliger for vanskeligstilte i tilfeller der det ikke er aktuelt med leie til eie.*
    - Det bør etableres 2 boliger på Onøy/Lurøy.
        - Med bakgrunn i kunnskapsgrunnlaget bør en bolig dimensjoneres for en større husholdning for inntil fire beboere i enheten.
            - Øvrig bolig bør dimensjoneres for inntil to beboere for boenheten.
    - Det bør etableres 2 boliger på Sleneset.

UTKAST

        - Med bakgrunn i kunnskapsgrunnlaget bør boligene dimensjoneres for husholdninger med inntil to beboere per boenhet.
    - Det bør etableres 2 boliger på Lovund.
        - Med bakgrunn i kunnskapsgrunnlaget bør boligene dimensjoneres for husholdninger med inntil to beboere per boenhet.
            - Det må vurderes om disse skal tilrettelegges for unge voksne med funksjonsnedsettelser.
    - Det bør etableres 2 boliger på Lurøy fastland.
        - Med bakgrunn i kunnskapsgrunnlaget bør boligene dimensjoneres for husholdninger med inntil to beboere per boenhet.
- *Etablere boliger for leie til eie for de økonomisk vanskeligstilte.*
- *Etablere flere ubemannede omsorgsboliger til innbyggere som ikke kan bo hjemme.*
    - Behovet omfatter både eldre, unge med særskilte behov og personer med funksjonsnedsettelser.

11.1.1. Leie til eie – for barnefamilier

Målet er at flere barnefamilier skal kunne eie sitt eget hjem. Å eie bolig gir trygghet og stabile rammer for barna.

I en leie-til-eie-ordning leier familien en bolig i noen år, ofte fem. Når tiden er ute, kan familien kjøpe boligen til en pris som ble bestemt da avtalen startet. Kjøpet kan betales med oppsparte penger, startlån, vanlige banklån og eventuelt tilskudd.

Dette kan hjelpe familier med å komme ut av vanskelige økonomiske situasjoner og gir barna en tryggere oppvekst.

11.1.2. Eie først – for barnefamilier

Eie-først brukes når barnefamilier har problemer med å finne en god og stabil leiebolig. Her kan familien få startlån til å kjøpe bolig, selv om de ikke oppfyller vanlige krav.
Det viktigste er at familien ønsker å eie, og at de har mulighet til å få bedre økonomi på sikt.

Kommunen følger familien tett, og det lages en plan for hvordan familien kan styrke økonomien sin framover.

11.2. Tverrfaglig samarbeid

For å sikre at Lurøy opprettholder sitt ansvar jf. Boligsosial lov, samt anbefalinger om å bo hjemme lengst mulig, er det behov for et kommunalt tverrfaglig samarbeid.

Det bør opprettes et boligrådgivningsteam bestående av ressurs fra tildelingskontor, teknisk etat og ergoterapeut.

UTKAST

Det bør også opprettes et boligsosialt team med faste møtepunkt for å sikre koordinering mellom de hensiktsmessige enheter.

11.3. Forebygging av bostedsløshet

Det er behov for tydelige rutiner for identifisering og oppfølging av vanskeligstilte på boligmarkedet. Det boligsosiale teamet bør utarbeide rutiner for dette, samt innføre fast oppfølgingsplan for de som vil ha nytte av dette.

11.4. Oppfølging og boveiledning

For de som får vedtak som vanskeligstilt på boligmarkedet skal det kartlegges om det er behov for andre tjenester, som boveiledning.

Boligsosialt team har oppfølgingsansvar for den enkelte, men det kan tildeles hensiktsmessige tjeneste som utøvende enheter har videre ansvar for å utføre.

11.5. Metoder

11.5.1. Kartlegging og behovsvurdering

- Helhetlig kartlegging av boligbehov
- Bruk av hensiktsmessige strukturerte verktøy som IPLOS og/eller boligsosial kartlegging
- Samtaler og hjemmebesøk for å vurdere boevne og mestring
- Vurdering av behov for velferdsteknologi eller andre hjelpemidler.

11.5.2. Individuell planlegging og tverrfaglig samarbeid

- Bistand til å finne privat eller kommunal bolig.
- Samarbeid med utleier ved privat leie.
- Tiltak for å stabilisere bosituasjonen, som startlån, bostøtte og/eller eventuelt tilskudd.
- Midlertidig botilbud (akutt) ved behov.
- Utarbeide individuell plan for brukere med langvarige og sammensatte behov
- Samhandling med NAV, helsetjenester, fastlege, rus/psykisk helse, barnevern, verge mv.
- Deltakelse i ansvarsgrupper.
- Gjeldsrådgivning eller økonomisk veiledning.

UTKAST

11.5.3. Oppsøkende og relasjonsbyggende arbeid

- Oppfølging i kommunal eller privat bolig.
- Praktisk bistand og støtte til bosetting.
- Skadereduserende/forebyggende tilnærminger.

