

BOLIGSOSIAL PLAN FOR MOSS OG RYGGE

2017 - 2022

Innhold

Innledning	3
Sammendrag	4
Beskrivende del.....	9
Nasjonale mål – Bolig for velferd. Nasjonal strategi for boligsosialt arbeid 2014 – 2020.....	9
Strategier	9
Boligsosialt arbeid.....	10
Boligsosiale utfordringer.....	10
Statlige og kommunale føringer – partnerskap med Husbanken, region Øst.	10
Programavtale for Husbankens kommuneprogram.	11
Organisering av arbeidet og administrative føringer.	14
Boligsosiale utfordringer.....	15
Befolkningsoversikt 2016. Folkehelse og levekår.....	15
Vanskeligstilte på boligmarkedet – målgrupper.....	17
Agenda Kaupang – rapport.	23
Levekårsutfordringer.....	30
Boligsosial statistikk fra Moss og Rygge.....	34
Boligbehov	39
Eldre og demente.	39
Boliger til vanskeligstilte.	41
Strategisk del.....	44
Foranalyse fra Agderforskning.....	44
Boligsosial programplan 2011-2015.	45
Boligsosial kommunedelplan Rygge kommune.	45
Sammendrag Boligsosial plan i Rygge. 2011 – 2018.....	46
Evalueringsrapport av Boligsosialt utviklingsprogram 2011-2015. Rapport fra PWC.	51
Planstrategi for Moss og Rygge 2016 – 2019.	52
Verdigrunnlag.	55
Handlingsdel	56
Tiltak.....	56
Beskrivelse av tiltak.	57
Helhetlig boligsosialt arbeid. Boligsosial avdeling (BOSA)......	57
Utrede felles eiendomsforvaltning for Moss og Rygge.....	60
Oversikt over bo- og omsorgstilbud.....	60
Bygging av nytt heldøgns omsorgstilbud - byggestart 2020.	61
Demensplan i Moss.	61
Denne er nå utarbeidet i kontakt med Rygge kommune. Det legges opp til en felles demensplan ved kommuneslåingen i 2020.	61
Lage en investeringsplan for omsorgsboliger i Moss og Rygge. 2017 – 2022.....	61
Forankring av boligsosialt utviklingsarbeid i kommunenes planverk og overordnet planlegging.	61
Tilføre boligsosial kompetanse i samarbeid med Østfoldnettverket, Husbanken og BOSA.	63
Mer kommunal utbygging av boliger. Øke investeringsbudsjettet i tråd med kartlagt boligbehov.....	64

Tilbud med heldøgns bemanning for personer med rus og psykiske lidelser.....	64
Midlertidig botilbud for kvinner i aktiv rus i Mossregionen.	65
Etablere et systematisk samarbeid med private utleiere.	66
Prekvalifisering av aktører innen det boligsosiale arbeidet.....	67
Systematisk samarbeid med private utbyggere.	67
Samarbeid med Vansjø Boligbyggelag.	70
Nyquistbyen.	70
Handlingsplan med økonomiske konsekvenser.....	Feil! Bokmerke er ikke definert.

Innledning

Velferdsstatens har 4 pilarer, rett til helsehjelp, rett til utdanning og inntektssikring gjennom våre trygde- og stønadsordninger. Boligen og retten til å bo, blir ofte betegnet som den fjerde pilar og et svært sentralt velferdsgode, men hevdes av mange å være den norske velferdsstatens «ustø pilar».

I NOU 2011:15 *Rom for alle. En sosial boligpolitikk for fremtiden* er en av hovedkonklusjonene – *Alle har behov for et sted å bo og derfor må bolig være en sentral del av velferdspolitikken. Bolig må, sammen med helse, utdanning og inntektssikring, forankres som den fjerde velferdspilar.*

Egen bolig, som velferds mål, har i Norge hatt en annen utvikling enn helse, skole og omsorg, noe som skyldes boligen som markedsobjekt. Her skiller Norge seg ut fra de andre nordiske landene med en sterk markedsorientert boligsektor. I dag er de generelle virkemidlene for boligmarkedet forlatt; kommunale reguleringsplaner er i stor grad erstattet med private planer fra private entreprenører. Det er bred politisk enighet om velferdsstaten og boligen løftes nå frem som viktig for vår velferd gjennom «*Bolig for velferd. Nasjonal strategi for boligsosialt arbeid 2014 – 2020*».

Det skal påpekes at hovedansvaret for å skaffe seg en bolig påhviler den enkelte, men kommunens ansvar vil være å legge til rette for at dette kan skje. Det vil være i dette samspillet at de nasjonale målsettinger kan nås. Dette krever at kommunen øker sitt handlingsrom i boligpolitikken ved bruk av egne virkemidler, et styrket samarbeid med private utbyggere og den enkelte innbygger og vanskeligstilt.

Når det nå settes fokus på boligen som en viktig levekårsfaktor og boligpolitikken som en viktig velferdsfaktor, så innebærer dette mer proaktivitet fra kommunene og en bedre planlagt og målrettet boligbygging. En slik tilnærming vil være nødvendig for å ivareta boligbehovene – ikke bare for de bostedsløse og de gruppene vi tradisjonelt ser på som de mest vanskeligstilte – mennesker med rus- og psykiske problemer, familier med lav inntekt og innvandrere/flyktninger m.m.. – men også for å tilrettelegge for at eldre og demente skal kunne bo lengre hjemme. Dette gir større mulighet til å realisere de nasjonale målsettingene med utjamning av forskjeller i levekår og å utvikle en bedre omsorg for eldre og andre som behov for omsorgstjenester.

Denne planen er en plan for Moss, Rygge og det nye Moss, som vil være en realitet i 2020. En har derfor funnet det hensiktsmessig å la planen vare fram til 2022, slik at den vil gjelde også inn i den nye kommunen. Det vil være utfordrende for nye Moss kommune med sammenslåing av Moss og Rygge å realisere de strategier som ligger i *Bolig for velferd*. Samtidig gir en slik stor endring av kommunene gode muligheter til å tenke nytt. Planen er også ment å synliggjøre kunnskapsgrunnlag, andre vedtatte planer og strategier, som berører det boligsosiale arbeidsområdet. Dette for å vise sammenhenger, se konsekvenser og gi mulighet til bedre helhetlige beslutninger på tvers av de «siloe» - sektorer og virksomheter - som den kommunale organisasjonen består av.

Fra innledningen i *NOU 2011:15 I Rom for alle* sies det: *Det er god samfunnsøkonomi i å føre en aktiv og sosial boligpolitikk. Det viktigste er imidlertid anerkjennelsen av at alle trenger en bolig og et hjem for kunne leve et verdig liv. Det skal være rom for alle.*

Slik sett er denne planens hensikt ikke bare å realisere boligsosialt arbeid i henhold til nasjonale og lokale målsettinger og strategier, men i like stor grad et boligpolitisk styringsdokument, som gir retning til kommunens rolle og handling i boligbyggingen, type boformer for hele livsløpet, bomiljø og ikke minst bidra i utviklingen av de kommunale tjenestene.

En slik politikk vil bidra positivt til å realisere det nye Moss som – *Den gode by*.

Moss, 16 mai 2017

Roald Engman
Konsulent

Sammendrag

Planen er bygd opp i 3 deler en beskrivende-, strategisk og en handlingsdel. I den siste delen er det tatt med en skjematisk handlings-/tiltaksplan med tidsangitte økonomiske konsekvenser av tiltakene i planen.

Beskrivende del.

Bakgrunnen for denne planen er Moss kommunes samarbeid med Husbanken i partnerskapet *Boligsosialt utviklingsprogram* i perioden fra 2010 til 2015.

Dette var et partnerskap hvor de kommunene med største boligsosiale utfordringene ble invitert til et nasjonalt *partnerskap* med husbanken for å bedre utnyttelse av de økonomiske virkemidlene som husbanken forvaltet i forhold til de vanskeligstilte på boligmarkedet. Med en slik målsetting var det naturlig at det ble etablert et boligsosialt samarbeid med den enkelte kommune.

Partnerskapet ble innledet av en obligatorisk *Foranalyse* av de boligsosiale utfordringene Moss hadde. Denne analysen ble grunnlaget for en forpliktende *programplan* med angivelse av boligsosiale tiltak, som skulle iverksettes i partnerskapsperioden. Programplanen ble forankret i kommunen gjennom vedtak i bystyret i 2011, som et boligsosialt styringsdokument for kommunen.

Det viktigste tiltaket som ble påpekt i *foranalysen*, i *programplanen* og de *årlige aktivitetsplanene* var å etablere et helhetlig boligsosialt arbeid gjennom etablering av en boligsosial avdeling (BOSA), med en egen enhet for booppfølging – Housing First.

Etter avslutningen av det boligsosiale utviklingsprogrammet i 2015, inviterte Husbanken Moss kommune til å delta i et nytt boligsosialt partnerskap fram til 2020. Rygge kommune ble også invitert og har også inngått et partnerskap med husbanken. Følgende vedtak om videreføring av partnerskapet med husbanken ble behandlet i Moss bystyre i juni 2016, og har utgangspunkt for denne planen.

Bystyret 20.06. Sak 053/16 - Partnerskap med Husbanken Region Øst. Deltagelse i nytt boligsosialt utviklingsprogram.

1. *Sluttrapport og sluttanalyse for boligsosialt utviklingsprogram 2010 – 2015 tas til etterretning med mål om en sterk forankring.*
2. *Moss kommune inngår partnerskap med Husbanken Region Øst i nytt kommunalt boligsosialt program 2016 – 2020.*
3. *Innenfor programmet ferdigstilles ny boligsosial plan med utgangspunkt i Bolig for velferd.*
4. *Moss kommune ferdigstiller en operativ handlingsplan for boligsosialt arbeid for våre ulike målgrupper med mål, tiltak, ansvar gjeldende fra 2017. I den forbindelse vurderes det å etablere botilbud med heldøgns bemanning for personer med rus og psykiske lidelser.*
5. *Moss kommune viderefører «Østfoldnettverket», som et interkommunalt boligsosialt kompetanse- samarbeid med Fredrikstad, Halden og Sarpsborg og andre Østfoldkommuner, som deltar i det nye programmet.*
6. *Alt boligsosialt arbeid skal gjennomføres ved tverrfaglig samarbeid.*
7. *Boligsosial avdeling og Housing First evalueres i 2016, herunder også forvaltning av tilskuddsmidler.*

Det ble tidlig tatt initiativ til et boligsosialt samarbeid mellom Moss og Rygge. Dette ble fremskyndet og ytterligere aktualisert gjennom den vedtatte *intensjonsavtalen* om kommune- sammenslåing av Moss og Rygge i 2020. Dette har ført til at planen omfatter både Moss og Rygge og får en planperiode som strekker seg 2 år inn i *Nye Moss* kommune.

Utgangspunktet og målsettinger for planen er sammenfallende med strategier og målsettinger i *Bolig for velferd – Nasjonal strategi for boligsosialt arbeid (2014-2020)*, som kom i 2014 og også er utgangspunktet for våre kommuners partnerskap med husbanken.

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

Styringsgruppen for planen har vært bredt sammensatt fra begge kommuner med bred representasjon fra rådmannsfunksjonen og annet nøkkelpersonell innen det boligsosiale området.

Planarbeidet skulle i tillegg omfatte og utrede det framtidige behovet for boformer for heldøgns helse- og omsorgstjenester.

Styringsgruppen har i arbeidet med planen gitt følgende føringer:

- *Det utarbeides en felles boligsosial plan for Moss og Rygge for 2017 – 2022.*
- *Dokumenter med anbefalinger nevnt i Innhold i plan (se dokumenter under strategisk del). representerer overordnede føringer for planen.*
- *Det vurderes felles boligsosial avdeling for Moss og Rygge i 2018/2019.*
- *Utvide Housing First teamet til også å omfatte brukere i Rygge kommune.*
- *Prioritere boligen som viktig levekårsfaktor i folkehelsearbeidet.*
- *Boligsosialt arbeid er sektorovergripende og krever strukturert tverrfaglig samarbeid og samhandling.*
- *Grunnlaget for dekningsgrad når det gjelder tilrettelagte boliger for/med heldøgns- helse- og omsorgstjenester settes til 20 % av 80 +.*
- *All etablering og utbygging av omsorgsboliger skal skje i samarbeid med begge kommunene.*

Styringsgruppa påpeker at det er viktig at det generelle perspektiv for planen strekker seg lengre enn 2022.

I arbeidet med planen har det vært løpende drøftinger med en prosjektgruppe bestående av Gro Gustavsen, kommunalsjef helse- og sosial, Moss kommune, Siri Bækkevold, kommunalsjef levekår, Rygge kommune, Aud Kruse Gundersen, avdelingsleder boligsosial avdeling, Moss kommune og Nina Kobberstad, fagansvarlig eiendom, Moss kommunale eiendomsselskap.

I planarbeidet har det vært innhentet innspill gjennom svar på utsendt skjema, boligsosialt internseminar og work-shop med bred deltagelse fra begge kommuner, møter med virksomheter og ledere, informasjonsmøter med politiske partier, informasjon og behandling av høringsutkast i politiske utvalg og gjennomført intern høring. I tillegg har prosjektgruppen deltatt på flere boligsosiale seminar i regi av husbanken og som en del av det boligsosiale partnerskapet med husbanken.

Den beskrivende delen omfatter også de boligsosiale utfordringene slik de framkommer i statistikk, befolkningsframskrivninger, utredninger og rapporter, kommunale planer, kommunale kartlegginger og oversikter. Her kan spesielt nevnes:

- *Foranalyse fra Agderforskning i det boligsosiale utviklingsprogrammet 2010-2015.*
- *Programplan fra Boligsosialt utviklingsprogram 2010 – 2015.*
- *Befolkningsoversikt 2016. Folkehelse og levekår (Moss)*
- *Boligsosial kommunedelplan. 2011- 2018.*
- *Evalueringsrapport fra PWC av utviklingsprogrammet 2010 – 2015.*
- *Planstrategi for Moss og Rygge 2016 – 2019.*
- *Agenda Kaupang 2016 - Rapport om Heldøgnsomsorg – kommunenes dekningsgrad. Færre institusjonsplasser, mer omfattende hjemmetjenester.*
- *Boligbehovsoversikter fra MKE.*

Den beskrivende delen oppsummerer de boligsosiale utfordringene og behovene til fremdeles å være store. Dette gjelder både når det gjelder mangel på boliger til vanskeligstilte, kapasiteten i det boligsosiale arbeidet og forankringen i overordnet kommunal planlegging.

Når det gjelder boliger for eldre og demente er det behov for framskaffelse av en mer differensierte boliger med både en universell tilpasning og at disse er tilrettelagt for heldøgns helse- og omsorgstjenester. Dette krever at kommunene er særlig proaktiv overfor store utbyggere mht. Hvilke typer boliger som ønskes bygget. Her er det viktig å utnytte de muligheter som ligger i planlov og reguleringsbestemmelser. Det er også viktig å etablere et samarbeid mellom kommunen, utbyggere og husbanken for å kunne finne løsninger til fordel for alle. Ikke minst for de som har behov for en egnet bolig.

Behovet for flere tradisjonelle sykehjemsplasser anses å være lite. Dette ut fra en ønsket utvikling og tilpasning av helse- og omsorgstjenestene slik at eldre skal bo lengre hjemme, mer bruk av velferdsteknologi og en styrket hjemmebasert omsorg. Dette medfører også et større fokus på korttidsplasser fram for langtidsplasser. En slik omgjøring av plasser vil være aktuelt. Det henvises her til egne tjenesteplaner for omsorg, demente og mennesker med rus- og psykiske lidelser.

Planen påpeker et behov for framskaffelse av flere boliger for vanskeligstilte. Dette krever samarbeid med private utbyggere (på samme måte som i framskaffelsen av egnede boliger for eldre), et systematisk samarbeid med utleiery og en bedre utnyttelse av kommunalt eide boliger ved å øke omløpshastigheten i leieforholdene. Aktuelle tiltak her er økt bruk av startlån, igangsette målrettet arbeid i eget prosjekt – *Leie til eie*.

En framskrevet framskaffelse av boliger (basert på statistikk fra SSB og boligoversikter pr. idag) vil kreve en betydelig økning av investeringene til boligframskaffelse i årene fram til 2020, med 20 til 25 mill. pr. år.

Strategisk del.

Denne delen omfatter de en oversikt og utdrag de strategiske dokumentene, som også nevnes i den beskrivende delen. Her fremheves særlig de strategiske delene av dokumentene.

En oppsummering av disse kan oppsummeres gjennom anbefalingene i *PWC's evalueringsrapport* og fra forslag til *Boligsosialt verdigrunnlag*.

Evalueringsrapporten anbefaler:

- 1 *Utarbeidelse av Boligsosial handlingsplan*
 - *Det er viktig å få på plass et styrende dokument for boligsosialt arbeid i kommunen, med mål, tiltak og ansvars plassering*
- 2 *Sterkere forankring av boligsosialt utviklingsarbeid i kommunens planverk*
 - *Boligsosial politikk og –arbeid må tematiseres sterkere i planverket*
- 3 *Kartlegging av særskilte grupper nåværende og framtidige boligbehov*
 - *Det vil være avgjørende å ha en kontinuerlig oppdatert plan for boligbehov slik at porteføljen til enhver tid tilpasses behovet*
- 4 *Kartlegging av folkehelsestatus og leverkårsutfordringer for å ta dette inn i planarbeidet*
 - *Gir et godt grunnlag for innspill til alt planarbeid rundt boligsosiale behov*
- 5 *Større vektlegging på prosess- og prosjektledelseskompetanse i kommunens generelle lederutviklingsprogrammer*
 - *Vil skape større forståelse og økt fokus på gjennomføringsprosesser*
- 6 *Etablere et egnet forum som kan avholde samlinger med boligsosiale tema internt i kommunen*
 - *Vil skape større forståelse og økt fokus på boligsosialt arbeid*
- 7 *Å etablere samarbeid med frivillige organisasjoner bør fortsatt være et operativt mål*
 - *Bruke egne og andre kommuners erfaringer fra slikt samarbeid*
- 8 *Bemanne opp Boligsosial avdeling som forutsatt*

- Dette vil styrke nødvendig kapasitet, kvalitet og effektivitet i boligsosialt arbeid

Her kan nevnes at utarbeidelsen av denne planen er i tråd med rapportens anbefaling.

Når det gjelder forslag til verdigrunnlag, så er dette forankret i de nasjonale strategiene i *Bolig for velferd* og øvrige strategiske og vedtatte styringsdokumenter, som har vært grunnlag for planen.

- *Moss, Rygges og Nye Moss kommunes boligpolitikk og boligsosiale arbeid skal aktivt bidra til utjamning av levekårsforskjeller i tråd med nasjonale føringer for arbeidet med folkehelsen.*
- *Bolig er en grunnleggende menneskerettighet og ikke et privilegium man skal gjøre seg fortjent til.*
- *Å ha et sted å bo er en forutsetning for helse, utdanning, arbeid, familieliv og samfunnsdeltagelse.*
- *Kommunen skal legge til rette for at vanskeligstilte kan bo i alle deler av kommunen. Dette for å forhindre «utenforskap» og forebygge ulikhet i helse.*
- *Gode steder å bo. Boforholdene skal vurderes opp mot definerte standardkrav. Kvaliteten på alle boliger skal være god og plassert i boområder som fremmer livskvalitet. Dette gjelder særlig for barnefamilier.*
- *Universell utforming av boliger og boligområder skal gi grunnlag for trygghet og redusert behov for bistand.*
- *Fremtidens velferdsutfordringer skal blant annet løses ved at flest mulig kan bo lengst mulig i egen bolig.*
- *Permanente botilbud bedrer livssituasjonen, all midlertidighet forverrer. Midlertidig plassering i bolig skal unngås.*
- *Flest mulig skal kunne eie egen bolig for å kunne ta del i den verdiøkningen som kan bedre levekårene.*
- *Kommunen skal drive en aktiv sosial boligpolitikk og ta i bruk alle tilgjengelige virkemidler.*
- *Brukernes egne synspunkter, vurderinger og valg skal tillegges grunnleggende vekt.*

Handlingsdel.

Denne delen lister opp og beskriver de enkelte tiltak som forslås i planen. Denne delen avsluttes med en skjematisk framdriftsplan med økonomiske konsekvenser av tiltakene og angivelse av tidspunkt for iverksetting. Denne delen er ikke tatt med i sammendraget.

Forslag til tiltak er som følger:

1. Helhetlig boligsosialt arbeid. Boligsosial avdeling.
 - Evaluere og videreutvikle BOSA og Housing First (HF) i samarbeid med Rygge. Felles HF fra 1917/18.
 - Utrede felles BOSA for Moss og Rygge. Øke kapasiteten for startlån, bostøtte og saksbehandling av kommunale garantier gjennom utnyttelse av eksisterende felles ressurser - 1917/18.
2. Utrede felles eiendomsforvaltning for Moss og Rygge.
 - Avvente salg av kommunale tomter.
 - Felles gjennomgang av tomter og beslutning om framtidig bruk til boligformål for vanskeligstilte og andre kommunale behov.
 - Få på plass en tomtepolitikk for å sikre kommunens behov.
3. Oversikt til Moss kommunale eiendomsselskap (MKE) om typer bo- og omsorgstilbud med bakgrunn i omsorgsplanen.
4. Lage en demensplan for Moss. Ferdig til politisk behandling i mai 2017. Her tas med framtidige boligbehov og planen tilpasses vedtatt demensplan for Rygge.
5. Bygging av 24 demensboliger på Orkerød. Ferdigstillelse 2020.
6. Lage en investeringsplan for omsorgsboliger i Moss og Rygge. 2017 – 2022.

7. Boligsosial forankring og deltagelse i kommunenes planverk og overordnede planlegging..
 - Deltagelse fra BOSA i overordnet plangruppe.
 - Systematisk kartlegging og oppdatering av nåværende og framtidige boligbehov for vanskeligstilte og eldre.
 - Levekårskartlegging til bruk i boligplanlegging.
8. Tilføre boligsosial kompetanse i samarbeid med Østfoldnettverket og Husbanken og gjennom boligsosial avdeling (BOSA).
9. Prosjekt «leie til eie». Øke bruk av startlån.
 - Øke omløpshastigheten i kommunale utleieboliger.
 - Framskaffe mer egnede boliger.
 - Sikre vanskeligstilte et bedre utgangspunkt for bedre levekår og evne til eget ansvar.
10. Etablere et systematisk samarbeid med private utleiery.
11. Mer kommunal utbygging av boliger. Øke investeringsbudsjettet i tråd med kartlagt boligbehov.
12. Botilbud med heldøgns bemanning for personer med rus og psykiske lidelser.
13. Midlertidig botilbud/krisesenter for kvinner i aktiv rus.
14. Prekvalifisere aktører innen det boligsosiale arbeidet.
 - Åpne møter
 - Annonsering
 - Samarbeid private og Husbanken
15. Systematisk samarbeid med private utbyggere.
 - Proaktivitet og etablering av samarbeidsrutiner for boligbygging i forbindelse med reguleringsplaner, særlig områdereguleringer.
 - Tilvisningsavtaler.
16. Samarbeid med Vansjø Boligbyggelag.
17. Nyquistbyen. Framskaffe boliger til de som må flytte pga. av utbyggingen i sentrum.
18. Samarbeid med frivillige organisasjoner.
19. Nye modeller for finansiering av boliger for utsatte grupper.

Beskrivende del

Nasjonale mål – Bolig for velferd. Nasjonal strategi for boligsosialt arbeid 2014 – 2020. Strategier

I 2014 kom «*Bolig for velferd – Nasjonal strategi for boligsosialt arbeid (2014-2020)*».

Denne strategien er et forpliktende samarbeid mellom 5 departementer – Kommunal- og moderniseringsdepartementet, Arbeids- og sosialdepartementet, helse- og omsorgsdepartementet, Justis- og beredskapsdepartementet og Barne-, likestillings- og inkluderingsdepartementet. I tillegg er 7 direktorater involvert i arbeidet. Husbanken har koordineringsansvaret. Strategien fokuserer på en særlig innsats overfor barnefamilier og unge.

Boligen og nærområdet utgjør en viktig ramme for barn og unges oppvekst. Vi vil derfor forsterke innsatsen overfor barn og unge som ikke bor bra. Dette er viktig for barna her og nå, og for å forebygge reproduksjon av sosial ulikhet.

Nasjonale mål

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.

Særsilt prioriterte nasjonale resultatmål

1. Utleieboliger for barnefamilier skal være av god kvalitet og i et trygt bomiljø.
2. Midlertidige botilbud skal bare unntaksvis benyttes av barnefamilier og unge, og slike opphold skal ikke vare mer enn tre måneder.
3. Bostedsløshet blant barnefamilier og unge skal forebygges og reduseres.

Prioriterte innsatsområder

- Hjelp fra midlertidig til varig bolig
- Hjelp til å skaffe en egnet bolig
- Forhindre utkastelser
- Gi oppfølging og tjenester i hjemmet
- Sikre god styring og målretting av arbeidet
- Stimulere til nytenkning og sosial innovasjon
- Planlegge for gode bomiljøer

Tiltak for å nå målene

- Se de boligsosiale virkemidlene i sammenheng med andre velferds-politiske tiltak innenfor arbeid, sosiale tjenester, helse- og omsorgstjenester og barnevern.
Vi vil bidra til at:
 - flere vanskeligstilte foreldre får en sterkere tilknytning til arbeidslivet
 - flere unge får muligheten til å gjennomføre utdanning
- Hjelp flere vanskeligstilte barnefamilier til å kjøpe egen bolig gjennom de boligsosiale irkemidlene.
- Skaffe flere utleieboliger med god utforming og i bomiljø som er egnet for barn.
- Stimulere til at det private leie-markedet fungerer bedre for vanskeligstilte på boligmarkedet.
- Sikre mer tilgjengelig og tilpasset informasjon til ungdom om muligheter og rettigheter knyttet til det å bo.

Boligsosialt arbeid.

Den nasjonale strategien *Bolig for velferd* definerer boligsosialt arbeid slik:

HVA ER BOLIGSOSIALT ARBEID?

Boligsosialt arbeid handler både om å skaffe boliger til vanskeligstilte på boligmarkedet og styrke den enkeltes mulighet til å mestre boforholdet. Arbeidet kan deles inn i operative og strategiske oppgaver. De operative oppgavene handler om å gi råd og veiledning, skaffe egnede boliger, tildele økonomisk støtte, iverksette bo- og nærmiljøtiltak, og å gi oppfølging og tjenester i hjemmet.

De strategiske oppgavene handler om å sette langsiktige mål, utvikle tiltak og virkemidler for å nå disse målene, sette av økonomiske og faglige ressurser til arbeidet, og avgjøre hvor og av hvem de ulike operative oppgavene skal løses.

Denne planen tar utgangspunkt i denne forståelsen av boligsosialt arbeid.

Boligsosiale utfordringer

I NOU 2011:15 – *Rom for alle. En sosial boligpolitikk for fremtiden* – beskrives de boligsosiale utfordringene slik:

Koblingen mellom bolig og tjenester skaper de største utfordringene for gjennomføringen av en sosial boligpolitikk. Både på kommunalt og statlig nivå viser det seg at koordinering og samordning av tjenester er krevende. Utvalget anslår at rundt 150 000 personer kan karakteriseres som vanskeligstilte på boligmarkedet. Flere må få en bolig og et hjem å organisere sine liv ut fra. Derfor må kommunene gis et større handlingsrom, samtidig som det boligpolitiske ansvaret tydeliggjøres.

Det er i kommunene folk bor og utfordringene må derfor løses lokalt. Kommunene er både samfunnsutviklere og tjenesteleverandører, og har knappe ressurser. De står overfor store velferdsoppgaver, ikke minst på grunn av demografiske endringer. Å løse disse oppgavene krever oppmerksomhet om den enkeltes boligsituasjon, og evne til å finne helhetlige og individuelt tilpassede løsninger som både ivaretar bolig, behov for omsorg, kvalifisering eller annet. Dette er oppgaver som ikke bare er kostnadskrevende, men ofte også kompetansekrevende. Den sosiale boligpolitikken kan ikke løse oppgavene alene. Den boligpolitiske måloppnåelsen avhenger av at kommunene kan levere også på de andre velferdsområdene. Den sosiale boligpolitikken er således også en forutsetning for gjennomføring av en helhetlig og god velferdspolitik.

Statlige og kommunale føringer – partnerskap med Husbanken, region Øst.

Utgangspunktet for denne planen er Moss kommunes boligsosiale utfordringer, vårt partnerskap med husbanken Region Øst i «2010 – 2015 og fortsatt partnerskap med Husbanken Region Øst fra 2016 – 2020.

Det er undertiden innledet et boligsosialt samarbeid mellom Moss og Rygge kommune, som har inngått en intensjonsavtale om sammenslåing til en kommune fra 2020.

I 2016 ble Moss kommune invitert til en forlengelse av sitt boligsosiale partnerskap med Husbanken Region Øst og følgende vedtak ble fattet, som et grunnlag for denne planen.

Bystyret 20.06. Sak 053/16 - Partnerskap med Husbanken Region Øst. Deltagelse i nytt boligsosialt utviklingsprogram.

8. *Sluttrapport og sluttanalyse for boligsosialt utviklingsprogram 2010 – 2015 tas til etterretning med mål om en sterk forankring.*

9. Moss kommune inngår partnerskap med Husbanken Region Øst i nytt kommunalt boligsosialt program 2016 – 2020.
10. Innenfor programmet ferdigstilles ny boligsosial plan med utgangspunkt i Bolig for velferd.
11. Moss kommune ferdigstiller en operativ handlingsplan for boligsosialt arbeid for våre ulike målgrupper med mål, tiltak, ansvar gjeldende fra 2017. I den forbindelse vurderes det å etablere botilbud med heldøgns bemanning for personer med rus og psykiske lidelser.
12. Moss kommune viderefører «Østfoldnettverket», som et interkommunalt boligsosialt kompetanse- samarbeid med Fredrikstad, Halden og Sarpsborg og andre Østfoldkommuner, som deltar i det nye programmet.
13. Alt boligsosialt arbeid skal gjennomføres ved tverrfaglig samarbeid.
14. Boligsosial avdeling og Housing First evalueres i 2016, herunder også forvaltning av tilskuddsmidler.