11.5.4. Mestrings- og ferdighetsbygging

- Trening i daglige ferdigheter (økonomi, renhold, struktur).
- Støttesamtaler og motivasjonsarbeid.

11.5.5. Brukermedvirkning

- Involvering i valg av bolig og tiltak.
- Fokus på ressursene brukeren allerede har.
- Samarbeidsavtaler/boavtaler for tydelig rolleforståelse.
- Det er viktig at barnefamilier blir hørt og får være med i hele prosessen. Kommunen og familien samarbeider om å finne riktig bolig og lage en god plan for framtiden.

12. Husbankens boligsosiale virkemidler

Husbanken er en sentral aktør i det boligsosiale arbeidet og tilbyr økonomiske og faglige virkemidler som skal bidra til at vanskeligstilte på boligmarkedet kan skaffe og beholde en egnet bolig. Viktige virkemidler er blant annet bostøtte, startlån, tilskudd til tilpasning og etablering, samt investeringstilskudd til kommunale utleieboliger og omsorgsboliger. I tillegg bidrar Husbanken med kompetanse, veiledning og samarbeid med kommunene for å styrke det boligsosiale arbeidet og utvikle helhetlige løsninger.

12.1. Bostøtte

Bostøtte er en statlig økonomisk støtteordning som skal bidra til at husstander med lav inntekt og høye boutgifter kan skaffe og beholde en egnet bolig. Ordningen forvaltes av Husbanken i samarbeid med kommunene. Bostøtte er et viktig virkemiddel i det boligsosiale arbeidet, da den kan forebygge økonomiske utfordringer, redusere risikoen for å miste bolig og bidra til større trygghet og stabilitet i boforholdet.

Lurøy kommune har få søkere på ordningen, og har ikke lyktes å stimulere til flere søknader gjennom aktuelle informasjonskampanjer.

Lurøy kommunes kjennskap til lokale forhold og brukere, gjør det enklere å komme i dialog med aktuelle mottakere, og det oppfordres i stor grad til å søke støtte i møte med disse.

UTKAST

12.2. Startlån

Startlån er en behovsprøvd låneordning fra Husbanken som tildeles gjennom kommunen. Ordningen skal bidra til at personer med langvarige utfordringer med å få lån i ordinær bank kan kjøpe eller beholde en egen bolig. Startlån er et viktig boligsosialt virkemiddel, da det kan gi økt boligstabilitet, forutsigbare bokostnader og bidra til å forebygge utenforskap.

Lurøy kommune har egne retningslinjer for startlån og boligtilskudd, og reviderte retningslinjer ble vedtatt i KST-sak 7/26. Retningslinjene gjør rom for å gjøre en bredere vurdering, og at det lettere kan innvilges startlån til vanskeligstilte.

Lurøy kommune har de siste årene tatt opp startlånmidler på henholdsvis 10.000.000,- og 5.000.000,- annethvert år. Grunnet få søkere har kommunen midler, og et større låneopptak kan ikke sees på som et virkemiddel.

12.3. Lurøy kommunes boligsosiale virkemidler

12.3.1. Folk i husan tilskudd

Folk i husan tilskudd er et søkbart tilskudd til unge under 40 år som etablerer seg i Lurøy kommune.

Til bygging av bolig kan det gis et tilskudd på kr 100.000 og til kjøp av bolig kan det giss inntil kr 50.000 i tilskudd.

Folk i husan tilskudd kan ikke kombineres med startlån til etablering.

12.3.2. Startlån til etablering

Startlån til etablering er et lån på inntil kr 200.000, der kommunen ettergir 1/15 av lånekostnadene per år så lenge man bor i boligen. Selges boligen før det er gått 15 år, forfaller restlånet til betaling. Startlån til etablering kan ikke kombineres med folk i husan tilskudd.

Startlån til etablering gjelder kun ved første gangs kjøp av bolig, og for søkere under 35 år. Øvrig lån til bolig kan gis som ordinært startlån. Ordningen er behovsprøvd, og kan innvilges der det er nødvendig for å rekruttere eller beholde nødvendig arbeidskraft, eller til særskilt vanskeligstilte husstander.

12.3.3. Tilskudd til utredning, tilpasning og prosjektering

Boligtilskudd er et rente- og avdragsfritt lån som ofte gis sammen med startlån. Målgruppen for tilskudd er f.eks. om man:

- Må tilpasse eller bygge om egen bolig på grunn av nedsatt funksjonsevne
- Trenger profesjonell utredning og prosjektering for å se på mulighet for å tilpasse bolig

Tilskudd vurderes ut fra søkers økonomiske situasjon, og blir vurdert etter gjeldende retningslinjer.