Tiltakene i vedtaket er tatt med i handlingsdelen av planen.

Høsten 2016 ble det tatt initiativ til et boligsosialt samarbeid mellom Moss og Rygge kommune. Dette resulterte i en administrativ beslutning om å utarbeide en felles plan for begge kommunene, samtidig som også Rygge kommune vedtok deltagelse i det nye boligsosiale partnerskapet med Husbanken Region Øst.

Det ble også bestemt at planperioden skulle vare fram til 2022, for å kunne virke inn i de 2 første årene i den nye Moss kommune.

Programavtale for Husbankens kommuneprogram.

Den inngåtte avtalen Moss og Rygge har med Husbanken Region Øst, har følgende forpliktelser og føringer for det boligsosiale arbeidet:

I. Formålet med avtalen

Avtalen skal regulere det langsiktige og forpliktende samarbeidet mellom Moss og Rygge kommune Husbanken innenfor Husbankens kommuneprogram Bolig for velferd i avtaleperioden.

II. Grunnlaget for avtalen

Bolig for velferd (2014 -2020)1 er en nasjonal strategi med mål om at alle skal bo trygt og godt. Strategien skal samle og målrette den offentlige innsatsen overfor vanskeligstilte på boligmarkedet. Husbankens kommuneprogram er en operasjonalisering av Bolig for velferd. Husbankens programbeskrivelse (lenke) for kommuneprogrammet gir føringer for programarbeidet.

I samarbeid med kommunene skal Husbanken bidra til trygge og gode boforhold og boområder for vanskeligstilte på boligmarkedet og innbyggerne generelt. Arbeid med universell utforming som fremmer likeverdig samfunnsdeltagelse og egnede boliger i kommunene skal være en integrert del av programarbeidet.

Opptak i kommuneprogrammet er basert på politiske vedtak i kommunene.

III. Partene i avtalen

Moss og Rygge kommune og Husbanken er parter i denne avtalen.

IV. Mål for arbeidet

Programarbeidet i kommunen skal favne følgende målsettinger under de tre hovedmålene i strategien Bolig for velferd.

Hovedmål I: Alle skal ha et trygt sted å bo

Spesifisering Moss:

Moss kommune har en vedtatt strategi om at vanskeligstilte skal bo i ordinære boliger spredt i kommunen for å hindre «ghettofisering». Startlån for kjøp av boliger er også blitt mer målrettet og porteføljen er økt betraktelig i løpet av programperioden (2010 – 2015). Dette er noen av de tiltak som vil bli synliggjort og videreført i ny boligsosial plan (2016 – 2020), som er under arbeid.

Moss kommune har også utarbeidet en regionalt boligprogram, sammen med nabokommunene i regionen, med en egen del som omhandler vanskeligstilte. Dette er grunnlagsdokumenter som vil være viktig i arbeidet kommende planstrategi og den overordnede kommuneplanleggingen og vil ha stort fokus i perioden fram til 2020. Kommunen ser boligen og boligsosialt arbeid som viktige i utjamning av levekårsforskjeller og vil knytte dette nært til folkehelsearbeidet.

Spesifisering Rygge:

Rygge kommune har hatt en boligsosial handlingsplan som ble utarbeidet i 2011. Kommunen har deltatt i samarbeidet med de øvrige kommunene i regionen om regionalt boligprogram, som omhandler vanskeligstilte på boligmarkedet.

Rygge kommune har inngått et samarbeid med Moss kommune om å utarbeide en felles boligsosial handlingsplan, som skal vedtas juni 2017.

Rygge og Moss skal fra 1.1.2020 bli en ny felles kommune (Moss kommune). Rygge kommunes mål og tiltak for å sikre at alle skal ha et trygt sted å bo, vil derfor være likelydende med de som er utarbeidet i Moss, og nå utarbeides i fellesskap i Moss og Rygge.

Det foreligger et vedtak i begge kommuner fra februar 2017 om at det i år skal utarbeides en felles helhetlig plan for levekår og livskvalitet. Denne vil henge naturlig sammen med kommunens Folkehelseplan og Boligsosial handlingsplan.

Hovedmål II: Alle med behov for tjenester, skal få hjelp til å mestre boforholdet

Spesifisering:

Moss kommune har i det forrige boligsosiale programmet startet prosjekt Housing First, som er et proaktivt team, som gir tett oppfølging i bolig til de mest vanskeligstilte. Resultatene av dette tilbudet har vært svært positive. Dette vil gradvis gå over i ordinær drift med økt bemanning i den nye programperioden, samtidig som antallet brukere skal økes. Det er også tatt initiativ til et framtidig boligsosialt samarbeid med Rygge kommune (her pågår forhandlinger om kommune- sammenslåing og en intensjonsavtale er allerede underskrevet). Et av potensielle samarbeid på dette området vil være et felles HF-team.

Spesifisering Rygge:

Moss kommune har etablert en boligsosial avdeling (BoSA) og de benytter metoden Housing First. Dette har vist gode resultater, og det er derfor planlagt et samarbeid mellom Rygge og Moss om felles BoSA og Housing First fra 2018/19, dvs. før nye Moss kommune er etablert.

Hovedmål III: Den offentlige innsatsen skal være helhetlig og effektiv

Spesifisering Moss:

Moss kommune har valgt å samle det vesentligste av det boligsosiale arbeidet i en boligsosial avdeling direkte tilknyttet som egen virksomhet til kommunalsjefen i helse- og sosial. Her er forvaltningen av økonomiske virkemidler, som startlån, bostøtte og depositumsgarantier samlet sammen med tildeling av boliger og oppfølging i bolig (Housing First). Dette har gitt/gir store muligheter til «skreddersøm» og bedre utnyttelse av ressurser og vil bli utviklet videre i det nye programmet. Det vil også være stort fokus på å videreutvikle samarbeidet med andre, som har vært nødvendig ved etablering av en ny samlet boligsosial virksomhet.

Moss kommune vil også bli part i det interkommunale boligsosiale kompetansenettverket «Østfoldnettverket».

Det skal bemerkes at ved ferdigstilling av «ny boligsosial plan», så vil de konkrete boligsosiale målsettinger og iverksetting av tiltak bli innarbeidet i økonomisk handlingsplan og årlige budsjetter.

I henhold til Bolig for velferd skal det være en særlig innsats overfor barnefamilier og unge. Andre overordnede nasjonale føringer og prioriteringer for arbeidet kan også nedfelles i programperioden.

Spesifisering Rygge:

Som beskrevet over er det planlagt et samarbeid med Moss kommune om felles BoSA. I Rygge i dag har vi ingen egen tilsvarende avdeling, men det er etablert et tverrfaglig og tverrsektorielt samarbeid, Boliglaget, som skal ivareta den helhetlige tilnærmingen til det boligsosiale arbeidet. I Boliglaget møter representanter fra eiendomsavdelingen, NAV, helse- og omsorgstjenestene, kommunens tildelingskontor, startlån og ergoterapeut. Arbeidet koordineres av en koordinator for boligsosialt arbeid.

Kommunens tildelingskontor er sentralt for å sikre samlet innsats for familier som trenger det.

I henhold til Bolig for velferd skal det være en særlig innsats overfor barnefamilier og unge. Andre overordnede nasjonale føringer og prioriteringer for arbeidet kan også nedfelles i programperioden.

Ved ferdigstilling av ny Boligsosial handlingsplan i juni 2017, vil det skisseres konkretet målsettinger og iverksetting av tiltak vil bli innarbeidet i årlige økonomiske handlingsplaner og budsjetter.

I forbindelse med budsjettbehandlingen 2017 – i Moss - ble følgende politisk vedtatt og besluttet tatt med i boligsosial plan.

Rådmann skal lage en oversikt til MKE om typer bo- og omsorgstilbud som Moss kommune med bakgrunn i prognoser i omsorgsplanen.

Utrede bygging av nytt heldøgns omsorgstilbud - byggestart 2020. Gjøres i boligsosial handlingsplan - må sees sammen med Rygge.

Rådmann bes i boligsosial handlingsplan beskrive hvordan Moss kommune kan prekvalifisere aktører innen det boligsosiale arbeidet.

I budsjettbehandlingen i Rygge ble følgende vedtatt i sak 75/16 i kommunestyret 15.12.16:

Budsjett 2017 - Økonomiplan 2017 - 2020

Verbalpunkter:

Levekårsområdet har de siste årene gått igjennom mange endringer. Gjennom Prosjekt Levekår har vi i 2016 og vil vi i 2017 også fått flere strukturelle endringer. Noen tilbud blir samlet og relokalisert, og flere nye tilbud som barnebolig og ungdomsbolig er opprettet. Prosjekt Levekår går videre inn i 2017, og ett fokusområde vil være planlegging av nye omsorgsboliger med heldøgns omsorg. Vi forutsetter at dette arbeidet gjøres i et samarbeid med Moss kommune

Investeringer:

Plan for bygging av omsorgsboliger med heldøgns omsorg 200.000 kr

Dette er vedtak, som synligjør at den boligsosiale planen også skal ta med seg omfatte boliger og boligbehov for eldre.

Organisering av arbeidet og administrative føringer.

Styringsgruppen for arbeidet med denne planen har vært

Fra Moss kommune:

Bente Hedum, rådmann

Gro Gustavsen, kommunalsjef helse- og sosial

Aud Kruse Gundersen, avdelingsleder boligsosial avdeling

Aare Hammervold Solvang, kommunalsjef økonomi og organisasjon

Jens Terkelsen, kommunalsjef plan-, miljø og teknisk

Bjørn Olavesen, kommunalsjef kultur og oppvekst

Bengt Olimb, daglig leder Moss kommunale eiendomsselskap (MKE)

Nina Kobberstad, fagansvarlig eiendom, MKE.

Fra Rygge kommune:

Åsmund Rådahl, rådmann

Lars Gjemmestad, kommunalsjef oppvekst og kultur

Gorm Gullberg, kommunalsjef plan og miljø

Siri Bækkevold, kommunalsjef levekår

Ivar Nævra, prosjektleder fellesnemda Moss og Rygge.

Styringsgruppen har sluttet seg til følgende for arbeidet med boligsosial plan:

- *Det utarbeides en felles boligsosial plan for Moss og Rygge for 2017 – 2022.*
- *Framdriftsplan godkjennes.*
- *Dokumenter med anbefalinger nevnt i Innhold i plan (se dokumenter under strategisk del). representerer overordnede føringer for planen.*
- *Det vurderes felles boligsosial avdeling for Moss og Rygge i 2018/2019.*
- *Utvide Housing First teamet til også å omfatte brukere i Rygge kommune.*
- *Prioritere boligen som viktig levekårsfaktor i folkehelsearbeidet.*
- *Boligsosialt arbeid er sektorovergripende og krever strukturert tverrfaglig samarbeid og samhandling.*
- *Grunnlaget for dekningsgrad når det gjelder tilrettelagte boliger for/med heldøgns- helse- og omsorgstjenester settes til 20 % av 80 +.*
- *All etablering og utbygging av omsorgsboliger skal skje i samarbeid med begge kommunene.*

Styringsgruppa påpeker at det er viktig at det generelle perspektiv for planen strekker seg lengre enn 2022.

I tillegg har arbeidet løpende vært drøftet med en prosjekt-/plangruppe, som har bestått av:

Gro Gustavsen, kommunalsjef helse- og sosial, Moss kommune

Siri Bækkevold, kommunalsjef levekår, Rygge kommune

Aud Kruse Gundersen, avdelingsleder boligsosial avdeling, Moss kommune

Nina Kobberstad, fagansvarlig eiendom, Moss kommunale eiendomsselskap

Boligsosiale utfordringer.

Befolkningsoversikt 2016. Folkehelse og levekår.

Dette kunnskaps-/styringsdokumentet ble behandlet i bystyret i Moss april 2016 – B-015/16

Moss kommune legger det foreliggende oversiktsdokumentet til grunn for videre planarbeid, og som kunnskapsgrunnlag for kommunens folkehelsearbeid.

Rådmannen bruker resultater fra rapporten til å sette fokus på områder som er særlig viktig for særlig barn og ungdoms psykiske og fysiske helse, herunder helsesøsterdekning, fattigdomsproblematikk samt god integrering av flyktning ungdom.

Vedtatt oversendt administrasjonen:

Rådmannen får i oppdrag å gjennomføre en opplæring blant politikere, ledere og ansatte med formål om å få en felles forståelse av hva som er de største folkehelseutfordringene og hva som er kommunens oppgave i folkehelsearbeidet i henhold til folkehelseloven.

Dette har vært et viktig referansedokument i denne planen. Det er kjent at de utfordringer som omhandler boligsosiale utfordringer og anbefalinger er i overensstemmelse med det som også framkommer i lignede dokument fra Rygge kommune. Her er tatt med utdrag fra *Befolkningsoversikt 2016. Folkehelse og levekår*.

Boligbygging.

I utredningene for kommunereformen er det sett nærmere på den faktiske boligbyggingen i notatet «Samfunnsutvikling i Mosseregionen». Boligbyggingen i Moss og Mosseregionen har de siste årene ligget langt bak de forutsetningene som ligger i felles plangrunnlag fra kommuneplanene i 2011.

I planen er det lagt til grunn at en samlet bygging av 6 675 boligenheter i 13 års-perioden 2010-2022. Gjennom planen er det lagt til rette for en variert utbygging når det gjelder boligtype, med 15% 1-2 mannsboliger, 44% tett/lav bebyggelse og 41% blokk i regionen sett under ett.

.....

Tallene viser at det er store avvik mellom plan/prognose og den faktiske boligproduksjonen. Samlet er det fullført kun 50% av det som var forutsatt i planen. Årlig er det i snitt bygd 221 boliger mot måltallet på 443. I kun to tilfeller er det årlige måltallet nådd (Våler i 2010 og Moss i 2014).

Oppfølgingsgraden varierer mellom kommunene. Rygge har bygd 428 av 657 planlagte boliger og har høyest planoppfølging med 65%. Moss mangler 488 boliger på å nå plantallet og har fullført 48%. Råde, med 134 boliger, har lavest fullføring som kun er 29% av planen.

Utviklingen over tid er positiv ved at den samlede boligbyggingen er stigende fra et bunnivå på 141 boliger i 2010 til 309 boliger i 2014. Graden av planoppfølging har dermed økt fra 41 til 70%.

På landsbasis er det bygd 120 741 boliger i femårsperioden vi ser på. I 2015 har Mosseregionen 1,19% av landets innbyggere, dvs. regionen skulle ha bygd 1 437 boliger om den skulle være på nivå med resten av landet. Med en faktisk boligbygging på 1 103 ligger regionen ca. 25% under landsgjennomsnittet.

Tilsvarende har Mossregionen 21,4 % av Østfolds befolkning. I forhold til en boligbygging i Østfold på 4 978 fullførte boliger blir Mossregionens snittandel 1 065 boliger som tett på den faktisk boligbyggingen.

Vi må således kunne konstatere at Mossregionen så langt i kommuneplanperioden ikke har klart å realisere sin strategisk beliggenhet om del av Osloregionen, ved at man ikke har oppfylt egne mål om boligbygging og ved at man endog ligger klar under den generelle takten for boligbygging i landet.

De siste par årene er det igangsatt en rekke større boligprosjekter i Moss og Mossregionen, og det er mye som tyder på at boligbyggingen vil øke betydelig i årene framover.

Boforhold for vanskeligstilte.

Bolig og nærområde har stor betydning for oppvekst til barn og unge. Dårlig boforhold kan ha store konsekvenser for livskvaliteten til den enkelte. Det kan bli utfordrende å ta imot ulike helse-, omsorgs-, og velferdstjenester, gjennomføre utdanning og delta i arbeidslivet. Integrering i samfunnet blir vanskeligere og det kan bli en kortere vei til kriminalitet, rusproblemer og psykiske vansker. Personer som er overrepresentert som vanskeligstilte på boligmarkedet har lav inntekt, er unge uten utdanning og arbeid, flyktninger, tidligere innsatte, personer med rusproblemer og/eller psykiske lidelser og personer med nedsatt funksjonsevne. Bostedsløshet er vanligere i større kommuner enn i små, og de unge er overrepresentert som bostedsløse i små kommuner¹.

Moss har en positiv utvikling i antall kommunalt disponerte boliger pr. 1 000 innbyggere. Det har det siste året vært stort fokus på samarbeid med private og det er inngått flere avtaler hvor kommunen har en tildelingsrett/tilvisningsrett. I tillegg har Moss kommunale eiendomsselskap fått bevilget midler til kjøp av flere boliger. Dette fremkommer i tabellen kommunalt eide boliger som andel av totalt antall kommunalt disp. boliger.

Det er en nedgang i nye søknader og Moss kommune ligger nå på samme nivå som Fredrikstad og Sarpsborg. Nedgangen har en sammenheng med stort fokus på «leie til eie» og retningslinjenes krav om 1 års botid før man kan søke kommunal bolig.

Andelen avslag i Moss ligger noe under de andre bykommunene. Dette kan forklares med forskjeller i retningslinjene for hvem som er vanskeligstilte på boligmarkedet, forskjeller i krav til botid, samt at søkere i Moss muligens har større behov for bistand til å skaffe egnet bolig. Det private utleiemarkedet i byen er preget av mange dyre og dårlige utleieboliger og det er ofte disse som er tilgjengelige for personer som ikke kan betale depositum.

Boforhold

Boligen som en viktig levekårsfaktor er påpekt i sentrale føringer og i «Bolig for velferd – Nasjonal strategi for boligsosialt arbeid 2014 - 2020». Moss har store boligsosiale utfordringer og er derfor med i et statlig boligsosialt partnerskap med Husbanken, Region Øst.

For å målrette tiltak mot de boligsosiale utfordringene og oppfylle våre forutsetninger og vilkår i partnerskapet, skal det utarbeides en boligsosial plan for perioden 2017 - 2022. Moss og Rygge slås sammen til en kommune fra 2020. Planen blir derfor felles for begge kommunene.

¹ Bolig for velferd. Nasjonal strategi for boligsosialt arbeid (2014-2020).

Moss og Rygge har sosiale ulikheter i helse og ulik grad av utfordringer. Boligpolitikken og det boligsosiale arbeidet vil i den sammenhengen være et viktig bidrag og ha stor prioritet i arbeidet med å motvirke ulikheter i helse.

Fredrikstad, Halden, Sarpsborg og Moss deltar i et boligsosialt kompetansenettverk – «Østfoldnettverket». Dette nettverket vil bli tilknyttet fylkeskommunens nettverk for tettstedsutvikling, som er fylkeskommunens verktøy for å redusere ulikheter i helse i Østfold. Nettverket er sterkt knyttet til «Østfoldhelsen» og synliggjør det nødvendige samarbeid og prioritet boligsosialt arbeid og folkehelsearbeidet har. Dette vil ha stort fokus også i det kommunale boligsosiale- og folkehelsearbeidet.

Den faktiske boligbyggingen i Moss og Mosseregionen har de seneste årene ligger langt bak planlagt boligbygging i kommuneplanene. Flere større boligprosjekter er imidlertid igangsatt de siste par årene, og det er mye som tyder på at boligbyggingen vil øke i årene framover. Boligbyggingen er markedsstyrt, og det er en særlig utfordring å sikre den sosiale boligbyggingen. Moss kommunens boligsosiale handlingsprogram vil være et viktig verktøy i denne sammenhengen.

Kommunen har hovedansvar for å hjelpe vanskeligstilte på boligmarkedet. Samarbeid på tvers av sektorer og implementering i kommunens øvrige planverk er avgjørende for å lykkes i det boligsosiale arbeidet.

Befolkningsoversikten gir følgende anbefalinger når det gjelder boligsosialt arbeid i Moss. Basert på innspill og samarbeidet mellom Moss og Rygge om folkehelse, er det grunn til å anta at disse i stor grad også gjelder Rygge kommune og vil være viktige i arbeidet med å bygge en ny kommune.

Anbefalinger

*Grupper som kommunene bør være særlig oppmerksomme på er et økende antall eldre, personer med demens, samt innvandrere. Det er viktig at statistikken tas med i den videre planleggingen av **boligbygging** og tjenestetilbud.*

*Moss har en høy andel innbyggere med økonomiske utfordringer som vil gi utslag på utdanning, arbeid og helse. Det er viktig å redusere barnefattigdom for å bedre levekår. Kommunen bør ha oversikt over og iverksette målrettede tiltak, både for å bidra til reduksjon av antall lavinntekts-familier, samt tiltak for å bedre levekårene. Kommunen har mange unge sosialhjelpsmottakere og en høy andel personer med uføretrygd. Å redusere sosial ulikhet i helse er et overordnet mål i folkehelsearbeidet. Arbeidsledighet og frafall fra videregående skole bør reduseres. **Det boligsosiale arbeidet bør prioriteres videre.** Fortsette det forebyggende arbeidet mot mobbing og fremme et godt arbeidsmiljø for elever i grunnskolen.*

Vanskeligstilte på boligmarkedet – målgrupper.

I NOU 2011:15. «Rom for alle» defineres vanskeligstilte slik

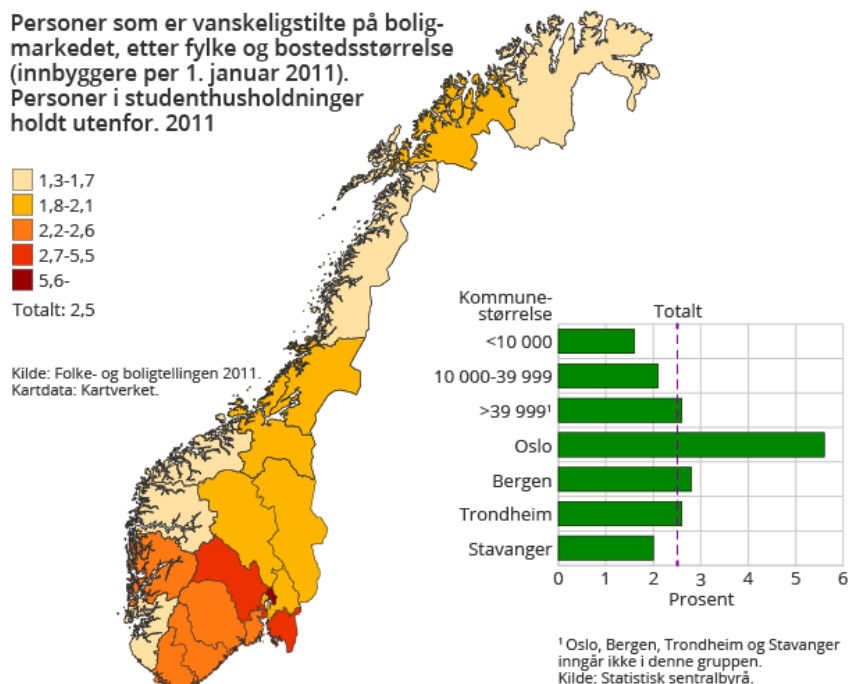
Vanskeligstilte på boligmarkedet er personer som ikke har mulighet til å skaffe seg og/eller opprettholde en tilfredsstillende bosituasjon på egen hånd.

og kategoriserer dem i følgende hovedgrupper.

- 1. Personer eller hushold som ikke selv greier å skaffe og/eller opprettholde en tilfredsstillende bosituasjon, og som heller ikke har fått noen form for hjelp. Disse har uløste boligsosiale problemer.*
- 2. Personer eller hushold som ikke selv greier å skaffe og/eller opprettholde en tilfredsstillende bosituasjon, som har fått hjelp og likevel ikke har kommet seg ut av den vanskelige situasjonen. Disse har delvis løste boligsosiale problemer.*

3. *Personer eller hushold som ikke selv greier å skaffe og/eller opprettholde en tilfredsstillende bosituasjon, som har fått tilstrekkelig hjelp og som dermed har fått løst sitt boligsosiale problem.*

Det var en forutsetning at planen skulle synliggjøre boligbehovet for de enkelte målgrupper av vanskeligstilte. Dette har vært vanskelig, da det ikke foreligger lokale tall og kartlegginger og at målgruppene overlapper hverandre. Det har derfor vært nødvendig å bruke nasjonale tall fra statistikk og rapporter supplert med dagens situasjon i våre kommuner. Samtidig har det vært viktig å vise at målgrupper kan kategoriseres på flere måter.



Følgende tabeller er hentet fra NOU 2011:15 – *Rom for alle. En sosial boligpolitikk for fram tiden.*

Tabell 6.3 Geografisk fordeling blant vanskeligstilte på boligmarkedet i 2009. Prosent.

	Vanskeligstilte	Befolkningen
Oslo	25	12
Akershus, Bergen, Trondheim, Stavanger og Tromsø	25	25
Andre tettsteder med 20 000 innb eller mer	18	18
Tettsteder med fra 2 000 til 19 999 innb	18	18
Tettsteder med opptil 1 999 innb, og spredtbygde strøk	15	30
Sum	100	100

Tabell 6.1 Husholdningssammensetning blant vanskeligstilte på boligmarkedet i 2009. Prosent.

	Vanskeligstilte	Befolkningen
Aleneboende 18–44 år	26	9
Aleneboende 45–66 år	11	6
Aleneboende 67 år og over	14	7
Par uten barn	18	34
Par med barn 0–17 år	19	29
Enslig med barn 0–17 år	4	4
Andre	8	10
Sum	100	100

Det er grunn til å tro at avviket fra disse tallene og dagens tall ikke er vesentlig endret. Dette vil gi følgende tallestimat for Moss og Rygge pr. dato:

Ut fra antallet vanskeligstilte nasjonalt vil et matematisk estimert antall i Moss være ca. **960** og sammen med Rygge **1.430**.

Av disse vil antall personer (kategorisert) i Moss og Rygge – pr. dato - være:

Aleneboende 18-44 år	372
Aleneboende 45-66 år	157
Aleneboende 67 år og over	200
Par uten barn	257
Par med barn 0-17 år	272
Enslig med barn 0-17 år	57
Andre	<u>115</u>
Sum:	1430

I Moss og Rygge utgjør aleneboende 729 personer. Dette er i overkant av 50 % av de vanskeligstilte på boligmarkedet.

Bostedsløse

Gjennom året registreres det 80 – 100 bostedsløse i Moss. Over 90 % er enslige. Det ble foretatt en kartlegging av bostedsløse på et gitt tidspunkt – uke 48 -2016 . Her var antallet for Moss kommune **27** og for Rygge kommune **37**.

Disse tallene er del av den nasjonale kartleggingen som ble foretatt i uke 48 i 2016. Resultatene og analyse av tallene vil ikke være klare før mai/juni 2017.

Når det gjelder innvilgede depositumsgaranier og depositumslån, så er tallene for 2016

Moss	= 145
Rygge	= 74

Dette gjelder bosetting hos private utleiere. Bosetting i kommunalt eide boliger kommer i tillegg.

Dette gir grunn til å anta at det samlede boligbehov for bostedsløse Moss og Rygge – ut fra dagens situasjon - vil være 150 – 160, hvor det til enhver tid vil være ca. 50 på venteliste. utfordringen her vil være å redusere midlertidig bolig til et minimum. Dette i henhold til nasjonale målsettinger og de økte utgiftene midlertidig plassering representerer for kommunen. Her kan nevnes at NAV's utbetalinger til midlertidig overnatting i 2016 var som følgende:

Moss = kr. 1.003.800 Fordelt på 58 personer
Rygge = kr. 406.204 Fordelt på 12 personer

I forbindelse med det boligsosiale utviklingprogrammet 2010 – 2015 i Moss, ble det utarbeidet en rapport om de vanskeligstilte på boligmarkedet i Mosseregionen - *Rambøll: Innledende rapport – Boligmarkedet for vanskeligstilte i mosseregionen. Januar 2014.*

Her er det tatt utdrag av de tall og framskrivninger som omhandler Moss og Rygge. Rapporten omhandler grupper som er overrepresentert blant vanskeligstilte på boligmarkedet og gir også et mer nyansert og komplekst bilde av hvordan gruppen er sammensatt. Dette gir også et mer beskrivende bilde av hvem de vanskeligstilte er. Vanligvis kategoriseres målgruppen med følgende karakteristikka:

- Bostedsløse.
- Mennesker med rus- og psykiske problemer.
- Funksjonshemmede.
- Eldre og demente.
- Flyktninger/innvandrere.

Det er derfor viktig å se at målgruppen kan synliggjøres og kategoriseres på forskjellige måter.

Anbefalingene fra denne rapporten er i stor grad i samsvar med anbefalinger fra *Foranalysen om de boligsosiale utfordringer i Moss* fra Agderforskning og *sluttanalysen* av det forrige programmet fra PWC. Disse anbefalingene er tatt med i handlings-/tiltaksdelen i planen.

Fra rapporten siteres:

- **Vanskeligstilte i kommunene – oversikter og framskrivninger.**
- *Grunnet begrenset tid og ressurser i dette prosjektet, er det benyttet en metode som baserer seg på historisk utvikling i befolkningsgruppene. Framskrivningen av indikatorene er gjort ved å kombinere SSBs befolknings- framskrivning for kommunene med en historisk utvikling i indikatorene. Framskrivningene av de ulike gruppene i befolkningen er gjort med utgangspunkt i tre scenarioer:*
- **Scenario 1:** *Framskrivningen er basert på gjennomsnitt. Som den forventede fremtidige andel benyttes gjennomsnittet av historiske andeler. Scenario 1 baserer seg altså på antakelsen om at den gjennomsnittlige andelen for de siste ti årene tilsvarer den fremtidige andelen (det gjøres oppmerksom på at det i noen framskrivninger ikke har lyktes å fremskaffe materiale for 10 år tilbake, vi har da benyttet materiale for så langt tilbake vi finner). Variasjoner over tid gjør imidlertid at den gjennomsnittlige historiske andel muligens ikke er det beste anslaget på fremtidig andel. Vi har derfor oppgitt to alternative scenarioer for de aller fleste indikatorene, med unntak av hvor mange det forventes per husholdning.*
- **Scenario 2 (min):** *den laveste andelen som er observert siden 2003 benyttes som den fremtidige andelen.*
- **Scenario 3 (maks):** *den høyeste andelen som er observert siden 2003 benyttes som den fremtidige andelen.*

3.4.1 Fremskrivning av ulike grupper i Moss kommune

Tabell 3.5: Fremskrivning av ulike grupper

Indikator	Scenario	Andel	2013	2019	2024	2030	2040
Antall husholdninger	Gjennomsnitt	2,1 pers pr hushold	14854	16198	17225	18268	19622
Antall husstander med lav inntekt	Gjennomsnitt	10,7	1589	1733	1843	1955	2100
	Minimum	9,7	1441	1571	1671	1772	1903
	Maksimum	11,7	1738	1895	2015	2137	2296
Sosialhjelpsmottakere 18-66 år	Gjennomsnitt	3,7	1154	1259	1338	1419	1525
	Minimum	3,4	1061	1157	1230	1304	1401
	Maksimum	4	1248	1361	1447	1534	1648
Sosialhjelpsmottakere 18-24 år	Gjennomsnitt	10,3	272	283	275	295	330
	Minimum	9,5	251	261	253	272	305
	Maksimum	12	317	330	320	343	385
Sosialhjelpsmottakere 20-66 år	Gjennomsnitt	5,6	1072	1152	1208	1261	1305
	Minimum	5,1	977	1049	1100	1148	1188
	Maksimum	6,1	1168	1255	1316	1374	1421
Arbeidsledige 15-29 år	Gjennomsnitt	4,8	268	287	288	294	325
	Minimum	2,5	140	150	150	153	169
	Maksimum	6	336	359	360	367	406
Arbeidsledige 25-66 år	Gjennomsnitt	2,9	518	564	593	626	663
	Minimum	1,8	321	350	368	389	412
	Maksimum	3,6	643	701	736	777	823
Uføretrygdede 18-44 år	Gjennomsnitt	3,5	379	401	414	430	439
	Minimum	3,4	368	389	402	417	426
	Maksimum	3,8	411	435	449	466	476
Eneforsorgere	Gjennomsnitt	22,6	2050	2166	2231	2318	2377
	Minimum	22	1996	2108	2172	2257	2314
	Maksimum	24	2177	2300	2369	2462	2525
Barn med tiltak fra barnevernet	Gjennomsnitt	4	339	358	378	402	421
	Minimum	3,6	305	322	340	362	379
	Maksimum	4,4	373	394	416	442	463
Innvandrerbefolkning	Gjennomsnitt	14,7	4585	5000	5317	5639	6057
	Minimum	12,5	3899	4252	4522	4795	5151
	Maksimum	16,8	5240	5715	6077	6445	6923
Antall husholdninger som leier	Gjennomsnitt	15,1	2243	2446	2601	2758	2963

3.4.3 Fremskrivning av ulike grupper i Rygge kommune

Tabell 3.9: Fremskrivning av ulike grupper

Indikator	Scenario	Andel	2013	2019	2024	2030	2040
Antall husholdninger	Gjennomsnitt	2,3 pers pr hushold	6469	6926	7258	7608	8066
Antall husstander med lav inntekt	Gjennomsnitt	7,7	498	533	559	586	621
	Minimum	6,9	446	478	501	525	557
	Maksimum	8,3	537	575	602	631	669
Sosialhjelpsmottakere 18-66 år	Gjennomsnitt	2,2	329	352	369	387	410
	Minimum	1,8	260	279	292	306	325
	Maksimum	2,7	405	433	454	476	505
Sosialhjelpsmottakere 18-24 år	Gjennomsnitt	6,4	79	90	87	83	89
	Minimum	4,9	61	70	67	64	69
	Maksimum	8,3	103	118	113	108	116
Sosialhjelpsmottakere 20-66 år	Gjennomsnitt	3,5	309	333	346	353	351
	Minimum	2,8	249	268	279	285	283
	Maksimum	4,2	374	402	419	427	424
Arbeidsledige 15-29 år	Gjennomsnitt	3,3	84	95	95	92	97
	Minimum	2,0	51	57	58	56	59
	Maksimum	4,3	110	123	124	120	126
Arbeidsledige 25-66 år	Gjennomsnitt	2,1	177	192	199	208	215
	Minimum	1,3	110	119	123	129	133
	Maksimum	2,8	236	255	265	277	287
Uføretrygdede 18-44 år	Gjennomsnitt	3,4	168	173	178	183	186
	Minimum	3,1	152	157	161	166	168
	Maksimum	3,8	186	192	198	203	206
Andel eneforsørgere	Gjennomsnitt	22	966	996	1020	1044	1064
	Minimum	22	966	996	1020	1044	1064
	Maksimum	22	966	996	1020	1044	1064
Andel barn med tiltak fra barnevernet	Gjennomsnitt	3,4	145	147	147	151	158
	Minimum	2,8	121	123	123	126	132
	Maksimum	3,7	161	162	162	167	175
Innvandrerbefolkning	Gjennomsnitt	9,4	1399	1497	1569	1645	1744
	Minimum	8,0	1190	1274	1336	1400	1484
	Maksimum	10,6	1577	1688	1770	1855	1966
Antall husholdninger som leier	Gjennomsnitt	15,1	977	1046	1096	1149	1218

Dette viser at tiltak for en mer sosial boligpolitikk og utjamning av levekår bør være rettet mot enkelte grupper vanskeligstilte, men også ha en mer universell tilnærming for å kunne nå de nasjonale målsettingene i *Bolig for velferd*.

Eldre og demente.

Denne gruppen er ikke entydig definert, som *vanskeligstilt* på boligmarkedet, men representerer mennesker som har spesielle behov i forhold til *boligen* og *boform*. En del av disse vil ha behov for heldøgns- helse- og omsorgstjenester og tilrettelegging, særlig gjelder dette mennesker med demens.

Det er derfor viktig at boligbyggingen i kommunen ivaretar behovet for type og størrelse av boliger til denne gruppen, slik at de kan bo lengre hjemme. Universell utforming, tilgjengelighet og tilrettelagt for heldøgns- helse og omsorg, vil derfor være viktig for en del av boligene som nå skal bygges.

Det har vært et ønske at denne planen skal være en helhetlig *boligosial plan*. Dette er grunnen til at også denne gruppen tas med.

Boligbehov og ønskede boformer for eldre og demente, vil ha stor innvirkning på hvor og hvordan tjenester skal utformes, men dette blir ikke spesifikt berørt i denne planen, men vil omtales og synliggjøres i omsorgs-, demens- og andre tjenestepaner. Det har imidlertid vært nødvendig å tallfeste boligbehov og boformer for denne gruppen, da bygging av boliger og etablering av boformer, tar år og realiseres. Det er derfor nødvendig å måltall, som beskriver behovene. Disse er beregnet ut fra kartlegging i begge kommunene og det er tatt utgangspunkt i sentrale føringer, lokale planer og forsknings- og utredningsrapporter.

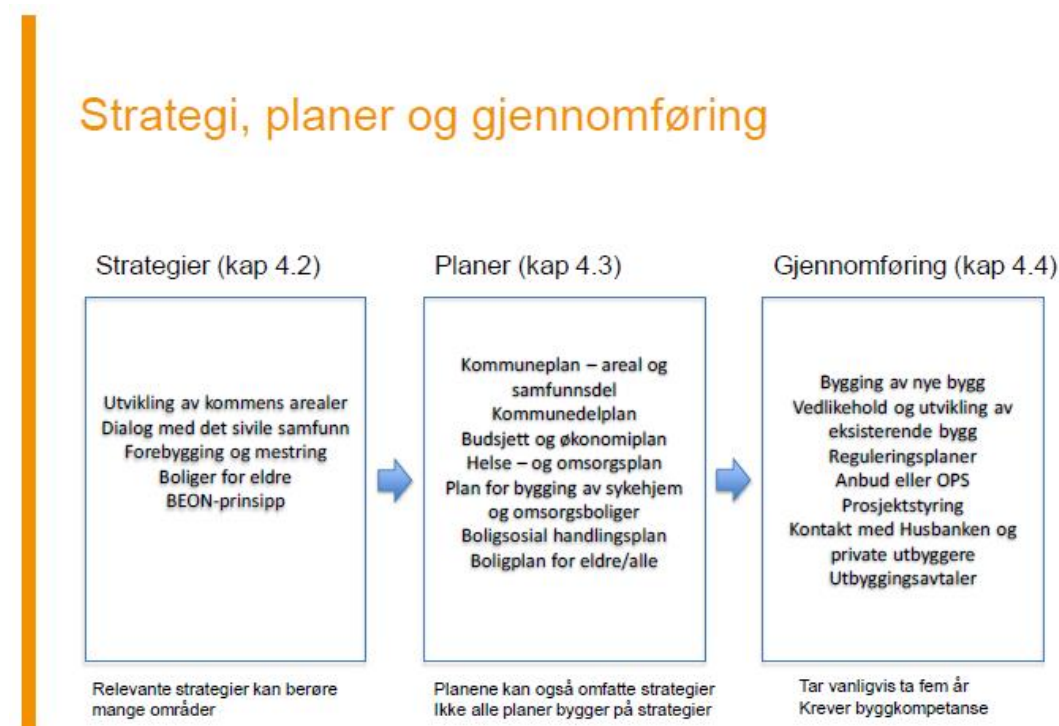
Agenda Kaupang – rapport.

I april 2016 publiserte Agenda Kaupang en rapport om *Heldøgnsomsorg – kommunenes dekningsgrad. Færre institusjonsplasser, mer omfattende hjemmetjenester.*

Denne rapporten er utarbeidet etter oppdrag fra Kommunenes Sentralforbund på bakgrunn av en mangel på et godt kunnskapsgrunnlag for planlegging av kommunale omsorgstjenester, med fokus på heldøgns- helse og omsorgstjenester. Rapporten har en kvalitativ metodisk tilnærming, hvor et visst antall forskjellige kommuner er blitt undersøkt. Rapporten har ingen klare anbefalinger, men peker på mulige scenarier når det gjelder utbyggingen av heldøgns- og omsorgsplasser i kommunene. I Moss kommunes omsorgsplan brukes 25 % av befolkningen 80 +, som et måltall for dekningsgrad, når det gjelder utbygging av sykehjemsplasser.

Rapporten fra *Agenda Kaupang* dokumenterer at dette ikke er faglig begrunnet² og fastslår at dette heller ikke er i samsvar med den utviklingen vi ser i våre naboland. Det kan nevnes at dekningsgraden for Moss og Rygge i dag er på 22,8 %.

Bygging av sykehjem og andre botilbud er en prosess som tar lang tid. Vanligvis tar det mist 5 år fra planleggingen starter til bygget står ferdig. Figuren nedenfor viser typiske faser i prosessen og viser også sammenhengen mellom kommunens overordnede planer, bolig- og tjenestepaner. Her er det viktig at den faglige kunnskapen inviteres inn og finner sin plass i planleggingen.



Figur 4-1 Ulike faser i byggingen av sykehjem og andre botilbud for eldre

² Rapport fra Agenda Kaupang side 11

Følgende siteres fra rapporten:

9.3 Forutsetninger brukt i beregningene

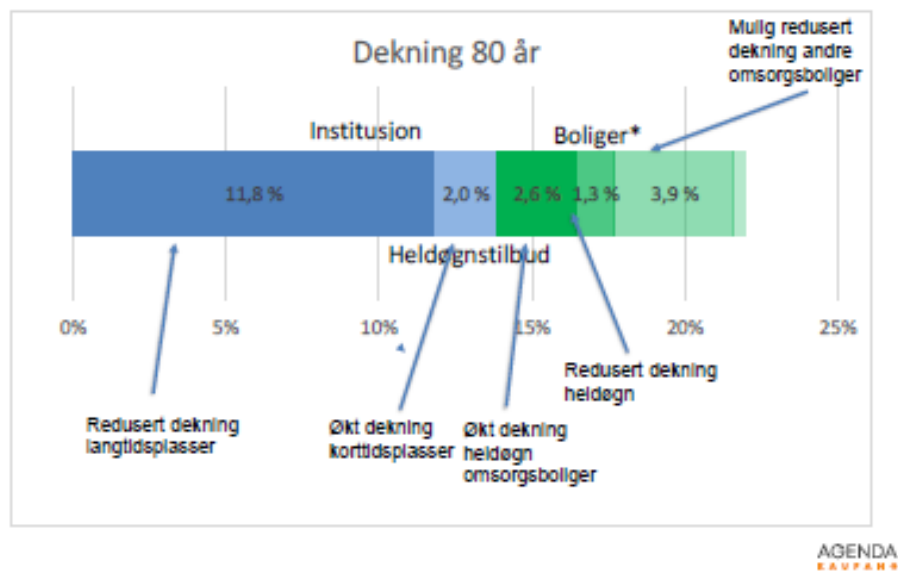
Vi har foretatt en fremskrivning av botilbudet i to alternative baner. I alternativ 1 blir dagens dekning for de ulike delene av tilbudet videreført. I alternativ 2 blir den samlede dekningen redusert til et nordisk nivå i løpet av ti år (jf. figur 3.8). I dette alternativet er det lagt til grunn at dekningen for det samlede tilbudet av institusjon og bolig blir redusert fra et nivå på 21,9 % i 2015 til et nivå på 15 % i 2025.

Det er med andre ord lagt til grunn at reduksjonen av dekningen for tilbudet vil fortsette til et nivå som kanskje ikke er så usannsynlig. Samtidig er det stor usikkerhet knyttet til det å anslå hva som vil skje om rundt ti år.

Dagens dekningsgrad for ulike typer plasser er beregnet med utgangspunkt i en publikasjon fra SSB (2014). Det er noen mindre unøyaktigheter mellom denne statistikken og annen publisert statistikk. Unøyaktighetene er imidlertid av mindre betydning for den store forskjellen mellom de to alternativene. Videre er det lagt til grunn at utviklingen av antall personer over 80 år vil skje i tråd med framskrivningen til SSB (alternativ MMMM).

Figuren nedenfor illustrerer dagens dekning og forutsetningene som er lagt til grunn for utviklingen fremover. Tilbudet i institusjon er vist med blått og i boliger med grønt. Heldøgntilbudet omfatter tilbudet på institusjon og noe av tilbudet i boliger (mørkegrønt).

Dekning – mulige utviklingstrekk



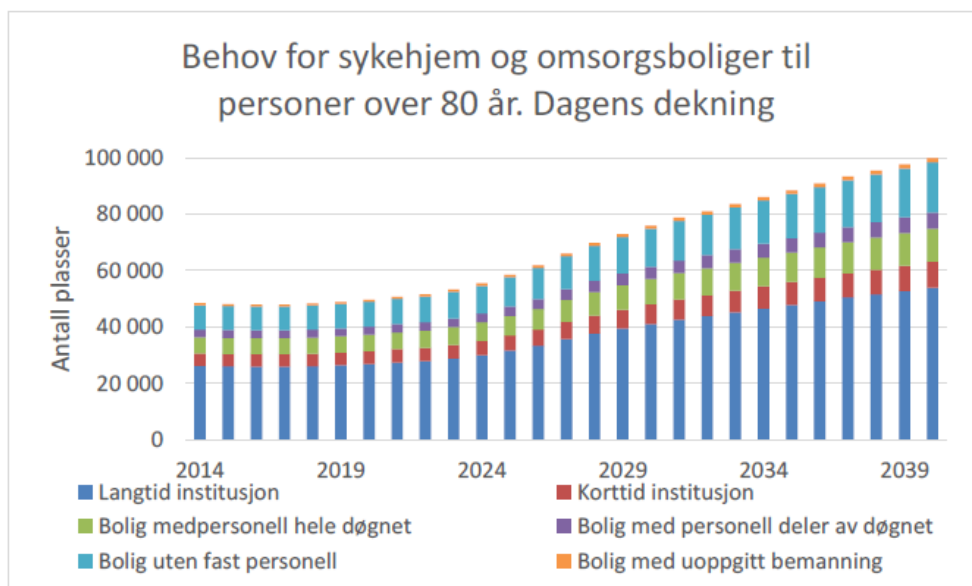
Figur 9-1 Dagens dekning av botilbud for eldre over 80 år og mulige utviklingstrekk fremover (alternativ 2): Figuren omfatter hele tilbudet registrert av SSB, utenom det som kalles «egen bolig»

- Det er grunn til å anta at de ulike delene av tilbudet vil få ulik utvikling. I det følgende blir dagens situasjon og forutsetningene for utviklingen fremover nærmere drøftet. Forutsetningene for utviklingen av tilbudet er blant annet basert på telefonintervjuer med kommunale ledere, som omtalt i kapittel fire.

- *Langtidsplasser (dekning 11,8 %): Dekningen blir vesentlig redusert blant annet som følge av at en økt andel av heldøgnsstilbudet blir gitt i bolig.*
- *Korttidsplasser (dekning 2,0 %): Disse plassene har fått en betydelig økning som følge av samhandlingsreformen. De er blant annet viktige for å forberede personer som har blitt skrevet ut fra sykehus på et liv i eget hjem. Det er lagt til grunn en økt dekning for disse plassene.*
- *Boliger med bemanning hele døgnet (dekning 2,4 %): Det er lagt til grunn en betydelig økning av dekningen for disse plassene.*
- *Andre boliger: (dekning 5,5 %): Dette er boliger som i statistikken er registrert med «bemanning deler av døgnet», «uten fast personell» og «uoppgitt bemanning». Det er lagt til grunn en reduksjon av dekningen for disse boligene. Begrunnelsen for reduksjonen er en mulig utvikling hvor eldre i større grad selv klarer å finansiere en egnet bolig.*

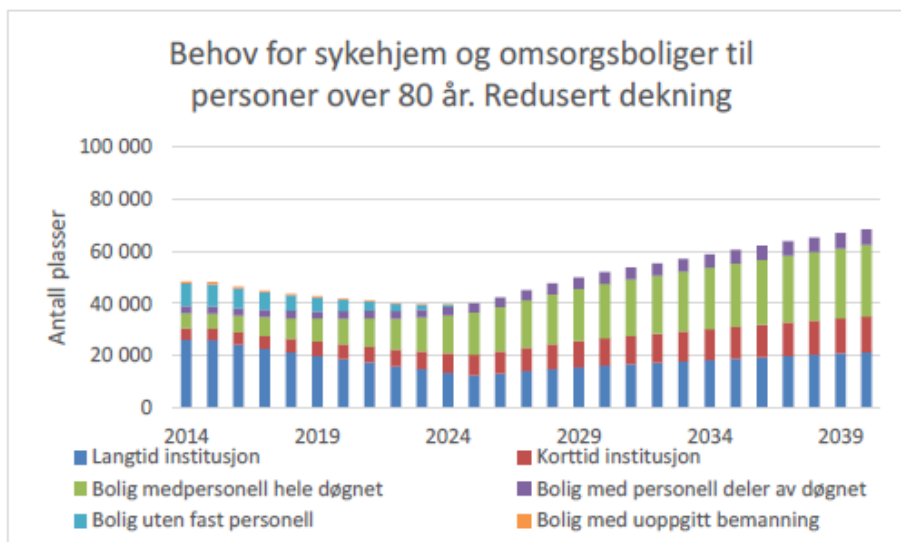
9.4 Fremskrivning i to baner

Resultatene av fremskrivningene for de to alternativene er vist i de to figurene nedenfor.



Figur 9-2 Beregnet botilbud til eldre over 80 år basert på en videreføring av dagens dekningsgrader (alternativ 1) for ulike tilbud

Resultatet av fremskrivningen for alternativ 1 viser at behovet for sykehjem og omsorgsboliger blir omtrent doblet så stort som dagens nivå på rundt 50 000 til rundt 100 000 plasser i 2040, jf. figuren ovenfor. Frem til 2020 er imidlertid det beregnede behovet på omtrent samme nivå. Grunnen til dette er at antall personer over 80 år er på et stabilt nivå frem til 2020.

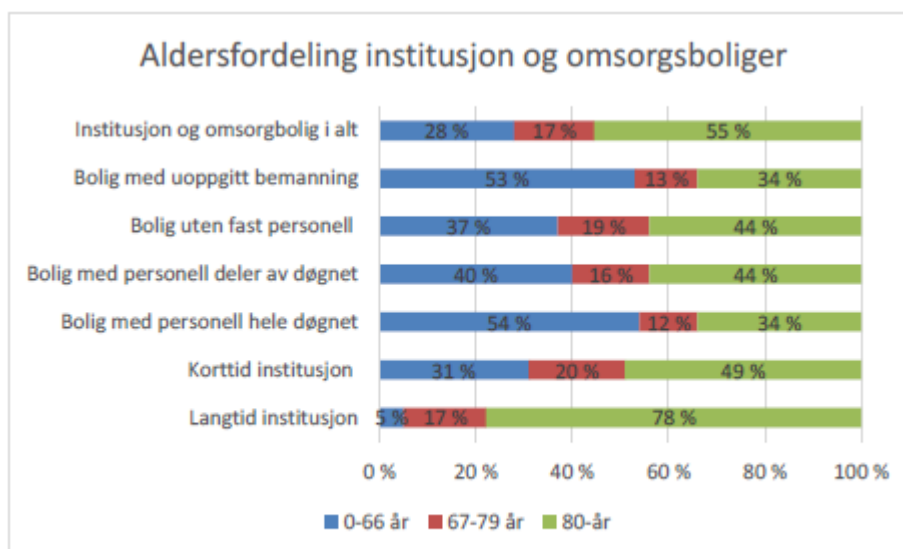


Figur 9-3 Beregnet botilbud til eldre over 80 år basert på en reduksjon av samlet dekningsgrad (alternativ 2) til nordisk nivå i løpet av ti år

I alternativ 2 blir behovet for sykehjem og omsorgsboliger redusert til et nivå på rundt 70 000 plasser i 2040, jf. figuren ovenfor. Nivået er rundt 30 % lavere enn i alternativ 1, noe som er et resultat av forutsetningen om en tilsvarende reduksjon i den samlede dekningsgraden. De neste ti årene blir behovet for sykehjem og omsorgsboliger redusert med 20 % til rundt 40 000 i 2025. En slik utvikling samsvarer ikke med signalene fra staten om at det i årene som kommer blir behov for å styrke tilbudet. For kommunene vil en slik utvikling innebære en utfordring med å finne en god anvendelse av bygningsmassen som det ikke lenger er bruk for til omsorgsformål i årene som kommer.

Tilbudet til andre aldersgrupper

Vårt mandat har vært å foreta en analyse av behovet for den eldste delen av befolkningen. I tråd med mandatet er framskrivningen foretatt for personer over 80 år. Framskrivningen omfatter altså ikke tilbudet til befolkningen under 80 år. Figuren under viser hvor stor del av tilbudet som er gitt til ulike aldersgrupper. Framskrivningen omfatter den delen av tilbudet som er vist i grønt i figuren under.



Figur 9-4 Tilbudet om institusjon og boliger fordelt på aldersgrupper

9.5 Konklusjon

Det er foretatt en fremskrivning av sykehjem og andre botilbud for eldre i to alternative baner. En videreføring av dagens dekning (alternativ 1) gir et beregnet behov frem til 2020 på omtrent samme nivå som i dag. Grunnen til dette er at antall personer over 80 år er på et stabilt nivå frem til 2020.

I alternativ 2 blir derimot behovet for sykehjem og omsorgsboliger redusert i årene som kommer, og til et nivå som er 30 % lavere enn i alternativ 1 i 2040. I alternativ 2 er det lagt til grunn en dekning på linje med det som er vanlig i de andre nordiske landene.

Det ble mottatt et innspill i høringen. På bakgrunn av dette, tas anbefalingene fra Agenda-rapporten med i sin helhet. Det er ikke kommet andre offisielle høringsuttalelser.

Konklusjoner og anbefalinger

Funnene i rapporten danner grunnlag for konklusjonene og anbefalingene som blir omtalt i det følgende.

Begrepene i statistikken må defineres på nytt

Begrepet heldøgns omsorg bør omfatte tilbud både i kommunale bygg, stiftelser og i private boliger. Det vil være nødvendig med ytterligere utredninger for å komme frem til en mer presis definisjon av begrepene. Blant annet vil det være nødvendig å ta stilling til i hvilken grad velferds-teknologi kan påvirke definisjonene.

Et skille mellom egenskaper ved boligen og vedtak gitt til brukerne kan være et viktig grep som grunnlag for mer presis kommunal planlegging. Dette grepet kan gjøres uavhengig av om man bruker begrepet heldøgns omsorg. Samtidig er det viktig å legge til rette for fleksibel bruk av boligene. Det bør være mulig å gi beboerne bistand deler av døgnet i perioder hvor beboerne har mindre behov for hjelp. Statistikken bør altså skille mellom egenskaper ved boligen og vedtak gitt til brukerne.

For kommunene vil det viktigste antakelig være å fokusere på det samlede behovet for boliger som skal bygges i kommunal regi, og sørge for at boligene er egnet for fleksibel bruk. Husbanken bør gi tilskudd til boliger som egner seg for heldøgns omsorg. I så fall ville også Husbanken skilt mellom egenskaper ved boligen og vedtak gitt til brukerne. Et slikt tilskudd kunne vært et signal til kommunene om å legge opp til fleksibel bruk av boligene.

Statistikken kan utvides og gjøres mer tilgjengelig

Statistikk er et viktig grunnlag for planlegging av tilbudet både for kommunale og statlige myndig-heter. Intervjuene vi har foretatt med kommunale ledere viser at det er behov for bedre statistikk. Det er mulig å gjennomføre ulike forbedringer som vil gjøre statistikken betydelig mer relevant og tilgjengelig:

- Bruk av begreper bør samordnes mellom Husbanken og SSB. Samordning av begrepene vil bidra til mindre forvirring i dialogen mellom aktører på ulike nivåer.*
- Tilrettelegge statistikk for kommunene med dekningsgrader for ulike aldersgrupper og ulike deler av tilbudet. Det er aktuelt med en inndeling av tilbudet på korttids- og langtidsopphold på institusjon og for boliger med ulikt omfang av bemanning. Svakheten med dagens statistikk er at den verken er tilstrekkelig detaljert eller tilrettelagt for kommunal planlegging.*
- Det bør utarbeides statistikk for tilbud til ulike brukergrupper. Aktuelle brukergrupper er eldre, funksjonshemmede og personer med rus- og psykiske problemer.*
- Det bør også utarbeides statistikk for heldøgns omsorg gitt i private hjem.*
- Det anbefales å gjennomføre et prøveprosjekt hvor de eldre hjemmeboende blir vurdert både med IPLOs og RAI-HC. Resultatene vil vise i hvilken grad de er*

korrelasjon mellom disse to skjemaene i forhold til bland annet: pleietyngde, kognitiv fungering, ernæringsstatus, sosialfungering og pårørendes situasjon

- *Kommunenes elektroniske hjemmesider kan gjøres mer brukerrettet med informasjon om for eksempel hvordan kommunene skal planlegge for heldøgns omsorg.*
- *Statistikken må skille mellom egenskaper ved boligen og vedtak gitt til brukerne.*
- *Det er nødvendig å skille mellom kapasitet og faktisk utnyttelse. Kapasiteten sier noe om boliger som egner seg for heldøgns omsorg, og utnyttelsen sier noe om hvor mange boliger som blir brukt til formålet. Utnyttelsen vil være lavere enn kapasiteten.*

Sentrale aktører bør ha en felles bruk av begrepene

I tilbudsforespørselen fra KS heter det at regjeringen ønsker å «etablere en plan sammen med KS om årlige mål for utbygging av flere plasser i heldøgns pleie og omsorg».

I samarbeidet mellom aktørene vil det opplagt være en fordel med en mer entydig definisjon av begrepet. Det burde være et mål at sentrale aktører som Husbanken, SSB og KS hadde en omforent og felles bruk av begreper. En felles bruk av begreper blant disse aktørene vil også kunne bidra til mer presis planlegging på kommunalt nivå.

Det er fornuftig at statlige myndigheter samarbeider med KS om utviklingen av tilbudet. Også denne planleggingen bør rettes mot bygging av sykehjem og om boliger som er egnet for heldøgns omsorg.

Sentrale aktører kan gi metodisk støtte i planleggingen av heldøgnsstilbudet

Støtten kan omfatte bistand til hvordan man kan utnytte relevant statistikk i planleggingen av heldøgnsstilbudet. Slik støtte kan bli gitt av aktører som Husbanken og KS.

I Norge har det gjennom flere tiår vært vanlig å planlegge heldøgnsstilbudet ut i fra det samlede antall plasser dividert på antall personer over 80 år. Denne særnorske tilnærmingen er grov og blir antakelig benyttet i mangel på mer detaljert statistikk. Det foreslås at denne tilnærmingen avvikles. Forutsetningen er selvfølgelig at det utarbeides relevant statistikk for ulike aldersgrupper.

Det kan også være fornuftig å gi kommunene noe hjelp om hvordan statistikken kan brukes. Videre kan det være nyttig for kommunene om det ble tilrettelagt statistikk med utviklingstrekk for den enkelte kommune og landet som helhet.

En veiledende norm for alle kommuner er ikke fornuftig

Bakgrunnen for vårt prosjekt har vært at regjeringen ønsker å «etablere en plan sammen med KS om årlige mål for utbygging av flere plasser i heldøgns pleie og omsorg». Spørsmålet har vært om det er mulig å tenke seg en mer lik praksis for beregning av behovet i kommunene, og om dette lar seg overføre til et nasjonalt nivå.

Som grunnlag for vårt arbeid formulerte vi hypotesen om at en dekning av heldøgns omsorg på mellom 16 og 20 % (av befolkningen over 80 år), bør være en anbefalt norm. Arbeidet i prosjektet har skapt tvil om det er hensiktsmessig med en norm for denne delen av tilbudet. Den viktigste grunnen er at tilbudet om heldøgns omsorg omfatter svært ulike nivåer av bistand både for sykehjem og boliger med fast tilknyttet personell hele døgnet. I tillegg gir ikke statistikken et helt pålitelig bilde av dagens situasjon, selv etter de prinsippene som gjelder. Disse forholdene har gjort at det ikke er et tilstrekkelig grunnlag for å verifisere hypotesen vi hadde da arbeidet startet.