UTKAST

Tilskuddet avskrives med 10% for hvert avsluttede år fra utbetalingsdatoen, totalt over 10 år. Tilskuddet kreves tilbakebetalt helt eller delvis dersom forutsetningene for tildelingen ikke overholdes, eller boligen overdras til ny eier i tilskuddets avskrivningsperiode.

13. Planstrategi og gjennomføring

Med bakgrunn i den boligsosiale handlingsplanens foreslåtte tiltak, anbefales det i prioritert rekkefølge:

1. For å nå målene i planen er det nødvendig at kommunen prioriterer tilstrekkelige økonomiske ressurser til anskaffelse, etablering og vedlikehold av boliger til brukergrupper nevnt i kapittel 11.1. Dette må ivaretas gjennom de årlige budsjett- og økonomiplanprosessene.
2. Det bør utredes alternative boligmodeller, herunder «leie til eie» og andre egnede boformer, for å gi flere vanskeligstilte mulighet til en stabil bosituasjon og overgang til eid bolig.
3. Det bør opprettes et boligrådgivningsteam, og et boligsosialt team. Det må tydeliggjøres ansvar, og fordeling av arbeidsoppgaver og oppfølging.

Boligrådgivningsteam og boligsosialt team bør årlig rapportere på status og måloppnåelse.

Boligsosial handlingsplan bør evalueres før planperioden utløper.

14. Handlingsplan i tiltaksperioden

Tiltak 1: Boliger og boligtilgang

Tiltak	Ansvar	Tidsperiode	Prioritet
Etablere 4 boliger innen rus- og psykiatri på Sandmelan	HSO/Teknisk etat	2027-2029	Høy
Etablere 8 boliger for vanskeligstilte	HSO/Teknisk etat	2027-2029	Høy
Utrede og etablere boliger for leie til eie for økonomisk vanskeligstilte	HSO/Teknisk etat	2028	Middels
Utrede og etablere boliger for leie til eie for barnefamilier	HSO/teknisk etat	2028	Middels
Utrede eie først, for barnefamilier	HSO	2029	Lav

UTKAST

Gjennomgå kommunal boligmasse og vurdere omdisponering	Teknisk etat	2027	Høy
Etablere flere ubemannede omsorgsboliger ihht. Endelig rapport	HSO/teknisk etat	Fortløpende	Høy
Avsette midler til anskaffelse av prioriterte boliger	Kommunestyret	Årlig	Høy

Tiltak 2: Forebygging, oppfølging og samarbeid

Tiltak	Ansvar	Tidsperiode	Prioritet
Opprette boligsosialt team	Tildelingskontoret	2027	Høy
Opprette boligrådgivningsteam	Tildelingskontoret/ Teknisk etat	2027	Høy
Utarbeide tydelige rutiner for identifisering og oppfølging	Boligsosialt team og boligrådgivningsteam	2027-2028	Høy
Økt bruk av startlån og tilskuddsmidler	Boligsosialt team og boligrådgivningsteam	Årlig	Høy

Tiltak 3: Organisering

Tiltak	Ansvar	Tidsperiode	Prioritet
Etablere faste samarbeidsforum	HSO	2027	Høy
Årlig rapportering til administrativ- og politisk ledelse	Tildelingskontoret/ Kommunalsjef for HSO	Årlig	Høy

UTKAST

15. Grunnlagsdokumenter

Boligpolitisk plan for Lurøy kommune.

Boligpolitisk handlingsplan 2014-2020.

Husbanken. *Boligsosialt arbeid.*

https://www.husbanken.no/boligsosialt-arbeid/

Husbanken. *Boligsosial monitor.*

Lurøy - Barn og unges boforhold - Boligsosial monitor

Kommunal- og moderniseringsdepartementet. *Alle trenger et trygt hjem. Nasjonal strategi for den sosiale boligpolitikken (2021-2024).*

oppdatert-versjon-alle-trenger-en-nytt-hjem.pdf

Kommuneplanens samfunnsdel for Lurøy kommune 2024 - 2036

Lovdata. *Lov om kommunens ansvar på det boligsosiale feltet.* LOV-2022-12-20-121.

Lov om kommunenes ansvar på det boligsosiale feltet [boligsosialloven] - Lovdata

NAPHA - Nasjonalt kompetansesenter for psykisk helsearbeid. *Boligsosialt arbeid.*

https://napha.no/temaside/bolig/?highlight=bolig%2CBolig

NTB Kommunikasjon. *Vanskeligere å kjøpe bolig med startlån.*

Vanskeligere å kjøpe bolig med startlån | Husbanken

Retningslinjer for startlån og boligtilskudd i Lurøy kommune.

Statistisk sentralbyrå. *Flere barn med vedvarende lavinntekt i 2024.*

Flere barn med vedvarende lavinntekt i 2024 – SSB

UTKAST

Statistisk sentralbyrå. *Vanskeligstilte på boligmarkedet – hvordan måle og hvem er utsatt på boligmarkedet.*

Vanskeligstilte på boligmarkedet

UTKAST