Konklusjonen er altså at det er lite hensiktsmessig med en nasjonal norm for dekningsgraden. En tilsvarende konklusjon blir trukket i «Innovasjon i omsorg» (NOU 2011:11). Det blir vist til at det er en myte at det eksisterer en statlig norm på en dekningsgrad på 25 %. Det blir vist

til at det ikke eksisterer en slik statlig norm, og at en dekningsgrad på 25 % savner også et faglig vitenskapelig belegg.

En differensiert kommunal norm kan være fornuftig

En kommunal veiledende norm kan imidlertid fortsatt være fornuftig. Det anbefales at en slik norm tar utgangspunkt i det samlede tilbudet av sykehjem og boliger til eldre. Dernest kan man eventuelt også se på den delen av botilbudet som egner seg for heldøgns omsorg. Det fordrer at det er mulig å finne frem til en hensiktsmessig avgrensning av heldøgns omsorg. Normen kan ikke være lik for alle kommuner. Nivået avhengig av levealder, kulturelle forhold, geografiske avstander, utviklingen av resten av omsorgstrappen, hjemmetjenestenes kompetanse og en vellykket boligpolitikk for eldre. Normen bør derfor differensieres ut fra en vurdering av disse forholdene. En norm som er tilpasset særegne forhold i den enkelte kommune gjør at det ikke gir særlig mening å snakke om en norm på nasjonalt nivå.

Antall heldøgns plasser blir trolig redusert de neste ti årene

Det er mange argumenter som taler for at dekningen av tradisjonelle sykehjemsplasser for eldre over 80 år fortsatt blir redusert i årene som kommer. Vi vil tilnærme oss et nivå som er mer vanlig i de andre nordiske landene. Levealderen vil øke, tjenestene i hjemmet bygges ut, det blir lagt vekt på mestring og at eldre skal ta ansvar for egen bolig.

Videre viser vårt materiale at vi hadde få eldre med komplekse medisinske utfordringer. Disse pasientene er allerede tatt hånd om i institusjon. Det skulle derfor ligge godt til rette for eldre som bor hjemme kunne tas hånd om av kommunen på en god måte. Kompetanseoppbygging og muligheter til mer tid hos pasienter i risikozonen er viktig.

Derfor er det sannsynlig at antall plasser blir redusert i årene som kommer. Planleggingen på nasjonalt nivå bør primært rettes mot en reduksjon av institusjonsplasser, og ikke en økning.

Rapporten anbefaler ikke en nasjonal norm. I planen har en allikevel valgt å ta utgangspunkt i de scenarier som beskrives mht. til en dekningsgrad på 20 % av 80 + og den utvikling som framkommer i alternativ 2. her kan nevnes at Moss og Rygge ligger svært høyt i dekningsgrad allerede (22,8 %).

Dette gir også større bærekraft i framtidens tjenester til de eldre og vil være i samsvar med den utvikling som vi ser i de andre nordiske landene. Det skal bemerkes at en slik tilnærming og utvikling av differensierte boformer for eldre ikke har gitt særskilte negative effekter i våre naboland³.

Når det gjelder den styrking og omlegging av tjenestene, som vil være nødvendig, så forutsettes disse beskrevet i egne planer, som omsorgs- demens- og tjenesteplaner for rus- og psykiatri. Forutsetningen må være at den faglige kvaliteten på tjenestene må være minst av samme kvalitet som i dag uavhengig av de er hjemmebasert eller gis på tradisjonelt sykehjem.

Anbefalte strategier for Moss og Rygge og *Nye Moss*, når det gjelder boligbygging og boformer for eldre vil være:

- Forpliktende avtalefestet samarbeid med private utbyggere om utbygging av boliger for eldre.
- Størrelse og utforming i henhold kartlagt behov. Fortrinnsvis små leiligheter.
- Tilrettelagt for heldøgns- helse- og omsorgstjenester.
- Universelt utformet med livsløpsstandard.
- Sentralt.
- Øke antallet korttidsplasser i forhold til langtidsplasser, evt. ved omgjøring av allerede eksisterende langtidsplasser.
- Styrke hjemmebasert omsorg.

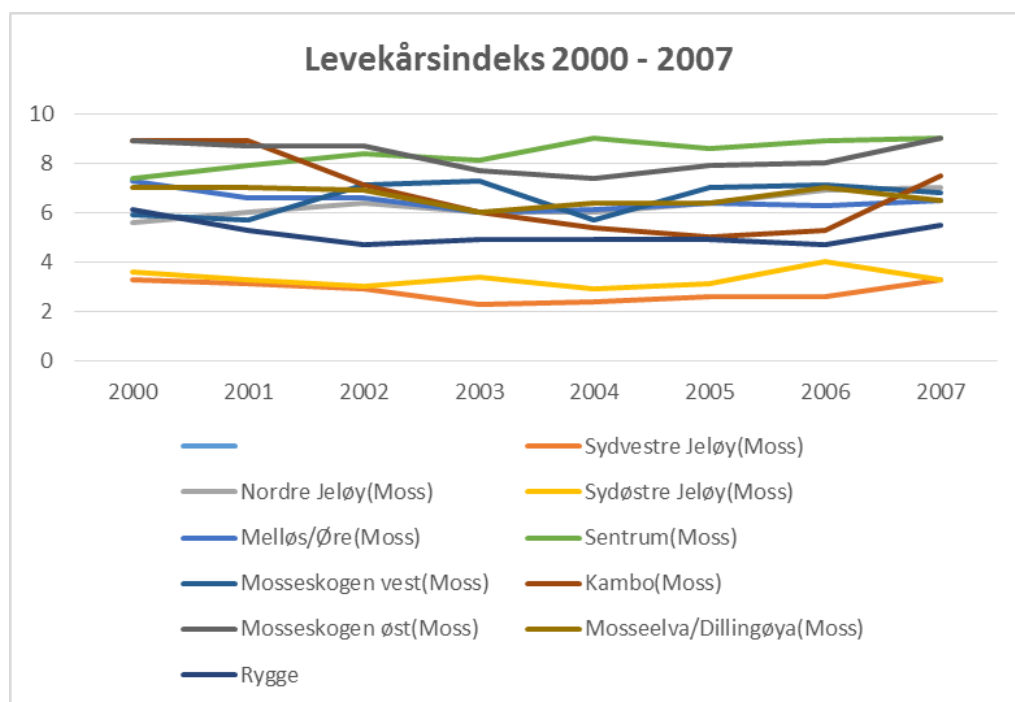
³ Hentet fra Agenda-rapporten.

Levekårsutfordringer.

Styringsdokumentet *Befolkningsoversikt 2016. Folkehelse og levekår* – beskriver store levekårsutfordringer i Moss. I gjeldende planstrategi om levekår, understøttes lignende utfordringer også for Rygge kommune.

Tidligere og nåværende statistikk tyder på at Moss har økende geografiske levekårsforskjeller. Viser her til følgende som beskriver en levekårsindeks basert på flere parametre som uføretrygd, sosialhjelp, utdanningsnivå, arbeidsløshet m.m. . Lave tall gir indikasjon på gode levekår.

Her synliggjøres store forskjeller mellom bydelene.



Statistikk fra skolesektoren, 2016 viser utdanningsnivået til foreldre for de enkelte skoler i Moss. Det er en klar sammenheng mellom levekår og utdanningsnivå.

	Moss kommune	Bytårnet	Hoppern	Krapfoss	Melløs	Nøkkeland	Ramberg	Refsnes	Reier	Verket	Åvangen
Foreldres utdanningsnivå	16,94	9	31	7	14	3	30	30	36	39	-6

Disse tallene er drøftet med komm. avd. for oppvekst og kultur, som også opplyser at følgende indikatorer om frafall i videregående (innen normert tid på 5 år) i % kommer fra skoler, som underbygger at det er geografiske levekårsforskjeller i Moss. Her nevnes kan eksempelvis også nevnes andre sammenlignbare tall:

Norge	–	25 %
Østfold	–	30 %
Moss	–	29 %
Rygge	–	28 %
Jeløy	–	5 %
Nøkkeland	–	66 %

I det boligsosiale arbeidet og i folkehelsearbeidet er det viktig å kartlegge disse forskjellene, da de er med på å gi et nødvendig og bedre beslutningsgrunnlag i boligbyggingen, boligframskaffelsen til vanskeligstilte og mht. målrettede tiltak for bedring av bomiljø m.m.. Dette er tiltaksområder som beskrives som viktig i den nasjonale strategien *Bolig for velferd*.

Flere kommuner gjennomfører slike kartlegginger til bruk i sin overordnede planlegging. Her kan nevnes Bergen, Sarpsborg og Fredrikstad. Her tas med en beskrivelse av Fredrikstads kartlegging, som gir en god beskrivelse av hvorfor, hvordan og hva som kartlegges.

Innledning

Fredrikstad kommune har kartlagt levekår på mindre geografiske områder, levekårssoner, i Fredrikstad. Hensikten med å synliggjøre forskjeller i levekår, er å kunne rette virkemidlene dit behovene er størst.

Levekårskartlegging er en ren kartlegging, som viser hvordan de ulike geografiske sonene kommer ut på et sett av statistiske indikatorer. Relevante tiltak kommer i handlingsplan- og budsjettarbeidet i de enkelte seksjoner og virksomheter. Levekårskartleggingen 2014 er andre årgang av kartleggingen. Første årgang kom i juni 2012.

Tallene er gjennomsnitt for sonene. Med andre ord: I soner med store levekårsutfordringer vil det også bo flere personer og familier med svært gode levekår, og omvendt.

Kartleggingen er et nyttig verktøy på sikt: Over tid vil vi kunne se om samfunnsutviklingen går i retning av våre overordnede mål.

Det er spesielt to overordnede mål fra kommuneplanens samfunnsdel 2011-2013 som trekkes fram her:

- Folkehelse og levekår er kraftig forbedret*
- Sosiale helseforskjeller er utjevnet*

Dette er ambisiøse mål for Fredrikstadsamfunnet i 2023. Ambisiøse mål med en klar retning.

Levekårskartleggingen viser statistikk på lavere geografisk nivå for å synliggjøre om vi er på rett vei, og er et kunnskapsgrunnlag for drøfting, politisk debatt og tiltak.

Tiltak for å bedre levekårene kommer i seksjonenes og virksomhetenes planer- og budsjetter, og vil avspeiles i den interne ressursfordelingen. Kartleggingen benyttes også som kunnskapsgrunnlag for å søke støtte til utbedring av levekår (Fylkeskommunen, Fylkesmannen og Husbanken).

Om arbeidet:

Levekårskartleggingen har vært organisert som et prosjekt, der seksjon for miljø og samfunnsutvikling (nå seksjon for kultur, miljø og byutvikling) har hatt prosjektledelsen og med deltakere fra flere seksjoner.

Fredrikstad kommune har, sammen med Sarpsborg, Kongsvinger og Stavanger kommune samarbeidet med SSB og med folkehelseinstituttet (FHI) for å komme fram til et felles sett av indikatorer. Et felles indikatorsett er nyttig av flere grunner:

- Det letter sammenligning på tvers av kommuner*
- Det letter bestillingsrutinene og gir likebehandling i SSB*
- På sikt gir det en mer effektiv bestillingsprosess*

Kommunene og SSB kom til enighet om indikatorsettet høsten 2013. Det standardiserte indikatorsettet er å betrakte som en slags mal kommunene kan velge fra når de bestiller data hos SSB. Fredrikstad kommune har bestilt de vi mener er mest relevante, og utelatt noen.

Levekårssoner i Fredrikstad

En viktig del av levekårskartleggingen er inndelingen av kommunen. For å kunne målrette tiltak best mulig, for dermed å kunne gjøre noe med levekårene i Fredrikstad, er det helt avgjørende at den geografiske inndelingen er god – etter dette formålet. Levekårssonene ble utarbeidet ved første kartlegging (avsluttet juni 2012). Inndelingen viste seg svært god i praksis, og vi beholder den samme inndelingen over tid.

Kriteriene for inndeling har vært:

- Sonene må være store nok, slik at vi unngår mulig identifisering. SSB har satt en grense på 1 500 innbyggere, for dataleveransen.
- Sonene må settes sammen av grunnkretser. Grunnkretsene er bestemt av SSB, og er pr. definisjon den minste geografiske enhet for statistikk.
- Sonene må være mest mulig innbyrdes homogene med tanke på boligmiljø. Blir det for stor blanding vil ikke forskjellene i levekår fremkomme – bare gjennomsnittstall som kamuflerer ulikheter.

De to første kulepunktene er minimumskrav for å kunne få utlevert statistikk. Videre er det også tatt hensyn til boligbygging og planer. Det er og brukt faglig skjønn og drøftinger internt. Dette har gitt en inndeling av Fredrikstad i 40 soner. Sonene er satt sammen av de om lag 170 grunnkretsene, og kriteriene over er benyttet.

Levekårssonene er egne soner, og er ikke sammenfallende med andre geografiske inndelinger som er gjort for andre formål (for eksempel lokalsamfunnsområder, omsorgsdistrikter, inntaksområder for skolene osv.). Ved å rendyrke levekårsperspektivet på denne måten synliggjøres en del forskjeller innad i kommunen, og vi kan se noen mønstre i levekårene i Fredrikstad.

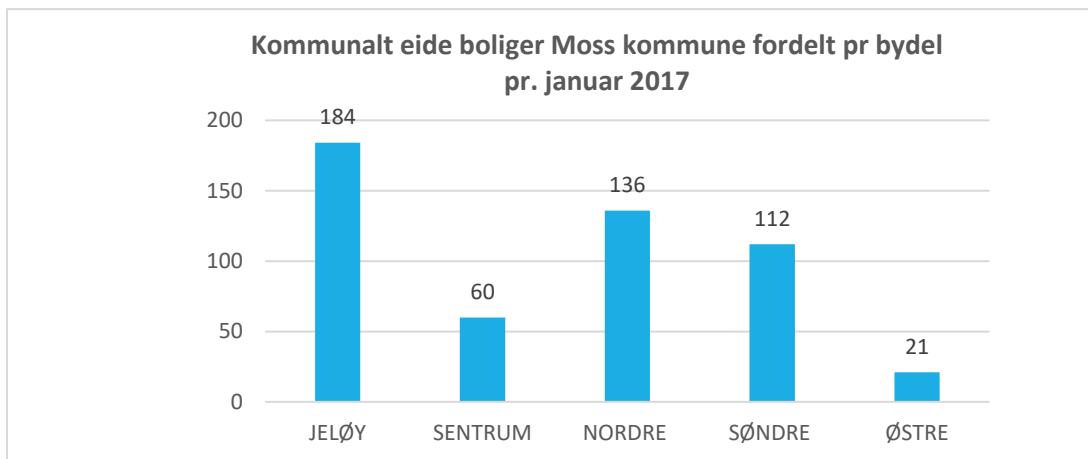
Inndelingen er konstant over tid slik at man ved neste kartlegging kan se om det er noen forskjeller, evt. i hvilken retning.

Når det gjelder lokaliseringen av Moss kommunes eide boliger, så kan dette illustreres med følgende oversikter:

Bosatte flyktninger - antall boenheter pr. bydel 2014 - 2016					
Type boliger	Jeløy	Sentrum	Nordre	Søndre	Østre
Kommunale boliger	16	11	19	16	1
Private	4	14	3	1	0
Totalt boenheter	20	25	22	17	1

Definisjon bydelsområder:

- Jeløy = Jeløy
- Sentrum = Sentrum, Skarmyra, Fjordveien, Værlegata
- Nordre = Verket, Mosseskogen, Kambo, Skredderåsen, Åvangen
- Søndre = Melløs, Kallum, Malakoff, Øre, Klevberget
- Østre = Sydskogen, Krapfoss, Patterød



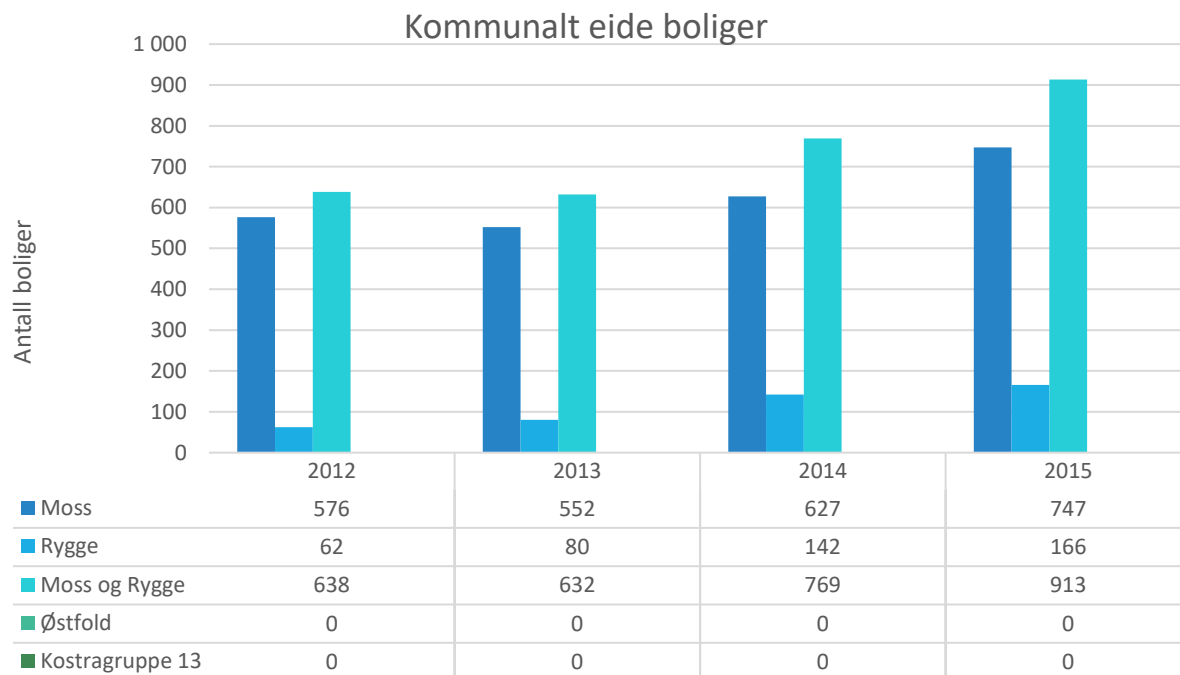
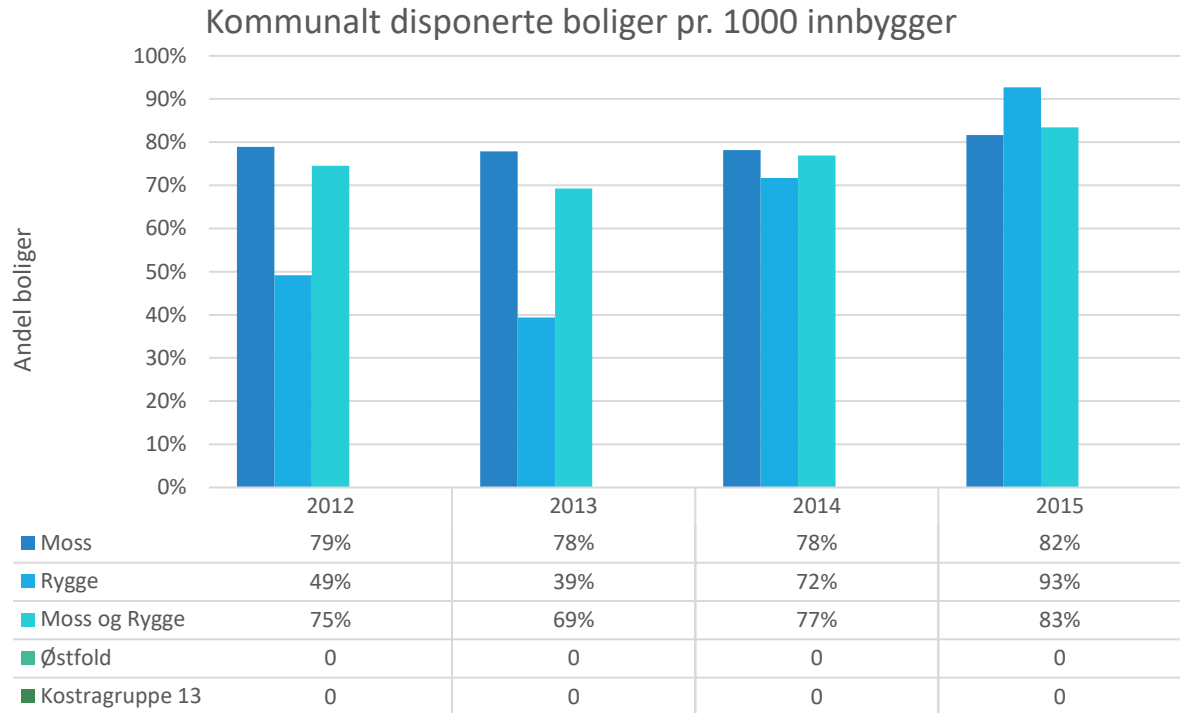
Dette tyder på at fordelingen av kommunale boenheter ikke understøtter den geografiske forskjellen og tendensen til «gettofisering», som tidligere er nevnt. Dette er forhold som vil kunne bli avklart gjennom en levskårkartlegging.

En slik kartlegging vil også være en forutsetning for å utarbeide kommunedelplan for *Levekår og livskvalitet*, som er vedtatt i begge kommunene⁴.

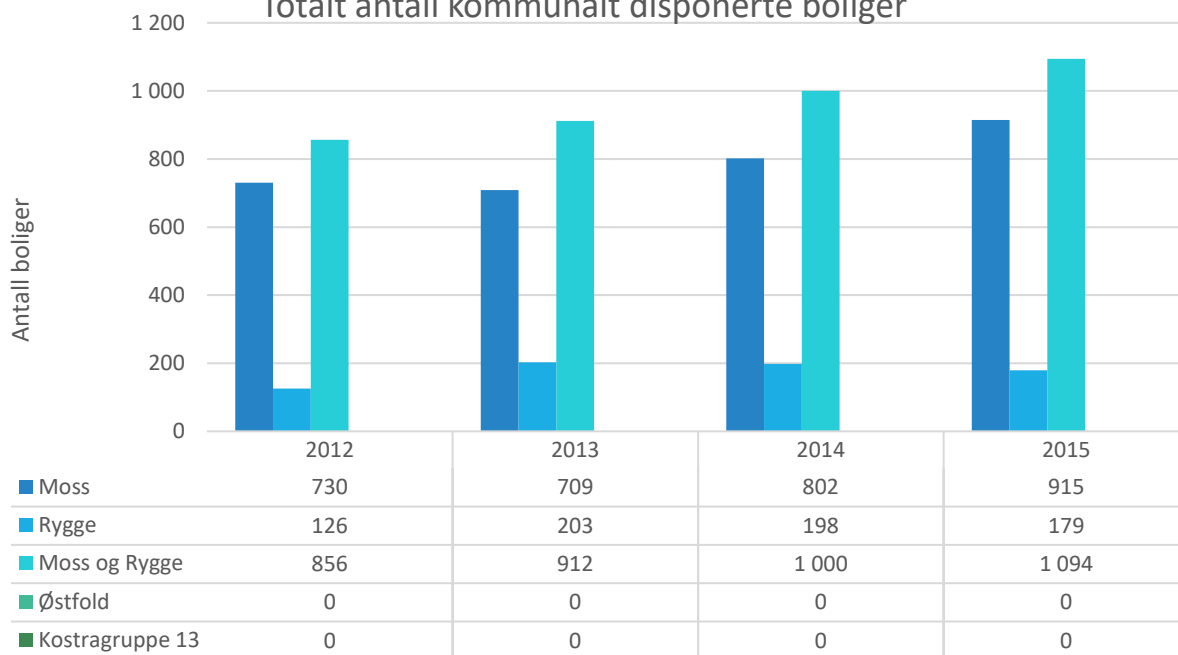
⁴ Levskårkartlegging er tatt med som et eget tiltak i handlingsdelen av planen.

Boligsosial statistikk fra Moss og Rygge.

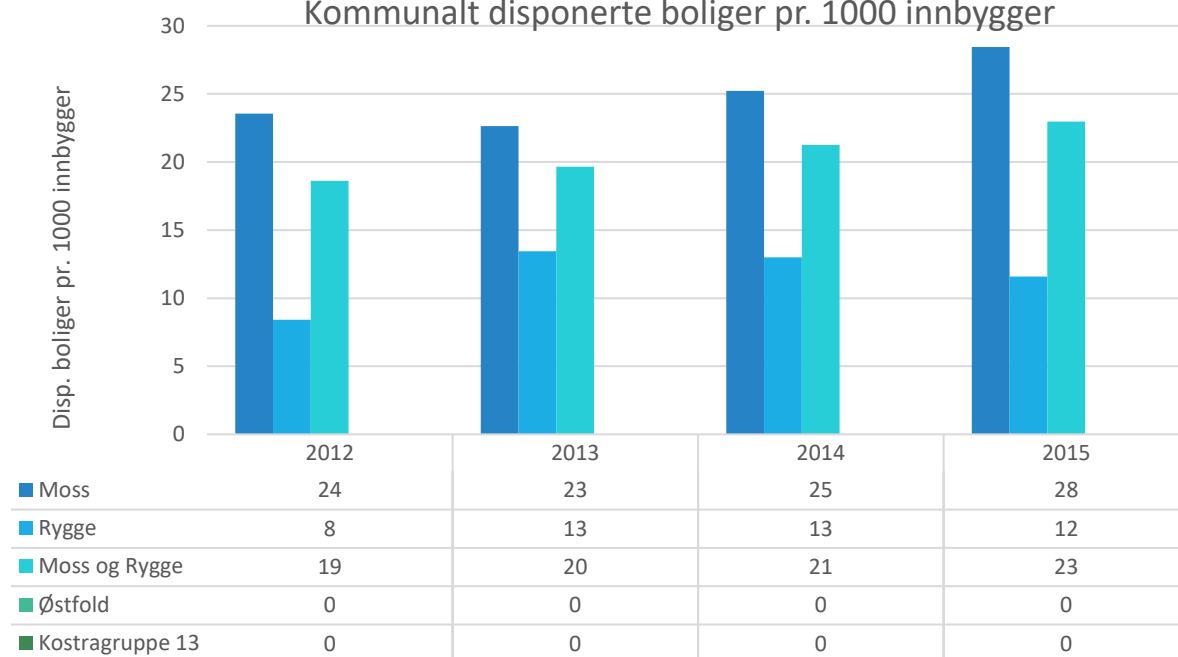
I det følgende presenteres statistikk fra det boligsosiale området i Moss og Rygge. Her vises statistikk fra begge kommuner adskilt og samme. Dette for å kunne gi en beskrivelse av hvordan situasjonen vil være i det nye *Moss*.



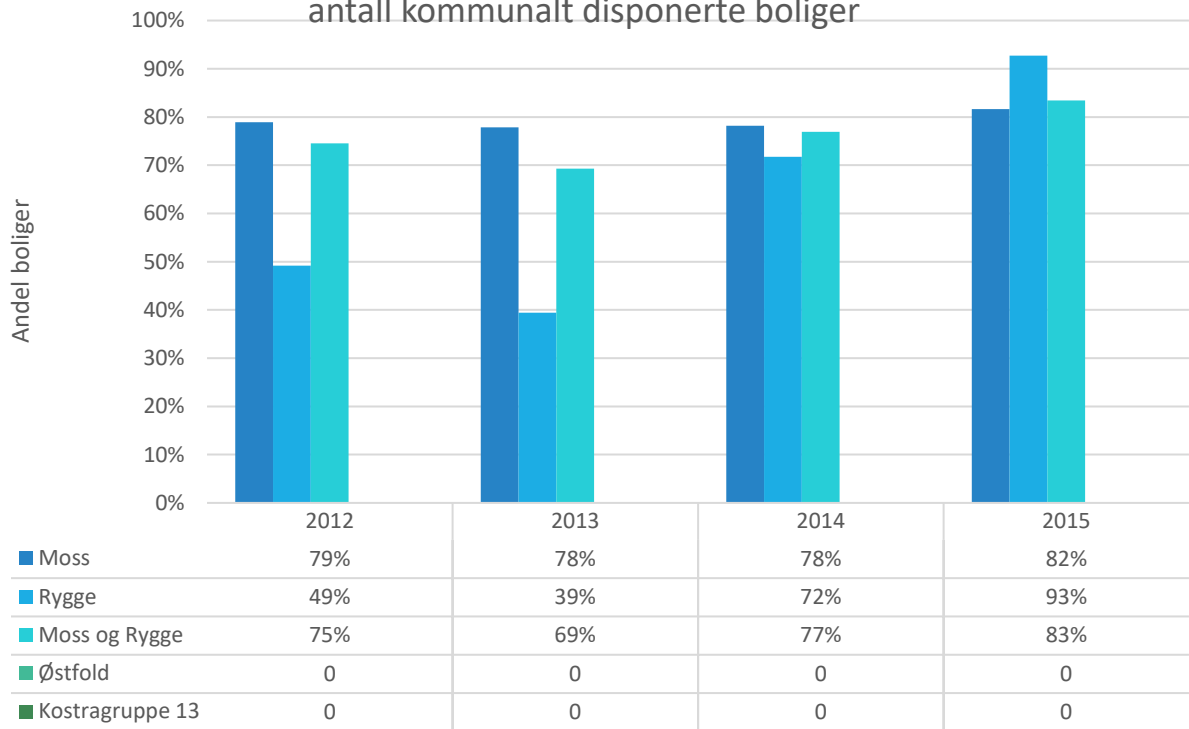
Totalt antall kommunalt disponerte boliger



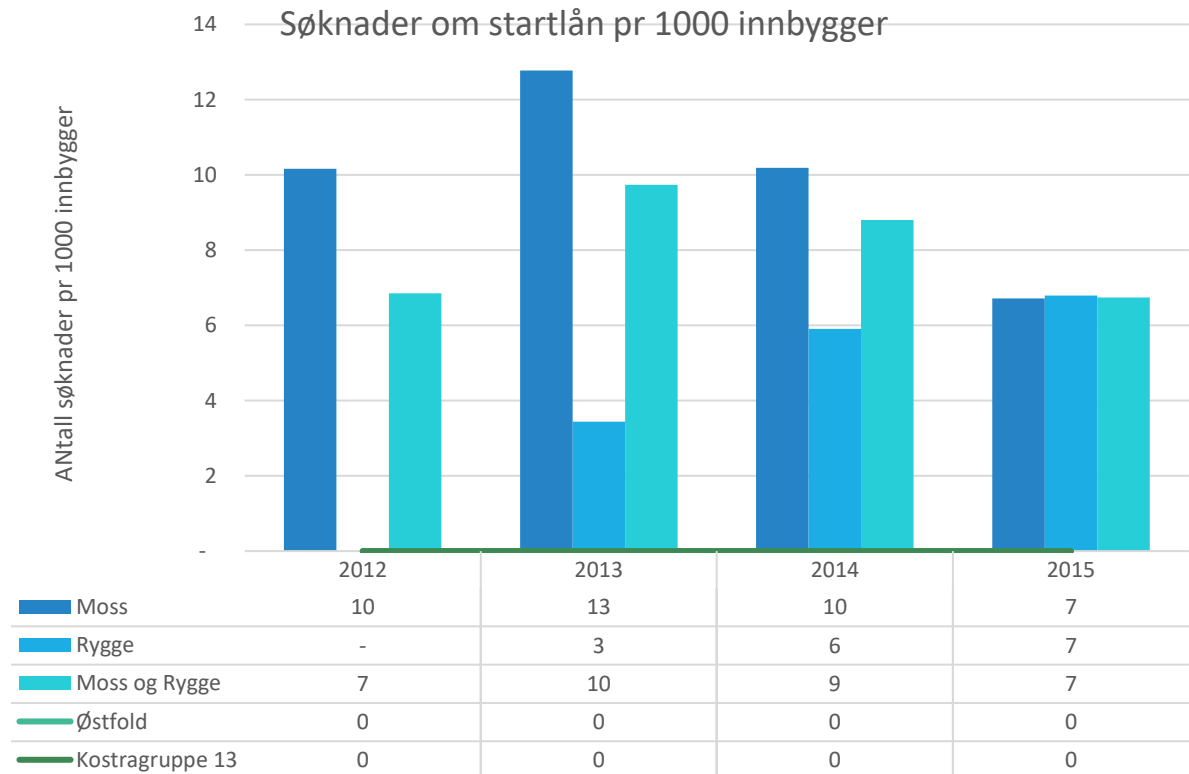
Kommunalt disponerte boliger pr. 1000 innbygger

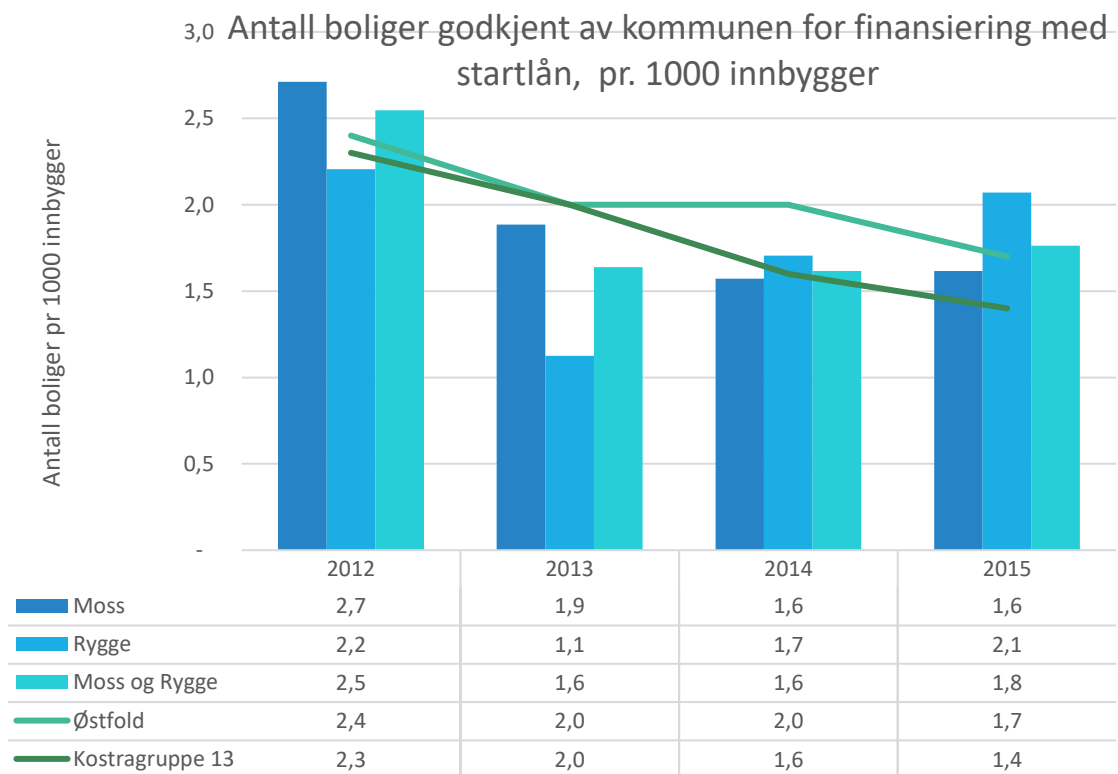
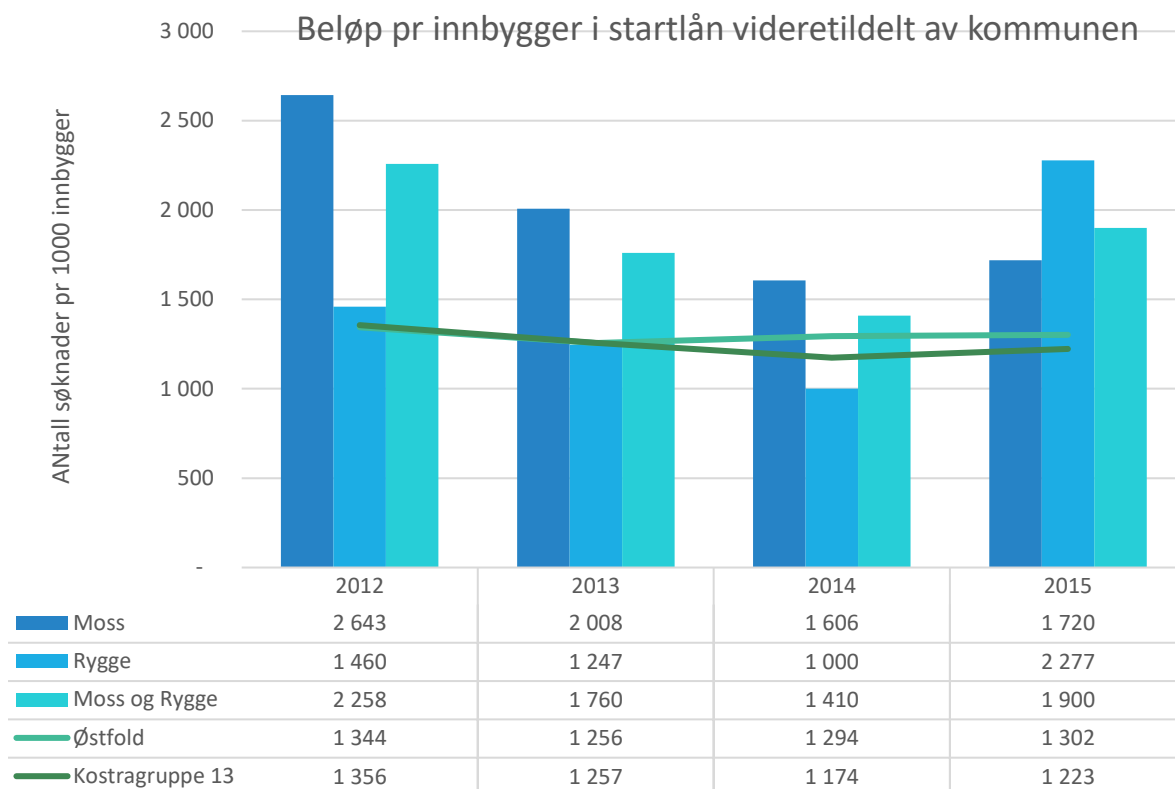


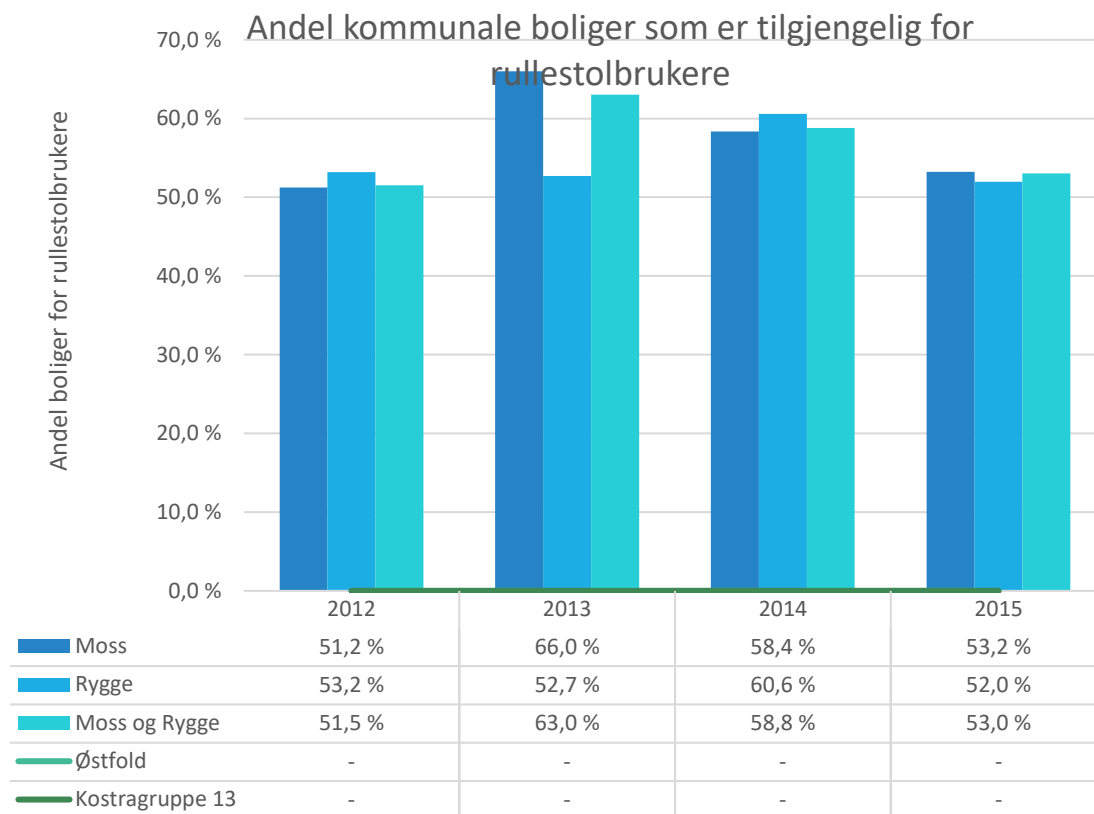
Kommunalt eide boliger som andel av totalt antall kommunalt disponerte boliger



Søknader om startlån pr 1000 innbygger







Denne statistikken, som viser boliger med livsløpsstandard, viser en stor mangel på slike boliger.

Framskaffelsen av boliger med livsløpsstandard og mulighet for heldøgns- helse og omsorgstjenester vil måtte økes og prioriteres for å kunne realisere framtidens eldreomsorg.

Boligbehov

Eldre og demente.

Tidligere er det vist til rapporten fra Agenda kaupang om *Heldøgns omsorg – kommunenes dekningsgrad. Færre institusjonsplasser, mer omfattende hjemmetjenester.*

I en slik sammenheng vil SSB's befolkningsframskrivning pr. 01.01.2016. være et viktig grunnlag for beskrivelse av de boligsosiale utfordringene og konkretisering av boligbehov for eldre da dekningsgraden som avgjør omfanget av antallet heldøgns- helse – og omsorgsplasser bestemmes ut fra 20 % av befolkningen 80 +. Dette som et retningsgivende måltall i planleggingen.

Moss og Rygge kommune												
Alders- gruppe	Befolkning pr. 01.01.16	SSB's befolkningsprognose - folkemengde					SSB's befolkningsprognose - prosentvis vekst					
		2020	2025	2030	2035	2040	2020	2025	2030	2035	2040	
0 år	487	481	505	512	516	519	-1,2 %	3,7 %	5,1 %	6,0 %	6,6 %	
1-5 år	2 527	2 581	2 714	2 799	2 827	2 852	2,1 %	7,4 %	10,8 %	11,9 %	12,9 %	
6-12 år	3 915	4 091	3 995	4 174	4 343	4 402	4,5 %	2,0 %	6,6 %	10,9 %	12,4 %	
13-15 år	1 762	1 809	1 926	1 817	1 908	1 981	2,7 %	9,3 %	3,1 %	8,3 %	12,4 %	
16-19 år	2 489	2 345	2 399	2 448	2 432	2 570	-5,8 %	-3,6 %	-1,6 %	-2,3 %	3,3 %	
20-44 år	14 483	15 024	15 574	16 239	16 495	16 529	3,7 %	7,5 %	12,1 %	13,9 %	14,1 %	
45-66 år	14 150	15 026	15 705	16 142	16 341	16 648	6,2 %	11,0 %	14,1 %	15,5 %	17,7 %	
67-79 år	5 709	6 301	6 802	6 996	7 911	8 833	10,4 %	19,1 %	22,5 %	38,6 %	54,7 %	
80-89 år	1 740	1 948	2 345	3 099	3 434	3 584	12,0 %	34,8 %	78,1 %	97,4 %	106,0 %	
90 år +	378	403	440	538	706	987	6,6 %	16,4 %	42,3 %	86,8 %	161,1 %	
Total	47 640	50 009	52 405	54 764	56 913	58 905	5,0 %	10,0 %	15,0 %	19,5 %	23,6 %	
Østfold	289 867	302 032	315 955	329 704	342 413	354 222	4,2 %	9,0 %	13,7 %	18,1 %	22,2 %	
Landet	5 213 985	5 435 413	5 677 382	5 916 132	6 132 986	6 331 445	4,2 %	8,9 %	13,5 %	17,6 %	21,4 %	
	7 827	8 652	9 587	10 633	12 051	13 404	10,5 %	22,5 %	35,9 %	54,0 %	71,3 %	

Når det gjelder behov for boliger er behovet for 2017 konkret synliggjort gjennom en *behovsmelding* til husbanken. Dette er i henhold til deltagelse i det boligsosiale partnerskapet med husbanken, som skal muliggjøre prioritet og forutsigbarhet når det gjelder kommunens tilgang til økonomiske virkemidler fra husbanken inneværende år. Dette gjelder for både Moss og Rygge som er deltagere i partnerskapet.

Utover dette så er boligbehovet framover estimert ut fra tilgjengelig statistikk, eksisterende planer og interne innspill. Her er det viktig å se på framskrivning av befolkningsgrupper hvor vanskeligstilte på boligmarkedet er sterkt framtrepende.

I det følgende vises prognoserte boligbehov for målgrupper ut fra kommunalt eide formålsbygg og ordinære boliger til vanskeligstilte. Prognosene er basert på tidligere nevnte SSB's framskrivning av befolkningen fordelt på alderskategorier.

M og R betyr Moss og Rygge. Formålsbygg representerer kommunalt eide spesialboliger (med bemanning) for eldre-, mennesker med psykiske – og rusproblemer og for psykisk utviklingshemmede.

Formålsbygg - Helse- og sosial	M	R	M og R - Antall enheter med heldøgns helse- og omsorgsplasser	M og R - Totalt antall enheter	Dekningsgrad pr. feb. 2017 andel > 80 år
<i>Boliger for utviklingshemmede m/base</i>	82	36		118	
<i>Rus og psykiatri m/base</i>	18	26		44	
<i>Bofellesskap/Bo- og service</i>	161	47	208	208	9,8 %
<i>Sykehjemsplasser</i>	186	88	274	274	12,9 %
Totalt antall enheter			482	644	
Dekningsgrad pr. feb. 2017 =					22,7 %

Her vises situasjonen pr. i dag. Dekningsgraden av heldøgns- helse og omsorgsplasser er over valgt retningsgivende måltall på 20 %⁵

Totalbehov helse- omsorg	M	R	Pr. feb. 2017	2020	2025	2030	2035	2040
<i>Bolig utviklingshemmede m/base</i>	82	36	118	124	131	138	143	149
<i>Rus og psykiatri m/base</i>	18	26	44	46	49	51	53	56
<i>Bofellesskap/bo- og service</i>	161	47	208	231	274	357	407	449
<i>Sykehjemsplasser</i>	186	88	274	304	360	471	536	591
<i>Samlet prognose "nivå som i dag"=</i>			482	535	634	828	942	1040
Eldre over 80 år, dekningsgrad 20%			424	470	557	727	828	914

Her vises behovet for eldre ut fra samme nivå som idag og ut fra retningsgivende måltall.

Økning antall enheter fra 2017	M	R	I dag	2020	2025	2030	2035	2040
<i>Bolig utviklingshemmede</i>	82	36	118	6	13	20	25	31
<i>Rus/psykiatri</i>	18	26	44	2	5	7	9	12
<i>Bofellesskap/bo- og service</i>	161	47	208	23	66	149	199	241
<i>Sykehjemsplasser</i>	186	88	274	30	86	197	262	317
Totalt antall	447	197	644	62	170	373	495	601

Økning antall enheter pr periode	M	R	I dag	2020	2025	2030	2035	2040
<i>Bolig utviklingshemmede</i>	82	36	118	6	7	7	6	6
<i>Rus/psykiatri</i>	18	26	44	2	3	2	2	2
<i>Bofellesskap/bo- og service</i>	161	47	208	23	43	84	49	42
<i>Sykehjemsplasser</i>	186	88	274	30	56	110	65	56
Totalt	447	197	644	62	108	203	122	106

⁵ Viser her til valgte måltall ut fra Agenda rapport – side 19 - og utviklingen i andre nordiske land.

Dette innebærer en prognosert økning av boenheter tilrettelagt for 62 heldøgns- helse- og omsorgsplasser i 2020.

Her kan nevnes at det er vedtatt bygging av 24 plasser til demente i 2020. Hvilken type disse boenhetene skal være – lokalisering, utforming «boligen», utforming av personalbase og type tjenester avklares, som tidligere nevnt, i egne tjenesteplaner. Den nederste figuren beskriver samme behov ut fra forutsatt økning pr. 5-årsperiode.

Når det gjelder gjennomstrømmingen i «Bo- og servicesenter/bofelleskap er den som følger:

Bo- og servicesenter/bofelleskap	2014	2015	2016
Antall boliger	161	161	161
Fraflyttinger	36	56	71
Gjennomstrømming i %	22	35	44

Boliger til vanskeligstilte.

I det følgende beskrives en framskrivning av totalbehovet for «ordinære» boliger ut fra dagens situasjon og framskrivning av hvilke type bolig. Her er det stort samsvar mellom beskrivelse av vanskeligstilte hvor enslige er sterkt overrepresentert til det som er situasjonen i dag. Dette er utviklingstrekk som vil fortsette, slik at behovet for leiligheter med 1 soverom vil være det dominerende behov framover.

Totalbehov - kommunalt eide boliger	M	R	Pr. feb. 2017	2020	Korreksjon	2025	2030	2035	2040
0 soverom	44	23	67	70	9	73	76	77	78
1 soverom	360	109	469	492	5	512	530	538	543
2 soverom	65	28	93	98	3	102	105	107	108
3 soverom	23	18	41	43	2	45	46	47	48
4 soverom	0	7	7	7		8	8	8	8
Enebolig	22	3	25	26	10	27	28	29	29
Avhending av Nyquistbyen og Storgata 25									
Totale antall enheter =	514	188	702	737	29	767	794	805	813

I de to følgende tabeller vises framskrivning av totalt behov for boligenheter og økning pr. periode.

Økning antall enheter fra 2017	M	R	Pr. feb. 2017	2020	Korreksjon	2025	2030	2035	2040
0 soverom	44	23	67	3	9	6	9	10	11
1 soverom	360	109	469	23	5	43	61	69	74
2 soverom	65	28	93	5	3	9	12	14	15
3 soverom	23	18	41	2	2	4	5	6	7
4 soverom	0	7	7	0	0	1	1	1	1
Enebolig	22	3	25	1	10	2	3	4	4
Avhending av Nyquistbyen og Storgata 25									
Totale antall enheter =	514	188	702	35	29	65	92	103	111

Økning antall enheter pr periode	M	R	Pr. feb. 2017	2020	Korreksjon	2025	2030	2035	2040
0 soverom	44	23	67	3	9	3	3	1	1
1 soverom	360	109	469	23	5	20	18	7	6
2 soverom	65	28	93	5	3	4	4	1	1
3 soverom	23	18	41	2	2	2	2	1	0
4 soverom	0	7	7	0	0	0	0	0	0
Enebolig	22	3	25	1	10	1	1	0	0
Avhending av Nyquistbyen og Storgata 25									
Totale antall enheter =	514	188	702	35	29	30	27	11	8

Dette gjelder en framskrivning av boligbehovet av kommunalt eide boliger prognosert ut fra dagens nivå. Her er det også lagt inn en korreksjon for situasjonen med bortfall av boliger i Nyquistbyen og Storgt. pga. utbygging av ny jernbanestasjon og jernbane.

Kommunalt eide boliger (med borettslagsandeler).	2014	2015	2016
Antall boliger	384	392	402
Fraflyttinger	70	75	65
Gjennomstrømning i %	18	19	16

Totalbehov - boliger med tildelingsrett	M	R	Pr. feb. 2017	2020	Korreksjon	2025	2030	2035	2040
0 soverom	10	0	10	10		11	11	11	12
1 soverom	18	24	42	44		46	47	48	49
2 soverom	130	60	190	199	55	208	215	218	220
3 soverom	47	16	63	66	11	69	71	72	73
4 soverom	7	0	7	7		8	8	8	8
Enebolig	0	0	0	0		0	0	0	0
Utløpende avtaler i perioden, - 66stk									
Nye avtaler i perioden, +60stk									
Totale antall enheter =	212	100	312	327	66	341	353	358	362

Økning antall enheter fra 2017	M	R	Pr. feb. 2017	2020	Korreksjon	2025	2030	2035	2040
0 soverom	10	0	10	0	0	1	1	1	2
1 soverom	18	24	42	2	0	4	5	6	7
2 soverom	130	60	190	9	55	18	25	28	30
3 soverom	47	16	63	3	11	6	8	9	10
4 soverom	7	0	7	0	0	1	1	1	1
Enebolig	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Utløpende avtaler i perioden, - 66stk									
Totale antall enheter =	212	100	312	15	66	29	41	46	50

Økning antall enheter pr periode	M	R	Pr. feb. 2017	2020	Korreksjon	2025	2030	2035	2040
0 soverom	10	0	10	0	0	0	0	0	0
1 soverom	18	24	42	2	0	2	2	1	1
2 soverom	130	60	190	9	55	8	7	3	2
3 soverom	47	16	63	3	11	3	2	1	1
4 soverom	7	0	7	0	0	0	0	0	0
Enebolig	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Utløpende avtaler i perioden, - 66stk									
Totale antall enheter =	212	100	312	15	66	13	12	5	4

Følgende tabell viser investeringsbehovet for kommunal framskaffelse av boliger ut fra dagens nivå, som innebærer en økning fra dagens årlige avsetning på kr. 20 mill.

Økonomiske vurderinger - Investeringsbehov	Prisanslag	2020	Korreksjon	2025	2030	2035	2040
0 soverom	1 500 000	4 973 579	13 500 000	4 313 711	3 867 950	1 597 021	1 196 888
1 soverom	1 850 000	42 938 569	9 250 000	37 241 709	33 393 298	13 787 614	10 333 135
2 soverom	2 250 000	10 355 438	6 750 000	8 981 534	8 053 417	3 325 141	2 492 028
3 soverom	2 750 000	5 579 812	5 500 000	4 839 512	4 339 416	1 791 683	1 342 778
4 soverom	4 750 000	1 645 488	-	1 427 173	1 279 695	528 368	395 985
Enebolig	4 750 000	5 876 742	47 500 000	5 097 047	4 570 338	1 887 027	1 414 234
Korreksjon = Erstatning for Nyquistbyen og Storgata							
Samlet investeringsbehov pr periode		71 369 628	82 500 000	61 900 686	55 504 114	22 916 853	17 175 048

I tillegg kommer bistand til framskaffelse av egnede boliger for de som har skaffet seg bolig ved depositumsgaranti og depositumslån.

De samlede investeringene til boligframskaffelse må økes betydelig i begge kommunene samlet, for å kunne ivareta de framskrevne boligbehov som er kartlagt.

Strategisk del

Foranalyse fra Agderforskning.

I forbindelse med Moss kommunes deltagelse i partnerskapet – *Boligsosialt utviklingsprogram 2010 – 2015* – ble det foretatt en obligatorisk foranalyse av kommunens boligsosiale utfordringer. Analysen ble gjort av Agderforskning og ble finansiert i sin helhet av kompetansetilskudd fra Husbanken.

I det følgende presenteres Agderforskning sine viktigste anbefalinger, som i stor grad vil være av interesse i den boligsosiale planleggingen og byggingen av ny kommune.

Overordnet anbefaling: Interkommunalt samarbeid

Det bør opprettes et felles interkommunalt eiendomsselskap. Dette vil kunne gi en større og mer differensiert boligmasse tilgjengelig for alle kommunene og følgelig mer fleksibilitet

Organisatoriske anbefalinger I (Moss)

Utarbeide en konkret handlingsplan (programplan og aktivitetsplan. Denne må beskrive

- hovedmål,
 - delmål
 - tidsfrister
 - ansvars – og arbeidsfordeling – spesielt i forhold til koordinering av tjenester og oppfølging.
- Det vil være hensiktsmessig å involvere førstelinja og brukerrepresentanter i utforming av handlingsplanen. Høring?*

Organisatoriske anbefalinger II (Moss)

Det bør opprettes en egen seksjon for boligsosialt formål. Seksjonen bør ha overordnet strategisk ansvar for

- Planlegging
- Koordinering av berørte parter, nettverk
- Innhenting av statistikk
- Ansvar for at oppfølging gjennomføres
- Kontaktpunkt i Kommunen

Seksjonen bør i tillegg gis ansvar for kompetanseheving og internt samarbeid gjennom iverksettelse av delprosjekter innen det boligsosiale feltet.

Kommunikasjonsstrategi

Det bør utarbeides en kommunikasjonsplan

- Definere målgrupper (brukere, nabolag, befolkning generelt)
- Kommunens aktive innsats må synliggjøres
- God kommunikasjon kan bidra til økt forståelse i nabolag
- Moss' utfordringer må kommuniseres (pressområde, etc)
- Kommunens samarbeid med Husbanken for å bedre situasjonen.

Økt tverrfaglig kompetanse

For å øke kompetansen blant de involverte partene i det boligsosiale arbeidet foreslås det fem delprosjekter:

1. *Hvordan gjøre bedre bruk av husbankens virkemidler?*
2. *Hvordan bidra til bedre brukermedvirkning i en aktiv sosial boligpolitikk?*
3. *Hvordan best løse utfordringer knyttet til «ghettofisering» versus integrasjon av beboere som er uønsket i et nabolag?*
4. *Hvordan inkludere boligsosialt arbeid i individuell plan (IP)?*
5. *Hvordan oppnå økt differensiering og mer universell utforming av boligmassen?*

Det trengs en større og mer differensiert boligmasse

- Flere boliger til rusmisbrukere og mennesker med psykiske lidelser
- Flere familieboliger, spesielt beregnet for flyktninger

- *Langsiktige reguleringsplaner for boligutvikling med fokus på økte omsorgsbehov i alle aldre*
- *Aktiv tilnærming til å gjennomstrømningen*
 - *Fokus på overgang fra eie til leie – og sette dette i system for kontinuerlig utskifting av boligmassen*

Boliger til personer med rus- og eller psykiske problemer

- *Det bør tas hensyn til naboskapet gjennom kommunikasjon og informasjon ved bosetting av personer innenfor denne gruppen*
- *Arbeidet med å forhindre utkastelser bør gjenopptas*
- *Bruken av individuell plan bør styrkes overfor personer med lav boevne.*

Konklusjon

- *Moss er godt rustet til å takle utfordringene innenfor det boligsosiale feltet*
- *Arbeidet har en klar politisk forankring og en erklært politisk vilje til å løse de utfordringene kommunen står ovenfor.*
- *Det er politisk vilje til samarbeid og samhandling med Råde, Rygge og Våler*
- *Den administrative ledelsen i Moss kommune har en god forståelse av situasjonen, behov og de føringer og endringer som kommunen nå pålegges fra nasjonale myndigheter.*

Kommunen har engasjerte og kunnskapsrike medarbeidere med inngående kjennskap til boligsosialt arbeid og med vilje til å få til en endring av det boligsosiale arbeidet.

Foranalsens anbefalinger er – i stor grad og på de viktigste punkter - i tråd med det boligsosiale arbeidet som er gjennomført fra partnerskapet med Husbanken 2010 – 2015 og som videreføres i nytt partnerskap og i denne planen. Særlig gjelder dette etableringen av en egen *boligsosial avdeling* for å ivareta et helhetlig boligsosialt arbeid.

Boligsosial programplan 2011-2015.

På bakgrunn av Agderforsknings foranalyse ble det utarbeidet en programplan for *Boligsosialt utviklingsprogram 2010 – 2015*. Programplanen ble vedtatt i bystyret i 2012 og her beskrives følgende strategier som førende i programarbeidet:

- *Boligpolitiske målsettinger og boligsosialt arbeid implementeres i både planstrategi og overordnet planlegging.*
- *Fra leie til eie.*
- *Styrke oppfølgingstjenestene i boligen.*
- *Styrke kompetanse, overføring av kunnskap og opplæring i oppsøkende arbeid.*
- *Regionalt samarbeid.*
- *Spredt bosetting av vanskeligstilte.*
- *Prioritere de med størst behov.*
- *Systematisk samarbeid med private aktører.*
- *Samarbeid med frivillige organisasjoner.*
- *Samle det boligsosiale arbeidet i kommunen.*

Dette er strategier, som er videreført i denne planen. Det er samsvar med disse og de nasjonale strategiene i boligsosialt arbeid og målsettinger, som framkommer i denne planen.

Boligsosial kommunedelplan Rygge kommune.

Rygge kommune har en vedtatt boligsosial kommunedelplan for perioden 2011 – 2018.

En vil ta med et sammendrag av Rygges plan, som en referanse til hva som foreslås i denne planen.

Her presenteres et sammendrag av planen. Sammendraget er oppdatert og redigert i forhold til dagens situasjon (markert med blått)

Målsettinger og strategier i denne planen er harmonisert og omformulert i forhold til mål og strategier i den nasjonale *Bolig for velferd*, som er utgangspunkt for *Boligsosial plan for Moss og Rygge. 2017 – 2022.*

Sammendrag Boligsosial plan i Rygge. 2011 – 2018.

Visjon

Vanskeligstilte skal kunne skaffe og beholde egnet bolig

Hovedmål 1

Sørge for et differensiert boligtilbud som bidrar til selvstendighet og mestring

Delmål

- ✓ *Kommunen skal videreutvikle metodikk, systematiserte tiltak og rutiner som gjør den vanskeligstilte i stand til å eie eller leie bolig.*

Boliglaget har i løpet av planperioden hatt gjennomgang i forhold til egne arbeidsmetoder og utviklet systematiserte tiltak og rutiner for arbeidsmetodikk på dette området. Fokus på veiledning, rådgivning og bistand til (potensielle) boligsøkere.

- ✓ *Rygge kommune skal disponere tilstrekkelig antall boliger med et husleienivå og virkemidler som er avstemt i forhold til målgruppen.*

Husleienivået på de kommunale boligene er justert til gjengs leie.

- ✓ *Kommunen skal legge tilrette for at flest mulig mestrer å eie eller leie sin egen bolig.*

Det har vært og er flere omorganiseringsprosesser i kommunen, der tjenestene ser på dette. Blant annet er det opprettet egen ROP tjenestene utenfor NAV. Opprettet i september 16. Denne tjenesten har fokus på å gi bistand i form av boligoppfølging.

- ✓ *Kommunen skal ha fokus på universell utforming, slik at det legges til rette for at mennesker med funksjonsnedsettelse i størst mulig utstrekning kan fortsette å bo hjemme med nødvendig tilrettelegging.*

Det har i planperioden vært fokus på dette ute i tjenestene.

Hovedmål 2

Videreutvikle det kommunale samarbeidet innenfor det boligsosiale området

- ✓ *Bidra til at det totale virkemiddelapparatet fungerer i henhold til kommunens målsettinger.*
- ✓ *Kompetanseheving og fagutvikling for ansatte innen det boligfaglige området*

Forslag til tiltak pr. 2011.

Tiltak omhandler hvordan det kan legges til rette for at alle kan bo lengst mulig hjemme i egen bolig.

En vellykket boligsosial løsning krever et differensiert botilbud som kan egne seg for personer med ulike bolig- og tjenestebehov. Samlokalisering av boliger er økonomisk og

personalmessig lønnsomt for kommunen.

Nedenunder beskrives de ulike målgruppens tiltaksbehov basert på kartleggingsfunn og tilbakemeldinger fra de ulike tjenestene.

Tiltak

Tiltak for personer med demens

Dette er tiltak for personer med demens som hoveddiagnose.

Kartleggingen viser at det i planperioden er behov for opprettelse av nye samlokaliserte bemannede omsorgsboliger for fysisk "spreke" demente. Det bør vurderes om hensiktsmessig plassering av dette kan være i tilknytning til eksisterende fagmiljø, for samkjøring av fagpersonell.

Ut ifra kartlagte behov og kjennskap til at antallet demente er stigende, er 16 nye boliger for denne gruppen demente, et minimumstall.

Det ble i 2016 oppført flere leiligheter for demente og eldre på Eskelundstunet.

Dette behovet underbygges av fagpersonell bl.a. demensteamet, tildelingskontoret og enhetsledere.

Tiltak for personer med fysiske funksjonsnedsettelse

Selv om hovedutfordringene i denne gruppen er relatert til personer med fysisk funksjonsnedsettelse, har flere av disse tilleggsdiagnoser. Kartleggingstall viser at 14 av 29 er over 75 år, for flere av disse er sykehjem det rette boalternativ. Det dreier seg om personer som i tillegg til funksjonsnedsettelse også har utviklet demens.

Dette i tillegg til tidligere nevnte prognosetall viser behov for flere ordinære og palliative sykehjemsplasser.

*Tilbakemeldinger viser at det er behov for flere tilrettelagte leiligheter for personer med fysiske funksjonsnedsettelse der de kan føle trygghet om at hjelp er tilgjengelig hvis behov. Noen av disse er i behov for omsorgsboliger med varierende grad av bemanning. Det er her viktig å tenke trygghet, stedlig sosialitet, bomiljø og nettverks- bygging. **Forskjellig familiesammensetning gjør at det er behov for 3-roms leiligheter, noe kommunen har for lite av.***

Tiltak for personer med rus/psykiatri diagnoser

Kartlegging viser stort behov for differensierte boligløsninger. Ut fra kjennskap til målgruppen er det behov for samlokaliserte boliger med varierende grad av oppfølging.

Ved etablering av bofellesskap bør sammensetningen av beboere være velfundert. Beboerne bør settes sammen basert på funksjonsnivå og diagnose/problematikk. Antall samlokaliserte boliger på samme sted må være nøye gjennomtenkt. Målgruppen har samme behov for bolig og sosial støtte som alle andre i samfunnet.

Videre er det viktig å legge til rette for egenmestring og selvstendighet, slik at de kan fungere optimalt i boligen, flere vil også være i behov for booppfølging.

Det er stor mangel på leiligheter til denne målgruppen, kartlegging viser 31 personer som mangler eller bor i uegnet bolig.

Dette er en gruppe mennesker som av ulike årsaker ikke klarer skaffe seg leilighet selv. Kommunen må derfor fremskaffe flere leiligheter for å dekke behovet.

Kommunen har pr. 2010 under planlegging 5 boliger med døgnbase for personer med både rus og psykiatriproblematikk.

Kommunen opprettet i 2010 5 nye leiligheter i samlokalisert bolig for denne målgruppen.

Vedrørende det ovenfor nevnte der det er skissert at det er et behov for differensierte boligløsninger, så er det kartlagt og fremlagt behov for småhus/enkle små boliger. Dette er boliger som er spesielt egnet for aktive ROP brukere.

Dette er boliger som er spesielt egnet til søkere med lang bohistorikk på at de ikke mestrer å bo i bolig sammen med andre, det er en del kriminalitet, hærverk, kjøp og salg av rusmidler, de har utfordringer i forhold til å forholde seg til borettslagsreglementer osv. Samtidig som de har vanskelig for å ta i mot tjenester fra hjelpeapparatet. Det er derfor her ikke hensiktsmessig med bolig med bemanning til disse. De trenger bolig, der tjenestene bør være tilgjengelig for de, der de e med en oppsøkende tjeneste.

Tiltak for sosialt og økonomisk vanskeligstilte

Det er i kartleggingen registrert 5 personer som i sin primærutfordring er økonomisk og/eller sosialt vanskeligstilte. De er ikke vanskeligstilt grunnet utfordringer som kommer inn under de andre grupperingene. Det dreier seg om unge i etablerings-fasen som sliter med å komme seg inn på boligmarkedet, ofte i kombinasjon med samlivsbrudd.

De fleste i denne målgruppen er i stand til å skaffe seg og bo i egen bolig med økonomisk bistand i form av Husbankens virkemidler.

Det har i planperioden vært spesielt fokus på bruken av Husbankens økonomiske virkemidler og bruken av den.

Tiltaket ovenfor denne gruppen er derfor informasjon, veiledning og bistand mht. Husbankens ordninger som for eksempel startlån og tilskudd.

Tiltak for personer med utviklingshemming

Personer med utviklingshemming er i stor grad utsatt for psykiske lidelser med adferd som stiller krav til valg av bomiljø.

Generelt for utviklingshemmede er boligsituasjonen relativt god. Det er i kartleggingen noen personer som bor i uegnet bolig. Disse har psykiatriproblematikk som tilleggsdiagnoser. Denne kombinasjonen er grunnen til at nåværende bolig er uegnet. I tradisjonelle bokollektiv for utviklingshemmede kan det være vanskelig å bosette disse, også med tanke på naboene de da er samlokalisert med.

Det er behov for 2-3 boliger for nevnte målgruppe. Det er hensiktsmessig at disse lokaliseres i tett tilknytning til hverandre.

Det er behov for å imøtekomme det økende antall eldre utviklingshemmede noe som krever bemannede samlokaliserte boligtilbud til denne gruppen.

Tiltak for personer med andre funksjonsnedsettelse.

Kartlegging viser at det er 14 unge personer med ADHD, ADD, tourettes, autisme, asberger eller lignende diagnoser. Dette er unge mennesker som har behov for aktiviteter i hverdagen. De har behov for kontakt med andre ungdommer og de har behov for ansatte med kompetanse på problematikken. Alle trenger tjenester i boligen. Det er viktig at boligens beliggenhet gir muligheter til deltagelse på ulike arenaer og innehar tilbud i nærområdet, dette innebærer sentral plassering.

For å dekke behovet bør det fremskaffes flere samlokaliserte leiligheter til denne målgruppen.

Tiltak for strategisk tomtepolitikk

Med bakgrunn i tiltaksbehovene må strategisk tomtepolitikk settes på dagsorden og gjenspeiles i kommunens planer og budsjettarbeid.

Kommunen må avsette/anskaffe tomter til boligsosiale formål som nevnt i pkt. 8.1- 8.6 og boliger for vanskeligstilte må integreres bedre i kommunens boligpolitikk.

Utbyggingsavtaler utgjør et viktig verktøy i anskaffelse av nye boliger i vanlige bomiljøer. Bruken av utbyggingsavtaler som politisk virkemiddel fordrer klare målsettinger og strategier, samt sterk grad av samhandling mellom de berørte kommunale enhetene. Ved å inngå utbyggingsavtaler med utbyggere kan kommunen sikre nye egnede boliger i vanlige bomiljø.

Det er viktig at kommunen kommer svært tidlig i dialog med utbyggere. Slik kan disse få mulighet til å tilrettelegge for de evt. spesielle behov kommunen måtte ha. Dette kan f.eks. dreie seg om krav til utforming av bygninger som skal bygges for eller tilpasses eldre, ulike typer funksjonsnedsettelse osv. Det kan også være nødvendig å etablere basefunksjoner i tilknytning til boliger, boligtyper, boligstørrelse og andre forhold. I prinsippet kan kommunen ha flere måter å anskaffe flere boliger; Boligbyggelag og private aktører kan planlegge og bygge boliger som ivaretar kommunens behov. Kommunen kan kjøpe boliger i markedet, bygge boliger i egen regi og utvikle samarbeid med private utleiere.

Fremskaffelse av flere boliger kan ta av for å ta svingninger i etterspørselen. Videre kan det være naturlig å avhende boliger som er lite tilpasset det boligsosiale behovet pga. beliggenhet, tilgjengelighet, standard mm. (avhendingen er antatt å gi inntekt) evt. legge tilrette for at leietagere kan kjøpe leid kommunal bolig, der det kan være aktuelt.

Ved alle boliger og uteareal som skaffes eller rehabiliteres skal prinsippet om universell utforming etterstrebes

Det er arbeidet systematisk med dette i planperioden. Det er blant annet solgt en del boliger som er vurdert uhensiktsmessige og ha i den kommunale porteføljen. Dette på grunn av ulike forhold, f.eks. gammel boligmasse med stort vedlikeholdsbehov osv.

Tiltak for utvikling av bokompetanse

Å etablere og mestre et boforhold forutsetter praktiske, sosiale og kulturelle ferdigheter. Booppfølging innebærer at en gjennom individuelt tilpassede tiltak skal gjøre den enkelte mest mulig istand til å ta ansvar for sitt boforhold.

Utvikling av denne bokompetansen foregår primært ute i de respektive tjenestene og omfanget varierer etter behov og tilgjengelige ressurser. Målsettingen er å oppnå optimal mestring og selvstendighet.

Utvikling av bokompetanse gir økt mestring av praktiske ferdigheter knyttet til det å bo i egen bolig. Dette forebygger i tillegg utkastelser, isolasjon og ensomhet.

Et nødvendig tiltak blir derfor å utvikle tjenesteapparatet mht. kompetanse og organisering slik at det ivaretar målgruppenes behov.

Dette er en kontinuerlig prosess som har hatt stort fokus både på NAV og i forbindelse med organisering av ny ROP enhet i kommunen.

Tiltak for utvikling av bomiljø

Et godt bomiljø er et sted det er godt å være og godt å vokse opp - også for mennesker som oppleves annerledes. Et godt bomiljø er som oftest et blandet boområde som det oppleves trygt å ferdes i og gir en god ramme om hverdagslivet.

Utformingen av boliger og bomiljøer vil kunne ha betydningen for graden av integrering og sosialisering, f.eks knyttet til innvandrere, vanskeligstilte, personer med funksjonsnedsettelse, osv. Det er avgjørende hvordan boligen ligger i forhold til andre funksjoner og kommunikasjonsmidler (Husbanken HB 7F.17, 1998).

Å ha en god og trygg bolig, i omgivelser som gir fleksibilitet og valgmuligheter, er av stor betydning ikke bare for helse og arbeid, men også for sosial deltakelse.

Tiltaket blir derfor å vektlegge utforming av gode og trygge omgivelser som fremmer sosiale, kulturelle og fysiske aktiviteter.

Den fysiske utformingen av bomiljøet må være slik at den er brukbar for alle, dvs. universelt utformet.

8.10 Tiltak for samordnet boligjeneste

Kartleggingsfunn viser at mange har uegnet bolig. Den viser også at dagens boligsosiale organisering har spredt ansvarsområde og mangler helhet og koordinering. Samhandling kan være avgjørende for at bosetting lykkes og for rasjonell og effektiv drift.

Kommunikasjon, dialog, forståelse og kjennskap er viktige premisser for videre utvikling av et godt samarbeid og dermed god tjenestelevering.

Ett av tiltakene blir derfor: Gjennomføre organisering som sørger for samhandlingsavtaler, rutinebeskrivelser og utvikling av system mellom enheter involvert i boligsosialt arbeid.

Kommunen ønsker å vurdere boligjeneste (jmf. Sarpsborg/Fredrikstad kommune), som kjernen i en veiledningstjeneste og en boligkjede for vanskeligstilte i kommunen.

Dette er en uensartet gruppe som fordrer forskjellige løsninger, forskjellige tiltak og variert grad av oppfølging. Her er mange individer og grupper hvor egnede boforhold kan kompensere for funksjonsnedsettelse og tilrettelegge for optimal mestring og selvstendighet.

NAV og andre tjenester i kommunen skal kunne henvende seg til et sted hvor boligtildeling foregår.

Rygge kommune har et boliglag/boligruppe som består av representanter fra involverte tjenester i kommunen. Blant annet eiendomsavdelingen, NAV, ROP tjenesten, tildelingskontoret, samt koordinator for boligsosialt arbeid. Boliglaget har også med representanter fra ergo terapi tjenesten i kommunen, og personen som forvalter Husbankens økonomiske virkemidler som f.eks startlån. Boliglaget har Mandat i forhold til tildeling av ledig boliger og er med på å komme med faglige vurderinger i forhold til planlegging av boligsosialt arbeid i kommunen. Boliglaget ligger direkte under kommunalsjef for levekår. Nåværende Koordinator for Boligsosialt arbeid i kommunen har videreutdanning i Boligsosialt arbeid.

Boliglaget i kommunen har i planperioden jobbet med endringer i forhold til egne saksbehandlingsrutiner og arbeidsmetodikk.

Det er muligheter for å søke midler til boligsosialt utviklingsarbeid gjennom kompetansetilskuddet fra Husbanken. Kommunen bør derfor søke tilskudd til et prosjekt som

skal etablere bedre rutiner og retningslinjer for samhandling mellom de ulike tjenestene som har ansvar for det boligsosiale arbeidet.

Et godt samarbeid på tvers er en forutsetning for å kunne tilrettelegge behovene til den enkelte bruker og brukergruppe.

Ved samordnet organisering av tjenesten vil man tydeliggjøre koordineringsansvaret for boligformidling og booppfølging, samtidig vil brukerne og de andre tjenestene ha et sted å henvende seg i boligspørsmål.

Evaluering av Boligsosialt utviklingsprogram 2011-2015. Rapport fra PWC.

Et viktig grunnlagsdokument for denne planen er den obligatoriske evalueringen av det boligsosiale utviklingsprogrammet/partnerskapet (2010 – 2015) som Moss hadde med Husbanken Region Øst. Evalueringen var en felles evaluering sammen med de øvrige programkommunene i Østfold, Fredrikstad, Halden og Sarpsborg. Evalueringen ble gjort av fa. PWC. Her gjengis anbefalingene om Moss.:

Basert på intervjuer, på dokumentgjennomgang, på rapporter til Husbanken og på KOSTRA data har vi fått et helhetsbilde av boligsosialt ståsted for kommunen. Sett opp mot de begrunnelser som var fremsatt i forbindelse med søknad om opptak i boligsosialt utviklingsprogram, samt status ved utgangen av programperioden er våre overordnede anbefalinger⁶:

- 9 *Utarbeidelse av Boligsosial handlingsplan*
 - *Det er viktig å få på plass et styrende dokument for boligsosialt arbeid i kommunen, med mål, tiltak og ansvars plassering*
- 10 *Sterkere forankring av boligsosialt utviklingsarbeid i kommunens planverk*
 - *Boligsosial politikk og –arbeid må tematiseres sterkere i planverket*
- 11 *Kartlegging av særskilte gruppers nåværende og framtidige boligbehov*
 - *Det vil være avgjørende å ha en kontinuerlig oppdatert plan for boligbehov slik at porteføljen til enhver tid tilpasses behovet*
- 12 *Kartlegging av folkehelsestatus og leverkårsutfordringer for å ta dette inn i planarbeidet*
 - *Gir et godt grunnlag for innspill til alt planarbeid rundt boligsosiale behov*
- 13 *Større vektlegging på prosess- og prosjektledelseskompetanse i kommunens generelle lederutviklingsprogrammer*
 - *Vil skape større forståelse og økt fokus på gjennomføringsprosesser*
- 14 *Etablere et egnet forum som kan avholde samlinger med boligsosiale tema internt i kommunen*
 - *Vil skape større forståelse og økt fokus på boligsosialt arbeid*
- 15 *Å etablere samarbeid med frivillige organisasjoner bør fortsatt være et operativt mål*
 - *Bruke egne og andre kommuners erfaringer fra slikt samarbeid*
- 16 *Bemanne opp Boligsosial avdeling som forutsatt*
 - *Dette vil styrke nødvendig kapasitet, kvalitet og effektivitet i boligsosialt arbeid*

Evalueringsrapportens anbefalinger er direkte tatt med og implementert i forslag til tiltak i handlingsdelen..

⁶ Evalueringsrapportens anbefalinger har vært grunnlagsmateriale for bystyrets vedtak i Moss om å utarbeide en *Boligsosial plan* og er også behandlet i styringsgruppen for planen, som et førende dokument (side 10).

Planstrategi for Moss og Rygge 2016 – 2019.

I planstrategien for Moss og Rygge beskrives levekårsområdet med sine utfordringer. Boligsosialt arbeid og boligen som en viktig levekårsfaktor trekkes her fram som et viktig satsningsområde.

Planstrategien for Moss og Rygge, som ble vedtatt mars 2017, har flere omtaler om prioritering av boligpolitikken, boligsosialt arbeid og betydningen av boligen/bomiljø, som en viktig faktor i bedring av levekår og i samarbeidet mellom boligsosialt arbeid og folkehelsearbeidet. Viser forøvrig til vedtak i Moss og Rygge om å utarbeide en kommunedelplan for *livskvalitet og levekår*. Denne boligsosiale planen vil være et viktig supplement og grunnlag for denne planen.

Fra vedtatt planstrategien nevnes:

5.1. Bolig- og befolkningsutviklingen

Utviklingstrekk

I Mosseregionens kommuneplaner for perioden 2011-2022 ble det lagt opp til en årlig befolkningsvekst på 1,3%. Med basis i 2010 har det vært en vekst på dette nivået de fem årene fram til 2015. Regionen samlet har hatt en befolkningsvekst på 6,6%, som gir en årlig vekst på 1,3%. Tallene viser videre at Mosseregionen samlet har en befolkningsvekst svakt over veksten for landet. Dette er omtrent som i perioden 2000-2015.

I kommuneplanene ble det lagt opp til at Moss skal ha høyest vekst, Rygge og Råde noe lavere og Våler klart lavest. Virkeligheten de fem første årene i planperioden var motsatt, ved at Våler har klart høyest befolkningsvekst med 14,0%. Rygge ligger svakt over snittet med 6,6%, mens Moss og Råde har en vekst på henholdsvis 5,9 og 4,7%.

Befolkningsveksten i Mosseregionen fra 2010-2015 har kommet til tross for at den samlede boligbyggingen regionen sett under ett kun har vært på 50 % av det som ble lagt til grunn i kommuneplanene. Moss og Rygge har fullført hhv 48 % og 65 % av de planlagte boligene i perioden.

Årsaken til den sterke befolkningsveksten skyldes trolig at antallet innbygger pr bolig er steget som følge av generasjonsskifter m.m.

Uansett vil man ikke kunne realisere en befolkningsøkning over særlig lang tid uten at boligbyggingen følger med. Situasjonen med en befolkningsvekst i femårsperioden 2010-2015 omtrent på linje med landet, samtidig som boligbyggingen er ca. 25% lavere, vil ikke kunne vedvare lenge.

I Mosseregionens reviderte boligprogram fra 2014 er det lagt til grunn en boligbygging på 7825 boliger i perioden 2014-2031. Dette tilsvarer i gjennomsnitt 435 boliger per år, altså en svak økning fra tidligere.

Til tross for lav andel fullførte boliger fra 2010 er nå flere tegn på en økning i boligbyggingen i både Moss og Rygge. Flere større prosjekter er under utvikling eller planlegging.

I befolkningsutviklingen legges det til grunn ulike alternativer for utviklingen fremover. Hovedalternativet MMMM viser utviklingen ved middels utvikling i både fruktbarhet, levealder, innenlandske flyttinger og innvandring. Det er dette alternativet som er lagt til grunn for tallene i befolkningsframskrivingen.

Ser vi kommunene hver for seg har Moss og Rygge noe ulik profil i utviklingen frem mot 2040. Mens Moss har en økning i den yngre befolkningen i skolealder med ca. 10% viser prognosene at Rygge ikke øker i denne aldersgruppen. Tilsvarende ser vi at Moss har en noe høyere

utviklingstakt i aldersgruppen 20-66 år. For den yngre eldre gruppen og 80+ har Rygge kommune en noe høyere vekst enn Moss.

Når kommunene slås sammen vil nye Moss kommune passere 50.000 i 2020 og 55.000 ca. 10 år senere. Befolknings sammensetningen er lik landet ved at byene vokser, det blir flere innvandrere og flere eldre. Prognosene vil være mer usikre jo lengre frem i tid det sees.

Utfordringer:

Det er behov for å se nærmere på takten i boligbyggingen i Moss og Rygge og hvilke grep som kan tas for å sikre en tilstrekkelig og tilpasset boligforsyning. Boligutviklingen må også fange opp det boligsosiale aspektet, jfr arbeidet med boligsosial handlingsplan. I en tidlig fase i utarbeidelsen av ny kommuneplan bør boligbyggeprogrammet for Mossregionen fra fellesprosjektet i 2014 revideres, siden det allerede har skjedd tydelige endringer i tempoet i boligbyggingen.

Det er stor usikkerhet knyttet til befolkningsprognosene for Moss og Rygge. SSB's prognoser baserer seg i hovedsak på nasjonale forutsetninger, befolknings sammensetningen i kommunene og den historiske utviklingen. Prognosene tar ikke hensyn til endringer i utbyggingen av infrastruktur m.m. Det kan være grunn til å tro at jernbaneutbyggingen med forbedret togtilbud og markant redusert reisetid vil gjøre Moss/Rygge/Mossregionen enda mer attraktiv som boligregion enn i dag

SSB's prognoser viser en markant prosentvis økning av aldersgruppen 80 +. Dette er en viktig premiss og utfordring for kommunenes planlegging av tjenestetilbudene.

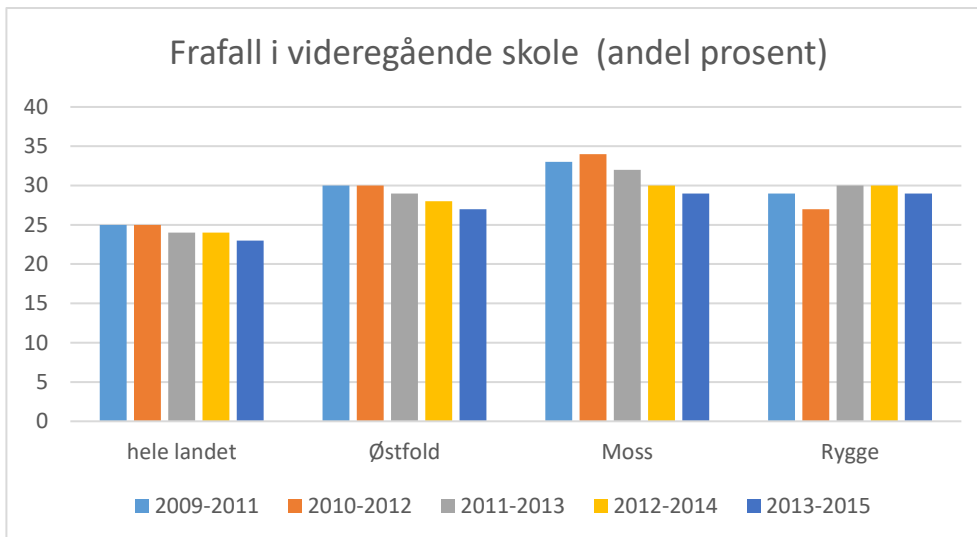
5.2. Levekår og folkehelse

Utviklingstrekk

I henhold til Lov om folkehelsearbeid skal kommunene ha oversikt over helsetilstanden i befolkningen og de positive og negative faktorer som kan virke inn på denne. Det skal utarbeides et oversiktsdokument som skal inngå som grunnlag for arbeidet med kommunens planstrategi og ligge til grunn for det langsiktige folkehelsearbeidet (§ 5). Videre skal kommunene fastsette overordnede mål og strategier for folkehelsearbeidet (§ 6). Med løpende oppdaterte befolkningsoversikter har Moss og Rygge god oversikt over folkehelse og levekår i kommunene. Det er viktig å bruke disse som grunnlag for planarbeid og som kunnskapsgrunnlag for kommunens folkehelsearbeid.

Befolkningsoversiktene viser utfordringer innen alle statistikkområdene kommunene skal ha oversikt over: i) befolknings sammensetning, ii) oppvekst og levekår, iii) fysisk, biologisk, kjemisk og sosialt miljø, iv) skader og ulykker, v) helserelatert atferd, og vi) helsetilstand.

Moss har særlig utfordringer innen følgende levekårsområder; store boligsosiale utfordringer, frafall fra videregående opplæring og forebyggbare sykdommer. Kommunen har en høy andel innbyggere med økonomiske utfordringer. Dette vil gi utslag på utdanning, arbeid og helse. Forventet levealder er lavere enn landsgjennomsnittet.



Rygge har særlig utfordringer på levekårsområdet, med et høyt antall unge uføre og høyere andel innbyggere med psykiske lidelser og muskel- og skjelettplager. Frafall fra videregående opplæring er høyt, og tiltak er iverksatt. Det er en høyere andel barn av enslige forsørgere, mens andelen lavinntektshusholdninger er lavere enn landsgjennomsnittet.

Begge kommunene har mangel på framtidige omsorgsboliger og framskaffelse av boliger til vanskeligstilte. For å målrette tiltak mot de boligsosiale utfordringene og oppfylle våre forutsetninger og vilkår i partnerskapet, skal det utarbeides en felles boligsosial plan. Nødvendig statistikk over boligbehov vil bli avklart i dette arbeidet.

Moss og Rygge har sosiale ulikheter i helse, men viser til ulik grad av utfordringer. Boligpolitikken og det boligsosiale arbeidet vil i den sammenhengen være et viktig bidrag og ha stor prioritet i arbeidet med å motvirke ulikheter i helse.

Utfordringer

Ulike oppvekst- og levekårsforhold gir systematiske sosiale ulikheter i helse - dette er en stor utfordring for Østfold fylke og for kommunene Rygge og Moss. De fleste faktorer som påvirker våre valg og helse finner vi utenfor helsesektoren. Gode oppvekstvilkår og boliger, gode barnehager og skoler, arbeid, fritids- og kulturmiljø, deltakelse og et trygt nærmiljø er viktige trivsels- og helsefremmende faktorer. For et bærekraftig folkehelsearbeid som arbeider for å utjevne de sosiale helseforskjellene er det nødvendig å rette inn tiltak tidlig, arbeide kunnskapsbasert, systematisk, tverrsektorielt og det må settes konkrete mål. Det er avgjørende at prinsippet om «helse i alt» blir ivarettatt på tvers av sektorer og fag. Kommunens arbeid legger premisser for utvikling av gode lokalsamfunn og å arbeide med folkehelse på samfunnsplan er en fornuftig måte å møte utfordringene innen folkehelse, levekår og sosiale ulikheter.

Moss og Rygge samarbeider på folkehelseområdet i regionalt nettverk og partnerskap. I forberedelsene med å bygge en ny kommune bør arbeidet koordineres ytterligere. Det er blant annet behov for å utarbeide et overordnet mål og visjon for folkehelsearbeidet. Dette vil tas med inn i arbeidet med rullering av kommuneplan.

Politiske vedtak om folkehelse og levekår.

Bystyrets vedtak til Befolkningsoversikt 2015 Folkehelse og levekår i Moss er at: «Moss kommune legger det foreliggende oversiktsdokumentet til grunn for videre planarbeid, og som kunnskapsgrunnlag for kommunens folkehelsearbeid. Rådmannen bruker resultater fra rapporten til å sette fokus på områder som er særlig viktig for særlig barn og ungdoms psykiske og fysiske helse, herunder helsesøsterdekning, fattigdomsproblematikk samt god integrering av flyktning ungdom.

Rådmannen får i oppdrag å gjennomføre en opplæring blant politikere, ledere og ansatte med formål om å få en felles forståelse av hva som er de største folkehelseutfordringene og hva som er kommunens oppgave i folkehelsearbeidet i henhold til folkehelseloven.»

Rygge kommune har vedtatt Plan for folkehelse 2015-2018. I handlingsdelen er det satt mål for folkehelsearbeidet på utvalgte områder, og folkehelse er forankret i kommunes styrings- og rapporteringssystem. Målet om tidlig innsats har resultert i vedtak om helsefremmende barnehager og skoler, og kommunen er i ferd med å avslutte et treårig prosjekt på området.

Arbeidet fortsetter og målet er at alle barnehager og skoler skal oppnå sertifisering som helsefremmende virksomhet.

Verdigrunnlag.

Erfaring fra flere kommuner i boligsosiale planlegging er at planer – til tross for forankring i politiske vedtak og administrative beslutninger - har vært vanskelig å realisere.

I *Bolig for velferd* har vi nasjonale strategier og verdier. Med utgangspunkt i disse viser erfaring at et verdigrunnlag med kommunal forankring gir store fordeler. Dette ble også fremhevet på husbankens boligsosiale seminar 12. desember for alle kommunene, som deltar i husbanken nye boligsosiale program fram til 2020, hvor Moss og Rygge deltar. Et slikt verdigrunnlag er viktig når en beslutning skal måles opp mot et ønsket resultat. *På hvilken måte vil denne beslutningen oppfylle disse verdiene eller foreligger det motstrid ?*

Her er Moss og Rygges verdigrunnlag for sin boligpolitikk og boligsosiale arbeid. Den er i hovedsak basert på den nasjonale strategien i *Bolig for velferd* og tidligere vedtatte strategier fra *boligsosialt utviklingsprogram 2010 – 2015*:

- ✓ *Moss, Rygges og Nye Moss kommunes boligpolitikk og boligsosiale arbeid skal aktivt bidra til utjamning av levekårsforskjeller i tråd med nasjonale føringer for arbeidet med folkehelsen.*
- ✓ *Bolig er en grunnleggende menneskerettighet og ikke et privilegium man skal gjøre seg fortjent til.*
- ✓ *Å ha et sted å bo er en forutsetning for helse, utdanning, arbeid, familieliv og samfunnsdeltagelse.*
- ✓ *Kommunen skal legge til rette for at vanskeligstilte kan bo i alle deler av kommunen. Dette for å forhindre «utenforskap» og forebygge ulikhet i helse.*
- ✓ *Gode steder å bo. Boforholdene skal vurderes opp mot definerte standardkrav. Kvaliteten på alle boliger skal være god og plassert i boområder som fremmer livskvalitet. Dette gjelder særlig for barnefamilier.*
- ✓ *Universell utforming av boliger og boligområder skal gi grunnlag for trygghet og redusert behov for bistand.*
- ✓ *Fremtidens velferdsutfordringer skal blant annet løses ved at flest mulig kan bo lengst mulig i egen bolig.*
- ✓ *Permanente botilbud bedrer livssituasjonen, all midlertidighet forverrer. Midlertidig plassering i bolig skal unngås.*
- ✓ *Flest mulig skal kunne eie egen bolig for å kunne ta del i den verdiøkningen som kan bedre levekårene.*
- ✓ *Kommunen skal drive en aktiv sosial boligpolitikk og ta i bruk alle tilgjengelige virkemidler.*
- ✓ *Brukernes egne synspunkter, vurderinger og valg skal tillegges grunnleggende vekt.*

Handlingsdel

Tiltak

1. Helhetlig boligsosialt arbeid. Boligsosial avdeling.
 - a. Evaluere og videreutvikle BOSA og Housing First (HF) i samarbeid med Rygge. Felles HF fra 1917/18.
 - b. Utrede felles BOSA for Moss og Rygge. Øke kapasiteten for startlån, bostøtte og saksbehandling av kommunale garantier gjennom utnyttelse av eksisterende felles ressurser - 1917/18.
2. Utrede felles eiendomsforvaltning for Moss og Rygge.
 - a. Avvente salg av kommunale tomter.
 - b. Felles gjennomgang av tomter og beslutning om framtidig bruk til boligformål for vanskeligstilte og andre kommunale behov.
 - c. Få på plass en tomtepolitikk for å sikre kommunens behov.
3. Oversikt til Moss kommunale eiendomsselskap (MKE) om typer bo- og omsorgstilbud med bakgrunn i omsorgsplanen.
4. Lage en demensplan for Moss. Ferdig til politisk behandling i mai 2017. Her tas med framtidige boligbehov og planen tilpasses vedtatt demensplan for Rygge.
5. Bygging av 24 demensboliger på Orkerød. Ferdigstilling 2020.
6. Lage en investeringsplan for omsorgsboliger i Moss og Rygge. 2017 – 2022.
7. Boligsosial forankring og deltagelse i kommunenes planverk og overordnede planlegging.
 - a. Deltagelse fra BOSA i overordnet plangruppe.
 - b. Systematisk kartlegging og oppdatering av nåværende og framtidige boligbehov for vanskeligstilte og eldre.
 - c. Levekårskartlegging til bruk i boligplanlegging.
8. Tilføre boligsosial kompetanse i samarbeid med Østfoldnettverket og Husbanken og gjennom BOSA.
9. Prosjekt «leie til eie». Øke bruk av startlån.
 - a. Øke omløpshastigheten i kommunale utleieboliger.
 - b. Framskaffe mer egnede boliger.
 - c. Sikre vanskeligstilte et bedre utgangspunkt for bedre levekår og evne til eget ansvar.
10. Etablere et systematisk samarbeid med private utleiery.
11. Mer kommunal utbygging av boliger. Øke investeringsbudsjettet i tråd med kartlagt boligbehov.
12. Botilbud med heldøgns bemanning for personer med rus og psykiske lidelser.
13. Midlertidig botilbud/krisesenter for kvinner i aktiv rus.
14. Prekvalifisere aktører innen det boligsosiale arbeidet.
 - a. Åpne møter
 - b. Annonsering
 - c. Samarbeid private og Husbanken
15. Systematisk samarbeid med private utbyggere.
 - a. Proaktivitet og etablering av samarbeidsrutiner for boligbygging i forbindelse med reguleringsplaner, særlig områdereguleringer.
 - b. Tilvisningsavtaler.
16. Samarbeid med Vansjø Boligbyggelag.
17. Nyquistbyen. Framskaffe boliger til de som må flytte pga. av utbyggingen i sentrum.
18. Samarbeid med frivillige organisasjoner.
19. Nye modeller for finansiering av boliger for utsatte grupper.

Beskrivelse av tiltak.

Helhetlig boligsosialt arbeid. Boligsosial avdeling (BOSA).

Utrede felles BOSA for Moss og Rygge. Dette tiltaket har og vil ha en nødvendig og viktig funksjon i det framtidige boligsosiale arbeidet i Moss og den nye Moss kommune. Her gis en beskrivelse av bakgrunnen for etablering av boligsosial avdeling (BOSA) og status pr. i dag

Moss kommune inngikk partnerskap med Husbanken Region Øst gjennom deltagelse i «Boligsosialt utviklingsprogram (2010 – 2015).

I første del av partnerskapet gjennomførte Agderforskning en obligatorisk foranalyse av kommunenes boligsosiale utfordringer. Foranalysen konkluderte bl.a. med at det boligsosiale arbeidet i Moss var fragmentert og ikke hensiktsmessig organisert. Foranalysen var det viktigste grunnlaget for kommunens plan for programperioden og den anbefalte at det boligsosiale arbeidet skulle samles i en enhet.

Bystyret 21.05.2012 Sak 059/12 – Programplan – Boligsosialt utviklingsprogram 2010 - 2014

Bystyret gir sin tilslutning til Programplan 2012 – 2015 og handlingsplan for 2012.

Programplanen skal være førende for boligpolitikken Moss kommune og et viktig element i kommunens planlegging. Programplanen skal også være et styrings- og strategidokument for det boligsosiale arbeidet i programperioden.

Hovedfunksjonene i det boligsosiale arbeidet i kommunen etableres i en egen enhet. Det forutsettes at dette arbeidet slutføres i løpet av høsten 2012.

Dette medførte at de boligsosiale arbeidsoppgavene ble samlet i en avdeling – Boligsosial avdeling (BOSA).

Arbeidsoppgavene for BOSA er:

1. Tildeling av kommunale boliger.
Dette gjelder alle kommunale boliger som eies av kommunen eller hvor kommunen har tildelingsrett og hvor boforholdet reguleres av en husleiekontrakt.
2. Tildeling og vurdering av midlertidige boliger.
Når det gjelder vurdering, så innebærer dette en kvalitets sikring ut fra gitte standarder. Dette innebærer at det må utarbeides standarder, som brukes ved den vurdering som skal foretas.
3. Koordinere og gi direkte hjelp til vanskeligstilte på boligmarkedet.
4. Kartlegge boevne og veiledningsbehov
5. Ansvar for gjennomføring av tverrfaglig saksbehandling i tildelingsprosessen.
6. Gi oppsøkende boveiledning til vanskeligstilte.
7. Utarbeide individuelle boligplaner med samordnet bruk av andre virkemidler.
Dette vil være oppgaver som naturlig hører til avdelingen.
8. Bestillinger til MKE om anskaffelse av nye boliger og vedlikehold/oppgradering av eksisterende boliger.
Hvordan denne arbeidsoppgaven skal utformes må utredes i nært samarbeid med MKE.
9. Ha hovedansvar for forvaltningen og saksbehandlingen av Husbankens virkemidler som etableringstilskudd, startlån, bostøtte og kommunale depositumsgarantier.
10. Ha oversikt over kommunens boligsosiale behov, ansvar for styringsinformasjon om boligsosialt arbeid og delta aktivt i kommunens overordnede planlegging.

I forhold til denne oppgaven finner arbeidsmøtet det naturlig og hensiktsmessig at avdelingsleder inngår i den overordnede kommuneplangruppen/kommuneplanleggingen

11. Ha hovedansvar for generell informasjon om boligetablering og oppfølging i bolig.
12. Daglig ledelse av delprosjektet "leie til eie".
Dette er et delprosjekt som må sees i sammenheng med delprosjekt "Bedre bruk av kommunale boliger og som krever samarbeid både med MKE og NAV.
13. Initiere og drive utviklingsprosjekter på det boligsosiale området.
14. Ha hovedansvar for kommunalavdelingens saksbehandling på det boligsosiale området.
15. Medvirke i det regionale samarbeidet i boligplanlegging og ivareta ansvaret for regionalt/interkommunalt samarbeid på det boligsosiale arbeidsområdet.

Det boligsosiale programmet og partnerskapet med Husbanken, synliggjorde at boligsosialt arbeid var avhengig av god oppfølging av de vanskeligstilte på boligmarkedet. Dette gjaldt særlig tett oppfølging av mennesker med rus- og psykiske problemer.

Det var viktig at booppfølgingen var kunnskapsbasert og kunne vise til gode resultater. Faglige vurderinger, erfaringer og dokumentert beste praksis internasjonalt, framhevet *Housing First* modellen. På oppdrag fra Husbanken leverte konsulentfirmaet Rambøll i 2013, rapporten – *Housing First – Muligheter og hindringer for implementering i Norge*. Rapporten bygger på studier av 3 kommuner, Bergen, Sagene bydel i Oslo og Moss. Bakgrunnen for at Moss ble vurdert ligger i følgende utdrag av rapporten:

Som den første regionen i Norge til å teste ACT-modellen kan Mossregionen og Moss kommune vise til viktige erfaringer som kan være nyttige å se til ved en implementering av Housing First.

I forbindelse med ACT-prosjektet har kommunen foretatt kartlegginger av kommunens innbyggere med behov for oppfølging (2004). Disse kartleggingene viste over 300 potensielle deltakere for ACT i kommunen. Blant disse var det omtrent 150 stykker som hadde et boligproblem. I og med at det er rundt 30 personer fra Moss kommune som deltar i ACT i dag, vitner dette om at det kan være behov/ muligheter for å jobbe etter en Housing first-modell i kommunen. Et annet element som støtter opp om dette er også kommunens, til tider, utstrakte bruk av midlertidige boopphold. Kommunens ansatte oppfatter at flere av innbyggerne i Moss kan vært potensielle kandidater for et Housing first-opplegg. Grunnen til at det regionale ACT-prosjektet ikke har inkludert flere deltakere kommer av ACT-modellens diagnosekriterier (inklusjonskriterier).

ACT-teamet er et tjenestetilbud innen spesialisthelsetjenesten, som har som målgruppe mennesker med alvorlige psykiske lidelser. Tjenesten er et samarbeidsprosjekt mellom flere kommuner - i regionen og fylket - og sykehuset Østfold. ACT-teamet i Mossregionen var det første i landet og har gode evalueringsresultater. Dette ACT-teamet har også vært sentral i den statlige opplæringen av tilsvarende team nasjonalt.

Det heter videre i rapporten:

Som vist til, opplever man at i kommunen mangler det en god nok booppfølging, til å sikre en helhetlig booppfølging ved implementering av Housing first. En mulighet som ble trukket fram for å løse dette er å samle oppfølgingen i større grad. For at en Housing first-modell skal fungere ble det vist til at det å opprette et dedikert team er en mulig løsning. Teamet må ha mandat og frihet til å utføre tjenesten sin, og ha gode samarbeidskanaler mot resten av tjenesteapparatet. Det ble videre fremhevet at en god oppfølging av de vanskeligstilte krever god kommunikasjon mellom de som tildeler bolig, de som eier boligene og de som driver med booppfølging. Dette for i større grad enn i dag å sikre seg at det er riktig spredning og sammensetning i de ulike bomiljøene.

Fra Rambølls vurderinger i rapporten framkommer:

Teamstørrelse tilpasset kommunestørrelse.

Rambøll vurderer at store kommuner bør implementere kommunebaserte team på 5 mann eller flere. Ved dannelsen av ACT-team regner man at man må ha et befolkningsgrunnlag på 60.000 eller mer for å nyttiggjøre en implementering. I og med at Housing First potensielt treffer en større gruppe vanskeligstilte enn ACT, vurderer Rambøll at befolkningsgrunnlaget kan være noe mindre for å regne kommunen som stor nok til implementering av et eget team.

Dette er vurderinger som også fremheves i *ACT-håndboken (2013)*, utgitt av Nasjonalt kompetansesenter ROP v/ Amund Aakerholt. Det skal bemerkes at Housing First modellen bygger på ACT-modellen, men hvor målgruppen er bostedsløse, med rus- og psykiske problemer. Det har vist seg at denne modellen med et proaktivt oppsøkende team gir gode resultater for andre utsatte grupper, enn de som tradisjonelt får sine tjenester fra ACT.

*For å kunne ivareta den helhetlige behandlingen som er beskrevet, er det nødvendig at teamet har en viss kapasitet og at det samlet representerer bred nok kompetanse. Små team, dvs. team på tre til fem personer, er sårbare og får erfaringsmessig vansker med å fortsette å gjennomføre alle oppgavene når noen slutter. For å sikre faglig bredde, gjennomføringskapasitet og robusthet med hensyn til personal- utskiftninger, bør teamene ha en størrelse på sju til ti personer. Helsedirektoratet sier at et team må ha **minst fem ansatte**.*

ACT-håndboken omtaler også *Bolig Først (Housing First)*.

Bolig først

I kommunenes boligsosiale arbeid har vi de seneste årene beveget oss fra en tenkning preget av at «brukerne må kvalifisere seg til bolig» til en tenkning preget av «hva slags oppfølging trengs for å kunne bli boende?» Denne tenkningen er nedfelt i lover og forskrifter, ved at manglende boevne ikke lenger kan ekskludere personer som søkere til kommunale boliger.

....
Å tenke bolig som basis for eventuell behandling har blitt ytterligere forsterket gjennom Housing First - tenkningen og Husbankens satsing på slike prosjekter (Ulfrstad 2011). En slik holdningsendring har banet vei for mange gode bolig og bo-oppfølgingsmodeller i norske kommuner. Disse gir et godt utgangspunkt for videre behandling og rehabilitering. Ingen kan nektes inntak i ACT fordi han eller hun mangler bolig, men mangel på trygg bolig vanskeliggjør effektiv behandling.

....
Det er en viktig oppgave for ACT-teamene å gå sammen med bo-oppfølgere i kommunene, utveksle erfaringer, lære av hverandre og finne gode måter en kan supplere hverandres tjenester på.

Housing First i Moss/BOSA har nå inngått en fast veiledningsavtale med ACT-teamet og deltar også i et eget nasjonalt kompetansenettverk for Housing First. Dette nettverket er knyttet til NAPHA (Nasjonalt kompetansesenter for psykisk helsearbeid). Både nettverket og Housing First i Moss støttes av helsedirektoratet.

Vurdering:

BOSA er et viktig og nødvendig verktøy i kommunens (Moss) boligsosiale arbeid. BOSA og Housing First skal evalueres inneværende år. Det vil være hensiktsmessig at dette gjøres i forbindelse med det samarbeid, som allerede er startet gjennom felles boligsosial plan og bygging av ny kommune *Nye Moss*. Det skal bemerkes at *Housing First* teamet ikke arbeider ut fra detaljerte vedtak med konkretisering av hvor mye tid som skal brukes på hver bruker. Dette gir mulighet til den fleksible innsatsen, som er nødvendig og er en forutsetning for de gode resultater som oppnås.

Denne proaktive og fleksible oppfølgingen er en tilnærming, som også ivaretas av de øvrige tjenestene ved BOSA. Dette gjelder så vel bostøtte og ikke minst forvaltningen av startlån. Når det gjelder startlån tas det umiddelbar kontakt med låntaker for å forebygge en problematisk situasjon med eventuell utkastelse av bolig. En samlokalisering – slik som nå – med Housing First, bidrar til at oppfølgingen kan skje i nært samarbeid med øvrige funksjoner på avdelingen og gi en mer treffsikker og målrettet innsats ovenfor de mest vanskeligstilte på boligmarkedet. En fortsatt samlokalisering mellom BOSA og Housing First anbefales derfor ved etablering av en felles avdeling for Moss og Rygge.

Den økning av befolkningsgrunnlaget og økning av målgruppen, som ligger i ny kommune, vil kunne gi grunnlag for etablering av en bærekraftig avdeling og team.

BOSA med sin overgripende og koordinerende funksjon innen det boligsosiale arbeidet vil være en viktig forutsetning for realisering av *Bolig for velferd. Nasjonal strategi for boligsosialt arbeid (2014 – 2020)* og *Boligsosial plan for Moss og Rygge (2017 – 2022)*.

Dette innebærer en nødvendig styrking av kapasiteten ved avdelingen. Dette gjennomføres ved å samle de boligsosiale ressurser i Moss og Rygge i en avdeling og styrke Housing First teamet slik at det kan bli bærekraftig med en bemanning på 5 ½ personer. Teamet vil med en slik styrking kunne betjene 50 – 60 brukere og vil kunne nå en portefølje innen utgangen av 2017 på 40 brukere. I teamet avsettes en halv stillingsressurs for å kunne ivareta de administrative funksjoner og teamledelse.

Det vil også være nødvendig å øke bruken av startlån for å kunne bidra til den nødvendige framskaffelsen av boliger, som framkommer i kartleggingen av boligbehov.

Da det allerede er tatt initiativ til et nært samarbeid boligsosialt samarbeid, så anbefales at dette utredes allerede i 2017 med målsetting om utnyttelse og lokalisering av felles ressurser allerede i 2018.

Utrede felles eiendomsforvaltning for Moss og Rygge.

Moss kommune har organisert det boligsosiale arbeidet i en egen avdeling. Dette har bedret oversikt over behov og framskaffelsen av boliger til vanskeligstilte. Her har samarbeidet med Moss Kommunale Eiendomsselskap (MKE) vært av avgjørende betydning. Samarbeidet har fungert etter en «bestiller utfører» modell hvor framskaffelsen av boliger har vært knyttet til en funksjon/person med dette som eget ansvarsområde.

Dette er samarbeidsfunksjoner som er viktig å ivareta og videreføre i eiendomsforvaltningen i *Nye Moss*.

Avvente salg av kommunale tomter.

Planen påpeker til dels store behov for framskaffelse av boliger til eldre, demente og til vanskeligstilte. Dette gjelder så vel bygging/framskaffelse av boliger med bemanning eller som er tilrettelagt for å motta tjenester.

Dette er forhold som ble drøftet i fellesmøte med eiendomsforvaltningen i begge kommunene. En var her omforent om at det er ikke hensiktsmessig å selge tomter på nåværende tidspunkt og før en har foretatt en felles gjennomgang av tomter og beslutning om framtidig bruk til boligformål for vanskeligstilte og andre kommunale behov.

Det vil også være viktig å utarbeide en egen tomtepolitikk for å sikre kommunens behov og målsettingene i boligsosial plan og *Bolig for velferd*.

Oversikt over bo- og omsorgstilbud.

Rådmannen i Moss er gitt oppdrag om å lage en oversikt til MKE om behovet for typer bo- og omsorgstilbud med bakgrunn i prognoser i omsorgsplanen. Viser til tidligere beskrevet boligbehov og

strategi for utbygging av boliger for eldre. Dette er hensyntatt i de oversikter som framkommer i planens del om boligbehov. Disse prognoserte oversiktene er oversendt til fagseksjonene for helse- og omsorgstjenester og det er forutsettes at disse innarbeides i omsorgsplan og demensplan i henhold til de faglige føringer for utviklingen av disse tjenestene.

[Bygging av nytt heldøgns omsorgstilbud - byggestart 2020.](#)

Dette var forutsatt at dette skulle utredes i *boligsosial handlingsplan*. Dette er et tiltak som må utredes i samarbeid med Rygge kommune. Viser for øvrig til tidligere beskrevet boligbehov og strategi for utbygging av boliger for eldre.

[Demensplan i Moss.](#)

Denne er nå utarbeidet i kontakt med Rygge kommune. Det legges opp til en felles demensplan ved kommuneslåingen i 2020.

[Lage en investeringsplan for omsorgsboliger i Moss og Rygge. 2017 – 2022.](#)

Moss kommune har allerede vedtatt bygging av 24 boliger for demente som skal ferdigstilles i 2020. Det er vedtatt en plan for tilbud til demente i Rygge. En slik plan er nå ferdig for Moss.

Boligsosial plan tar ikke stilling til omfang av hvilke tjenester det vil være behov for framover, selv om det pekes på visse utviklingstrekk og boligbehov i framtidens omsorg. Det tar flere år fra planlegging til bygging og realisering av boliger tilrettelagt- for helse- og omsorgstjenester og andre tilrettelagte boliger. I et slikt perspektiv vil det være viktig at man allerede nå begynnte arbeidet med en felles investeringsplan for slike boliger.

[Forankring av boligsosialt utviklingsarbeid i kommunenes planverk og overordnet planlegging.](#)

Et av de viktigste områdene for å nå målsettingene i *Bolig for velferd*, er forankringen i kommunens overordnede planlegging, som planstrategi, kommuneplan med areal- og samfunnsdel og planer for boligbygging. Dette ble påpekt som prioritet nr. 1 i et internseminar for alle deltagende kommuner i det boligsosiale utviklingsprogrammet.

Erfaringene fra vår deltagelse i partnerskapet med Husbanken fra 2010 og viser det samme. En slik forankring er nødvendig og avgjørende for å kunne nå målsettingene i den nasjonale boligsosiale strategien *Bolig for velferd*. Dette påpekes også i statens digitale kompetansenettverk *veiviseren.no*.

De kommunale planene må legge til rette for produksjon av nok boliger, egnede boliger og utvikling av gode bomiljø.

Gjennom planlegging skal man sikre bygging av nok boliger som er av god kvalitet slik at de som har behov for tjenester for å mestre boforholdet skal få tilgang til det. Kommunen må sørge for å ha tilstrekkelig tilbud av boliger som dekker innbyggernes behov, med hensyn til lokalisering, størrelse og utforming. Det er viktig at kommunen aktivt legger til rette for boligbyggingen slik at den skjer i takt med øvrig utvikling i kommunen. Parallelt må kommunen jobbe for å skaffe boliger til vanskeligstilte. For å lykkes må en rekke av de kommunale sektorene samarbeide. Politikere og administrasjon må derfor ta helhetlig og strategisk grep om planleggingen og gjennomføringen, slik at resultatet blir som ønsket.

I strategien «Bolig for velferd» er det et mål at den offentlige innsatsen skal være helhetlig og effektiv. For å få til en helhetlig innsats på området er kommunene, blant annet, avhengig av helhetlig boligpolitisk planlegging. Det er viktig å jobber med spørsmål om bolig og velferd i alle ledd av planleggingen.

.....

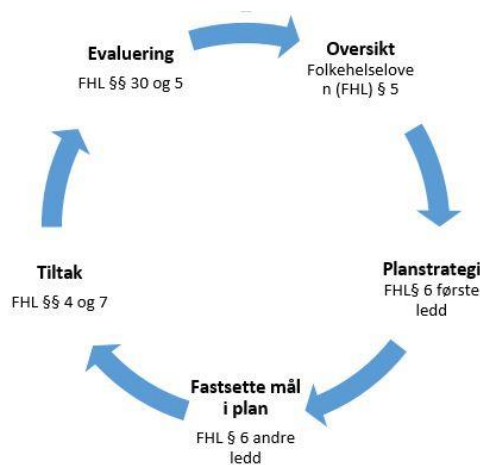
Kommunenes ansvar for å bistå vanskeligstilte på boligmarkedet er hjemlet i følgende lover og bestemmelser:

- *lov om folkehelsearbeid*
- *lov om sosiale tjenester i arbeids- og velferdsforvaltningen*

- lov om planlegging og byggesaksbehandling
- lov om kommunale helse- og omsorgstjenester

Plan- og bygningsloven og folkehelseloven forenes i formålet om å legge til rette for god helse. Plan- og bygningsloven skal fremme befolkningens helse og motvirke sosiale helseforskjeller (§ 3-1 bokstav f), mens folkehelseloven (§ 5) krever at kommunene skal lage oversikt over positive og negative faktorer som påvirker helsen. Denne oversikten av faktorer som påvirker helsen skal danne grunnlag for arbeidet med kommunens planstrategi (§ 6).

Fra 1 januar 2012 fikk kommunen ansvar for å utarbeide oversikter over helsetilstand og faktorer som påvirker helse og helsen sosiale fordeling. Dette ansvaret er forankret i lov om folkehelsearbeid (folkehelseloven) § 5. Folkehelseloven angir en arbeidsform for folkehelsearbeidet som er tilpasset plan- og bygningsloven. Det systematiske folkehelsearbeidet er illustrert ved hjelp av denne figuren.



Kilde: Helsedirektoratet

Oversikten skal gi et godt bilde av helse- og levkårs-utfordringene i kommunen. Den vil gi kommunen anledning til å avdekke eventuelle utfordringer knyttet til bolig og bomiljøer på en systematisk måte, og bidrar til å sikre at det er lokale behov og utfordringer som avgjør om det skal lages egne planer eller strategier på enkelte områder – for eksempel boligsosiale planer.

Når kommunen utarbeider eller reviderer samfunns- og arealdelene bør den derfor legge vekt på overordnede rammer for kommunestrukturen og utviklingen av helhetlige områder/bydeler. Det innebærer:

- å dimensjonere og lokalisere bolig- og nærings-bebyggelse ut fra langsiktige behov, og å definere de ulike områdenes/bydelenes rolle og funksjon i lokalsamfunnet
- å definere tydelig de ulike kommuneområdenes rolle og funksjon i lokalsamfunnet
- å definere hvor tett det skal bygges, hvilke tjenester og kvaliteter kommunen skal satse på innenfor de ulike områdene, hvilke tjenester som kan samordnes, hvilken grad av universell utforming kommunen skal ha osv.

En slik helhetlig tilnærming vil være avgjørende for å oppnå:

- felles målrettet bruk av kommunale ressurser
- helhetlig planlegging av bolig- og næringsutvikling sett i sammenheng med utvikling av fysisk infrastruktur og tjenestetilbud

- *mulighet til å utvikle gode bomiljø i et forebyggende perspektiv*

Helhetlig boligplanlegging innebærer altså at utbyggingspolitikk sees i sammenheng med boligsosiale støtteordninger, og at også de boligsosiale støtteordningene sees i sammenheng med hverandre. Gjennom en helhetlig utbyggingspolitikk kan kommuner sikre seg en viss handlefrihet i den boligsosiale politikken. Hvis kommunen gjennom blant annet regulering, sørger for at det blir bygd boliger av ulik størrelse og standard, øker mulighetene for å finne egnede boliger til vanskeligstilte. Boliger kan skaffes gjennom å bruke det private leie-og eiemarkedet, gjennom å øke den kommunalt eide boligmassen, eller gjennom å inngå langsiktige leieavtaler med private aktører. Målet er å ha nok egnede og differensierte boliger med nødvendige tjenester, i tillegg til trygge oppvekstmiljø for barn og unge, gode bomiljø, godt folkehelsearbeid, tilgjengelighet, integrering og normalisering.

Kunnskapsoversikten om den kommunale folkehelsen påpeker nødvendigheten av å ta med boligsosialt arbeid som en viktig del av folkehelsearbeidet. Boligen som en viktig levekårsfaktor trekkes også fram.

Det vil det derfor være viktig at boligsosialt nøkkelpersonell deltar aktivt og systematisk i den overordnede planleggingen. Her tenkes deltagelse fra Boligsosial avdeling i overordnet plangruppe sammen med representanter fra folkehelsearbeidet.

Levekårskartlegging til bruk i boligplanlegging.

Det er viktig at det foretas en levekårskartlegging i Moss og Rygge, som kan brukes for å oppnå de boligsosiale målsettinger, som ligger i *Bolig for velferd* og i våre kommunale målsettinger og strategier.

Moss og Rygge har også vedtatt å utarbeide en kommunedelplan for *Levekår og livskvalitet*. Viser for øvrig til beskrivelse av levekårskartlegging under *Levekårsutfordringer* (side 26). Her vil en levekårskartlegging være en nødvendig forutsetning. En er kjent med at det allerede er tatt initiativ fra planseksjonene i begge kommunene til en slik kartlegging allerede nå i 2017.

Tilføre boligsosial kompetanse i samarbeid med Østfoldnettverket, Husbanken og BOSA. Kommunene Fredrikstad, Halden, Moss og Sarpsborg har gjennom deltagelse i Boligsosialt utviklingsprogram (2010 – 2015) og Husbankens kommuneprogram (2016 – 2020) etablert et interkommunalt boligsosialt nettverk Østfoldnettverket. I regi av nettverket ble det som et interkommunalt samarbeid gjennomført et forprosjekt «innovasjon i boligetablering og tjenester». Rapport fra dette prosjektet ble ferdigstilt november 2013.

Rapporten og felles evaluering av boligsosialt utviklingsprogram 2010 – 2015 foreslår at Østfoldnettverket videreføres som et interkommunalt kompetansesamarbeid og organiseres som et prosjekt for perioden 2016 til slutten av 2017. Dette er forlenget til ut 2018.

Moss kommune sluttet seg til deltagelse i Østfoldnettverket gjennom tidligere nevnte vedtak om deltagelse i nytt boligsosialt partnerskap i bystyret juni 2016.

Det er viktig at dette kompetansenettverket som består av personer som arbeider med boligsosialt arbeid fra østfoldbyene Fredrikstad, Halden, Moss og Sarpsborg. Nettverket har egne grupper/arenaer for utveksling av erfaring og kunnskap innen booppfølging, økonomiske virkemidler og boligframskaffelse/planlegging.

Nettverket samarbeider med Husbanken, fylkesmannen og «bynettverket» i fylkeskommunen. Det vil være naturlig at dette nettverket med samarbeidspartnere brukes også i det interne kompetansearbeidet i våre kommuner.

Mer kommunal utbygging av boliger. Øke investeringsbudsjettet i tråd med kartlagt boligbehov.

Viser til tidligere tabeller over bolig- og finansieringsbehov for framskaffelse av boliger til vanskeligstilte. Årlige investeringer må harmoniseres i forhold til oppgitt behov.

Tilbud med heldøgns bemanning for personer med rus og psykiske lidelser.

I bystyrets vedtak i juni 2016 – B – 053/16 - om deltagelse i nytt boligsosialt partnerskap med Husbanken og å lage en boligsosial plan

I den forbindelse vurderes det å etablere botilbud med heldøgns bemanning for personer med rus og psykiske lidelser.

På bakgrunn av et innspill om bygging av samlokaliserte boliger for ROP brukere fra rus- og psykiatritjenesten i Moss ble virksomhetene for rus- og psykisk helsearbeid i begge kommunene bedt om å gi et mer utfyllende innspill om et slikt tiltak.

Her refereres svar:

Rus og psykisk helse i Rygge og Moss har sett på dette i fellesskap, og ser for oss følgende:

Målgruppe:

ROP brukere som er i behov av umiddelbar nærhet av tjenester og personalbase hele døgnet. Brukere som har behov for tjenester i 1. og 2. linjen. Mange av disse brukerne vil ha et lavt funksjonsnivå, og har utfordringer knyttet til ADL ferdigheter, rusmestring, psykisk helse og kognitiv svikt.

Skissert målgruppe er vanskelig å komme i kontakt med, er i behov av å bygge relasjoner over tid, har utfordringer med å nyttiggjøre seg det kommunale tjenesteapparatet (NAV, fastlege) og har dårlig boevne.

Bygningsmasse: *Base med umiddelbar nærhet til kommunale boenheter. 10 boenheter i direkte tilknytning til personalbasen.*

Lokalisering:

Bjerget har i dag en uhensiktsmessig bygningsmasse til dette formålet. Det har tidligere vært sett på muligheten for å bygge ut på Bjerget, men det viste seg å ikke være mulig. Ønsket lokalisering er sentralt, men ikke midt i sentrum.

Bemanning:

Døgnbemanning. Våken og hvilende nattevakt. 3-årig tverrfaglig kompetanse på dag og kveld hele uka. Kanskje 15 årsverk totalt, men dette er usikkert. På Bjerget pr d.d driftes det turnus på døgn med 10,38 årsverk. Disse kan inngå som en del av bemanningen. I Rygge er det i ROP avd. 2 9,4 årsverk i turnus. Deler av denne personalgruppen kan ses i sammenheng med denne type oppfølging.

Antall plasser: 10 i direkte tilknytning til basen. I tillegg vil det være utstrakt grad av ambulant oppfølging til brukergruppen.

Når og hvordan tenkes tilbudet realisert:

Så raskt som mulig men egnet bygningsmasse må være på plass.

Vurdering:

Moss kommune har en *Helhetlig handlingsplan for psykisk helse- og rus. 2014 – 2017*. Denne planen omtaler ikke et bemannet bo-tilbud for mennesker med rus- og psykiske lidelser (ROP lidelser) som en prioritet. Begge kommunene kjøper i dag tjenester for flere millioner til pasienter fra denne gruppen, noe som indikerer et behov.

Moss og Rygge skal bli *Nye Moss* i 2020. I denne prosessen vil det være naturlig å se de samlede ressursene i sammenheng, før det besluttes etablering samlokaliserte boliger for 8 – 10 brukere.

Styringsgruppen har drøftet denne saken og er omforent om at det nedsettes en arbeidsgruppe, som utreder utnyttelsen av kommunenes felles ressurser til denne brukergruppen og mulighet til å realisere et slikt tilbud innenfor de nåværende ressurser, enten ved frigjøring plasser i eksisterende bemannede boliger, styrking av oppsøkende tjenester eller omprioritering.

Målsettingen må være at kommunene selv leverer de tjenester som nå kjøpes og at disse utgiftene brukes til å sikre et like godt tilbud.

Midlertidig botilbud for kvinner i aktiv rus i Mosseregionen.

Det er igangsatt et prosjekt for etablering av et krisesentertilbud for kvinner i aktiv rus. Dette tilbudet skal være rettet mot hele «mosseregionen» og oppdraget/prosjektet utføres av fa. Agenda Kaupang v/ Hege Kristin Sunde.

Prosjektet beskrives slik:

Bakgrunn og målgruppe

Krisesenterloven (2010) pålegger kommunene å gi alle voldsutsatte et heldøgns tilbud. Med «alle» menes også sårbare grupper. Krisesenteret i Moss IKS eller eierkommunene har i dag ikke et krisesentertilbud til kvinner i aktiv rus.

Krisesentrene i Østfold tok i 2014 initiativ til et prosjekt finansiert av Justisdepartementet for å se på krisesentertilbudet til voldsutsatte kvinner i aktiv rus. I rapporten «Kan dem takke seg selv?» belyses problemstillingene:

- *At rusmiljø preges av mye vold*
- *Voldsutsatte kvinner i aktiv rus er ikke nødvendigvis motivert for rusbehandling*
- *Voldsutsatte kvinner i aktiv rus har ofte en adferd som ikke er forenelig med å bo på et krisesenter med barn tilstede*
- *Fokus på rus eller vold – voldsaspektet blir ofte glemt*

I regjeringens handlingsplan mot vold i nære relasjoner 2014-2017 oppfordres kommunene til å utarbeide kommunale handlingsplaner. Kommunene i Mosseregionen (Moss, Våler, Rygge og Råde) har laget en slik handlingsplan (2015-2019) der krisesenteret har status som kompetansesenter i regionen og har ansvar for det koordinerende ansvaret for å følge opp planen.

Med bakgrunn i disse problemstillingene er det skissert et tiltak i handlingsplanen til kommunene i Mosseregionen; tiltak nr. 38:

«Finne og iverksette en løsningsmodell som gir voldsutsatte kvinner i aktiv rus et krisesentertilbud i Mosseregionen, også til dem som ikke ønsker å bli rusfrie.»

Krisesenteret i Moss IKS har på oppdrag fra eierkommunene fått ansvaret for å etablere og lede et prosjekt knyttet til dette.

Målsetting

Hovedmålet med prosjektet er å konkretisere et krisesentertilbud for kvinner i aktiv rus i Mosseregionen. Egnede modeller utredes og arbeidet i prosjektet vil danne grunnlaget for behandling i by- og kommunestyre. Utredningen har så langt vist at et skjermet tilbud i tilknytning til dagens krisesenter ikke vil dekke hele behovet. Styringsgruppen har derfor besluttet å gå videre med en modell som inneholder lavterskel botilbud til kvinner i aktiv rus. Denne gruppen står i dag uten tilbud.

Omfang

Det finnes ikke pålitelige tall over antall rusmisbrukere i Norge. Staten jobber med muligheten for å lage et register der målet er å få kontroll på antall rusmisbrukere i kommunene. Det er også krevende for staten å dimensjonere finansiering til formålet uten å vite hvor store utfordringene er.

For dette konkrete prosjektet er det foretatt manuelle tellinger i kommunen ut fra de faktiske brukerne og kjente utfordringer. Disse tellingene er ikke slutført i alle kommunene og vil derfor først bli presentert i saken. P.t. kan det se ut til at det er 60-70 kvinner i målgruppen. Tilbudet vil bestå av 6 plasser som disponeres av eierkommunene.

Kort beskrivelse av tiltaket innledningsvis i henhold til tlf. samtale og e-post

I utredningen har styringsgruppen bestemt seg for å gå videre med å konkretisere et lavterskel botilbud med krisesentertilbud til kvinner i aktiv rus. Det er skissert 6 plasser som et utgangspunkt i utredningen og voldssamtaler vil tilbys ved behov med kompetanse fra krisesenteret. Tilbudet vil ha sikring som tilsvarer sikring på et krisesenter. Det er lagt opp til 6 årsverk som er et minimum for å dekke opp turnusen. Erfaringen fra Babettes hus er at driftsbudsjett eksklusiv husleie vil ligge på ca. 6 mill. kr. I dette ligger det døgkontinuerlig bemanning med hvilende nattevakt. Det vil i praksis si at det var et miljøpersonale på hele døgnet, samt avdelingsleder på dagtid. I tillegg vil det komme utgifter til husleie, evt. renter og avdrag.

Vedtak/forankring

Kommunene Moss, Våler, Rygge og Råde er prosjekteiere. Krisesenteret i Moss er ansvarlig for å gjennomføre prosjektet og har sammen med Kirkens bymisjon fått tildelt midler fra Justisdepartementet og Bufdir for gjennomføring av prosjektet. Styringsgruppen består av styreleder for Krisesenteret i Moss IKS, representanter fra kommunene og representant fra Kirkens Bymisjon.

Prosjektet har ekstern prosjektleder som sitter i prosjektgruppen. Prosjektgruppen vil bestå av leder for Krisesenteret i Moss IKS, faglig leder ved Krisesenteret i Moss IKS, representant fra bymisjonen og fire faglige representanter fra kommunene.

Vurdering:

Arbeidet med dette tilbudet er organisert som et eget prosjekt og omfatter ikke bare Moss og Rygge, men hele «mosseregionen» med kommunene Våler og Råde.

Tiltaket/tilbudet representerer en midlertidig *boform* og det tas med i denne planen, da dette er et botilbud til særdeles vanskeligstilte. Her vil overgangen til et varig godt botilbud, være viktig.

Prosjektet er ennå ikke ferdig. Et framtidig tilbud bør imidlertid knyttes opp mot allerede bemannende tilbud, for bedre kunne ivareta eventuell rehabilitering og oppfølging av brukerne.

Etablere et systematisk samarbeid med private utleiere.

Det private leiemarkedet i Moss og Rygge er fragmentert og preges av mindre «utleiere». En stor del av vanskeligstilte på boligmarkedet skaffer seg bolig på dette markedet, I Moss og Rygge representerte dette til sammen 219 utleieforhold i 2016 (antall innvilgede depositumsgarantier og depositumslån).

Dette markedet vil være en viktig del av boligframskaffelsen til vanskeligstilte og det vil bør etableres et systematisk og forutsigbart samarbeid med private utleiere. Samarbeidet bør omfatte både standardkrav til boligen og mulighet for utleier å ta direkte kontakt med kommunen – med hurtig responstid – når dette er nødvendig.

Her bør det utarbeides egne retningslinjer, som ivaretar leier, den enkelte utleier og forholdet til større aktører på utleiemarkedet.

Privatutleiere, med utleie av sokkelleilighet o.l., kan i stor grad være et positivt supplement i framskaffelsen av boliger til vanskeligstilte og være med å sikre den spredt bosetting av vanskeligstilte som er ønskelig. Dette forutsettes at det settes krav til standard og ikke minst oppfølging og mulighet til god og forutsigbar kontakt mellom utleier og kommunen, hvor dette er nødvendig og hvor kommunen er sterkt inne i bildet ved tildelingen.

Prekvalifisering av aktører innen det boligsosiale arbeidet.

Rådmann er gitt i oppdrag å beskrive hvordan Moss kommune kan *prekvalifisere* aktører innen det boligsosiale arbeidet. Dette er en tilnærming og forutsetning som er høyt prioritert fra Husbanken i vårt boligsosiale samarbeid partnerskap. Det er viktig at alle aktører innen det boligsosiale arbeidet kjenner kommunens strategier, målsettinger og prioriterte tiltak innen det boligsosiale området.

Dette krever en formalisering av nødvendig samarbeid internt i kommunen, mellom kommuner, husbanken og private utleiere og boligutbyggere. Dette kan skje ved:

- Etablering av samarbeidsfora.
- Åpne møter.
- Annonsering
- Samarbeid med Husbanken.
- Nye modeller for finansiering av boliger til utsatte grupper.

Systematisk samarbeid med private utbyggere.

Det er viktig at kommunene etablerer et forutsigbart samarbeid med private utbyggere, særlig hvor det er snakk om utbygging av større områder.

Det må allerede på et tidlig tidspunkt i utbyggingsprosessen innledes en dialog mellom utbygger og kommunen. Dette må skje i et samspill og dialog som gir forutsigbarhet og gevinst for begge parter. Det vil også være aktuelt å koble inn Husbanken mht. til finansiering av type boliger, hvor dette er aktuelt. Kommunens behov for type boliger og hvilken utbygging som ønskes, må her ha en fremtredende plass.

Kommunen bør her vise en proaktiv holdning og etablere rutiner som ivaretar kommunens interesser i boligbyggingen og knyttet opp mot godkjenning av reguleringsplaner, særlig områdereguleringer.

Tilvisningsavtaler.

Når det gjelder framskaffelse av utleieboliger til vanskeligstilte er det etablert et virkemiddel som har gitt gode resultater og som innebærer et systematisk samarbeid mellom kommunen, private utbyggere og husbanken.

Dette virkemiddelet er tilvisningsavtaler og er utprøvd i bl.a. Ringsaker, Bodø og Oslo kommune. Husbankens hjemmeside beskriver tilvisningsavtaler slik:

Tilvisningsavtaler:

- *Avtale mellom utleier og kommune/bydel. **Kommunen skal kunngjøre behov.***
- *Avtalen gjelder for 20 år fra utbetaling av grunnlånet, og skal være tinglyst på eiendommen.*
- *Kommunen henviser sine boligsøkere til boligene, men leieavtalen inngås mellom utleier og boligsøkeren. Kommunen har ingen forpliktelser i forhold til selve leieforholdet.*
- *Et løpende og godt samarbeid mellom kommune og forvalter av boligen er en forutsetning*
-

Kommune og utbygger sammen om å skaffe flere utleieboliger

Bruk av grunnlån i kombinasjon med tilvisningsavtaler gjør kommunen til en aktiv bestiller av utleieboliger. Private utbyggere svarer med å levere kvalitetsboliger i gode bomiljøer.

- *Et tettere samarbeid mellom kommunale og private aktører kan bidra til å møte det stadig voksende behovet for utleieboliger. Prosjekter med gode strategier for fremskaffelse av flere kommunalt disponerte boliger med boligsosialt formål, vil bli prioritert av Husbanken. Kommunen får dekket sitt boligbehov, samtidig som det etableres flere utleieboliger på det ordinære leiemarkedet, sier avdelingsdirektør Per Erik Torp i Husbanken.*

Hva er en tilvisningsavtale?

- *Oslo kommune har praktisert en modell for tilvisningsavtale i samarbeid med Selvaag Realkapital. I bydel Søndre Nordstrand er det oppført 96 nye utleieboliger. For 38 av disse har kommunen avtale om tilvisningsrett. Avtalen gjør at kommunen kan henvide sine boligsøkere til eiere/forvaltere av de boligene som er bundet av tilvisningsavtalen, som gjelder for 20 år. Den enkelte boligsøker inngår leiekontrakt med boligeier. Kommunen bindes ikke av en leieavtale og er ikke part i leieforholdet mellom boligeier og boligsøker. Her står den private aktøren for vedlikehold av boligen. Modellen er fleksibel for kommunen fordi de ikke bærer den økonomiske og juridiske risikoen. Et løpende og godt samarbeid mellom kommune og forvalter av boligen er en nødvendig forutsetning.*

Et trygt og godt bomiljø

- *Revita realforvaltning forvalter boligene i samarbeid med Selvaag Realkapital, bydelen og Oslo kommune. De driver aktiv oppfølging av leietakerne under leieforholdet og har egen vaktmester som er til stede daglig. I samarbeid med Leieboerforeningen og det sosiale innovasjonsbyrået [World Wide Narrative](#), jobber de for å fremme aktiv beboerinkludering. Alle beboere blir intervjuet og får komme med innspill om bomiljøet. De vil også gjøre en grundig undersøkelse av beboertilfredshet blant leietakerne. Leieboerforeningen har nylig utgitt en rapport om [beboertrivsel i nye utleieprosjekt](#). Formålet med rapporten var å skaffe mer kunnskap om hvordan Bjørnåsen Syd kan bli et sted hvor leieboerne trives og hvor de ønsker å bo over lengre tid.*

Modellen fremmer inkludering og normalisering

- *Tilvisningsretten gir kommunen fleksibilitet i forhold til behov, samtidig som de vil kunne overholde målet om at sosialt vanskeligstilte skal inkluderes og bo spredt i ordinære bomiljø. Modellen er like egnet for små som for store kommuner. Den gjør det lettere å skaffe boliger også i områder hvor det er få kommunale boliger i dag, og bidrar til at flere kommunale boliger kan integreres i ordinære og gode bomiljø. Dette er i tråd med prioriteringer ved tildeling av grunnlån fra Husbanken.*

Femti års nedbetalingstid på husbanklånet

- *Kommunen har tilvisningsrett til alle boligene i prosjektet i 20 år, og vil til enhver tid kunne tilvise opp til 40 prosent av boligene. Som motytelse får utleier grunnlån fra Husbanken med en nedbetalingstid på inntil 50 år. Fra 1. januar 2017 stiller Husbankens krav om at kommunene må gjennomføre en [utlysning](#) før de inngår avtaler om tildeling- eller tilvisning av utleieboliger. Dette er en forutsetning for å få finansiering hos Husbanken.*
- *Betingelsene for lån vil framkomme i Husbankens tilsagnsbrev til utleier/ utbygger når lånet innvilges. Dersom kommunen ikke benytter seg av en bolig som står ledig, har utleier rett til å leie denne ut på det ordinære leiemarkedet.*

Kommunen skal sitte i førersetet og sette premissene når de inngår samarbeid om tildeling- og tilvisningsavtaler med bransjeaktører.

Mange kommuner er avhengig av å samarbeide med private aktører for å få tilgang på tilstrekkelig antall kommunalt disponerte utleieboliger. Fra 1. januar 2017 stiller

Husbankens krav om at kommunene må gjennomføre en utlysning før de inngår avtaler om tildeling- eller tilvisning av utleieboliger. Dette er en forutsetning for å få finansiering hos Husbanken.

Kommunen skal definere boligbehov og krav til kvalitet

Kommunen må lyse ut sitt behov for utleieboliger i lokalpressen, på egne nettsider eller i andre relevante kanaler. Utlysningen skal inneholde tydelige kvalifikasjonskrav til utleier og en klar spesifisering av boligbehovet til kommunen. Husbanken har utviklet en standard [tilvisningsavtale](#) som skal benyttes. Kommunen skal i tillegg inngå en [samarbeidsavtale](#) som skal bidra til at de opparbeider gode rutiner for samhandling med utleier når det gjelder forvaltning av prosjekt og bomiljø. Det stilles krav til at den private aktøren er profesjonell. Definisjonen på ,og krav til profesjonell aktør finnes i [Veileder for Husbankens grunnlån punkt 3.1.1.](#)

[Veiviseren](#) beskriver arbeidsprosessene steg for steg og tilbyr verktøy og maler til bruk i arbeidet.

Grunnlån og tilskudd fra Husbanken

For bransjeaktører som inngår [tildelingsavtale](#) med kommunen er Husbankens økonomiske virkemiddel grunnlån og tilskudd til utleieboliger. Husbanken kan finansiere opp til 85 prosent av de godkjente prosjektkostnadene.

For bransjeaktører som inngår [avtale om tilvisning](#), kan Husbanken tilby finansiering med grunnlån opp til 85 prosent av de godkjente prosjektkostnadene.

Når det gjelder innholdet i avtalen, som er obligatorisk mht. finansiering av byggingen av utleieboliger, vises til følgende utvalgte punkter.

4. Hva avtalen gjelder

Avtalen er mellom §(eier/utleiefirma) og § kommune og gjelder kommunens rett til å tilvise leieboliger til sine boligsøkere i (adresse) (gnr., bnr.).

6. Hva betyr tilvising?

Når kommunen har tilvisingsrett, så betyr det at kommunen har rett til å tilvise en ledig leiebolig til vanskeligstilte på boligmarkedet.

Eieren/utleieren og boligsøkeren inngår leiekontrakt etter husleielovens bestemmelser. Kommunen er ikke part i noen del av leieforholdet mellom utleier og leietaker.

7. Disse betingelsene gjelder

Det er bare boligsøkere som har behov for hjelp fra kommunen til å finne egnet bolig, som kan bli tilvist bolig.

Kommunen har tilvisingsrett til alle boliger i prosjektet som Husbanken har gitt grunnlån til. Kommunen kan bare tilvise til totalt § av boligene til enhver tid.

Husleie fastsettes i dialog mellom kommunen og utleier. Husleien skal være den samme uavhengig av om boligen er tilvist av kommunen eller leid ut i det ordinære leiemarkedet.

Utleier må godta NAV-garanti som sikkerhet. Ved brudd på tilvisingsavtale, herunder seksjonering og salg, skal Husbanken varsles. Eier/utleier må da innfri lånet og avtalen slettes.

8. Avtalen gjelder i 20 år

Tilvisingsavtalen løper i 20 år fra dato for utbetaling av grunnlånet. De som bor i boligene etter at avtalen er avsluttet må fortsatt ivaretas. Beboerne må få bo ut kontraktsperioden. De som bor i en kommunalt tildelt bolig bør dessuten få tilbud om ny kontrakt på samme vilkår som de øvrige beboerne.

Vurdering.

Inngåelse av tilvisnings-/tildelingsavtaler med private utbyggere er et godt supplement til framskaffelse av utleieboliger for vanskeligstilte. Moss og Rygge har begge slike tildelingsavtaler med mindre utbyggere og har gode erfaringer med denne type samarbeid med private. Store boligprosjekter er nå planlagt i begge kommuner, særlig Moss, og inngåelse av slike avtaler vil være en «vinn, vinn, vinn» (leietaker, kommunen og utbygger) situasjon for alle parter. Gjennom god oversikt om behov og type boliger, så legger dette til rette for fleksibilitet og tilpasning av boligtilbudet i forhold til behov.

Det anbefales at Moss, Rygge og nye Moss i planperioden har høy prioritet på framskaffelse av boliger til vanskeligstilte gjennom denne ordningen

Samarbeid med Vansjø Boligbyggelag.

Det er mange aktører på det boligossiale området. Det gjelder både offentlige og private. Moss kommune har i mange år hatt et godt samarbeid med gamle Moss Boligbyggelag, nå Vansjø Boligbyggelag (VBBL).

VBBL er pr i dag forretningsfører for nesten alle sameier og borettslag i Moss og Rygge. En stor del av de boliger som våre kommuner disponerer til vanskeligstilte er gjennom avtaler med borettslagene. Dette vil i stor grad være situasjonen i kommende år.

Det kan også nevnes at VBBL allerede har et avtalt samarbeid med flere av de store utbyggerne innen vårt område.

Vurdering:

Moss, Rygge og Nye Moss har behov for samarbeid med alle aktører innen boligframskaffelse- og formidling av boliger. Våre kommuner har et langvarig godt samarbeid med VBBL. Dette samarbeidet bør utvikles videre og finne en form, som kan være en fordel for begge parter. Det bør derfor tas initiativ for å avklare på hvilke områder og innen hvilke rammer et slikt forpliktende samarbeid kan etableres.

Nyquistbyen.

Nyquistbyen er det boligområdet i Moss som berøres av utbyggingen av ny jernbane og stasjon i sentrum av Moss. Dette boligområdet omfatter mange kommunalt eide boliger og flere private utleieboliger, hvor en stor del av beboerne er vanskeligstilt. Boligene her skal være fraflyttet innen utgangen av 2017.

Vurdering:

Arbeidet med å finne nye boliger til de som leier i kommunale boliger ivaretas av et samarbeid mellom BOSA og MKE. Alle beboere er orientert om situasjonen og bedt om å ta initiativ til å finne seg annen bolig eller ta kontakt hvis det er ønskelig med bistand. Startlånsordningen benyttes målrettet i framskaffelse av bolig til de av denne gruppen beboere, som oppfyller kriteriene til slikt lån. Det opplyses at arbeidet med å finne nye boliger for de som bor i kommunalt eide boliger er i rute.

Når det gjelder beboere i den private utleiedelen, så er ikke oversikten over de som trenger hjelp til å finne ny bolig like god. Det gis ikke nye garantier for depositum til private utleiere, hvor utleieboligene skal fraflyttes. Dette berører både de som søker seg bolig der og de som må flytte. Her vil det være nødvendig med en tidsbegrenset økning av kapasiteten ved BOSA, for å kunne ivareta og koordinere tiltak som sikrer at alle vanskeligstilte, som berøres, får et godt botilbud.

Samarbeid med frivillige organisasjoner

Det er viktig at det etableres et samarbeid med frivillige organisasjoner i forhold til bomiljøtiltak, aktivisering og booppfølging. Her er det viktig å bruke erfaring fra andre kommuner.

Nye modeller for finansiering av boliger for vanskeligstilte.

Det vil være viktig å utrede muligheten for nye måter å finansiere boligframskaffelse(r), som gjør det mulig for vanskeligstilte å skaffe seg egen bolig. Dette kan skje ved å initiere et eget prosjekt med samarbeid med husbanken, utbyggere, banker og kommunen.

Litteraturliste Boligsosial plan.

Her listes opp noen sentrale dokumenter, planer og rapporter som har vært viktig i utarbeidelsen av planen.

Riksrevisjonens undersøkelse av tilbudet til de vanskeligstilte på boligmarkedet.
Dokument nr 3:8 (2007-2008).

Fragmentert og koordinert. Organsiering av boligsosialt arbeid i norske kommuner.
Åsmund Langsether, Thorbjørn hansen og Jardar Sørvoll. NOVA rapport nr. 18/08.

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

NOU 2011:15 – Rom for alle

Meld. St. 17 (2012 – 2013) – Byggje – Bu – Leve

Heldøgns omsorg – Kommunenes dekningsgrad. Færre institusjonsplasser, mer omfattende hjemmetjenester. Agenda kaupang KS-rapport R9342 - 2016.

Bærekraftig omsorg ? Familien, velferdsstaten og aldringen av befolkningen.
Svein Olav Datland og Marijke Veenstra. NOVA – Rapport nr. 2/12.

Boligsosialt utviklingsprogram i Moss. En foranalyse.
Agderforskning 2011. Prosjektrapport nr. 6/2011.

Mosseregionen. Regionalt boligbyggeprogram og Innledende rapport: Boligmarkedet for vanskeligstilte. Rambøll 2014.

Bedre bruk av kommunale boliger.
Sølvi Tellefsen, Insam - Prosjektrapport om Moss 2013.

Innovasjon i boligetablering og tjenester.
Rapport fra interkommunalt forprosjekt mellom kommunene Halden, Fredrikstad, Moss og Sarpsborg. 2013.

Sluttanalyse. Boligsosialt utviklingsprogram (BOSO) 2012 – 2015.
Rapport fra PWC 2016..

Et hjem for oss, men et hjem for deg?
En evaluerende studie av boligsosialt utviklingsprogram i Halden, Moss og Sarpsborg. Torkell Håland Pettersen. Masteroppgave Bergen universitet 2015.

Programplan for Moss. Boligsosial utviklingsprogram 2010 – 2014.

Boligsosial kommunedelplan for Rygge. Kommunedelplan fra Rygge 2011 – 2018.

Befolkningsoversikt 2016. Folkehelse og levekår. Oversikt fra Moss.

Kommuneplan for Moss og Rygge.

Planstrategi for Moss og Rygge. 2016 – 2019.

Demensplan for Rygge.

Omsorgsplan for Moss.

Handlingsplan for rus- og psykiatri i Moss.

Housing First i Norge – En kartlegging.
FAFO-rapport 2014:52

Housing First – Muligheter og hindringer for implementering i Norge.
Sluttrapport fra Rambøll 2012.

Housing First. The Pathways Model to End Homelessness for People with mental Illness and Addiction. Sam Tsemberis, Ph.D. 2010.

Housing First. Metodehandbok.
Husbanken og Helse Vest - 2017.

Bolig, Helse og Ulikhet.
Arne Backer Grønningssæter og Roy A. Nilsen. Helsedirektoratet IS-1857, 03/2011

Bolig og folkehelse – hva er sammenhengen ?
En litteraturstudie. NIBR-Rapport 2014:16.

Prisgalopp på bolig.
Landsorganisasjonen i Norge, samfunnspolitisk avdeling. Samfunnsnotat nr. 2/17.