

Boligplan 2022-2025

Vedtatt av Bystyret 22.9.2022. PS 22/117



Bodø kommune Boligplan 2022-2025

Vedtatt av Bystyret 22.9.2022. PS 22/117

Planen er tilgjengelig på Bodø kommunes hjemmeside: <https://pub.framsikt.net/plan/bod%C3%B8/plan-1006739e-3cde-4fc4-96e0-2a98f00e788d-24866/#/>

Dette er en pdf. versjon. Klikkbare tekster i web-versjonens tabeller fremkommer i denne versjonen som tekster under tabellene.

1 Innledning

Boligplan 2022-2025 er kommunens grunnlag for strategiske boligutvikling. Den favner både den generelle og den sosiale boligpolitikken.

Planen skal i et boligrelatert perspektiv utdype ambisjonene i kommuneplanens samfunnsdel 2021-2033 (KPS) og arealdel 2022- 2034 (KPA), samt bidra til at kommunen i størst mulig grad oppfyller sine målsettinger innen hovedtjenesteområdene helse og omsorg, oppvekst og samfunnsutvikling.

Sosial bærekraft skal være et premiss for områdeutvikling og boligbygging på lik linje med miljømessig og økonomisk bærekraft. Den sosiale boligpolitikken skal derfor ses i sammenheng med den brede boligpolitikken, både lokalt, regionalt og nasjonalt.

Planen skal bidra til å nå bærekraftsmål 1 om å utrydde fattigdom, bærekraftsmål 3 om god helse og livskvalitet, bærekraftsmål 10 om å redusere ulikhet i samfunnet og bærekraftsmål 11 om bærekraftige byer og lokalsamfunn og bærekraftsmål 17 samarbeid for å nå målene.

Boligplan 2022-2025 er inndelt i målområder: generell boligutvikling, boligsosiale forhold og organisering og nytenkning.

Målområdet generell boligutvikling omhandler målsetting om økt boligbygging og vekst i Bodø. Bodø skal ha et godt og velfungerende boligmarked. Kommunen skal bidra til at det bygges nok boliger i forhold til befolkningsutviklingen, legge til rette for mangfold og variasjon og påse at alle boliger har tilstrekkelige bokvaliteter.

Målområdet boligsosiale forhold tar for seg den største utfordringen i boligpolitikken, som omhandler at en del husholdninger ikke selv klarer å skaffe og beholde en egnet bolig. Det er alvorlig for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner. Gjennom den sosiale boligpolitikken skal Bodø kommune forebygge boligproblemer og bidra til at den enkelte har gode boforhold.

Målområde organisering og nytenkning handler om at fremtidens velferdssamfunn vil kreve fornyelse, forbedring og innovasjon. Samfunnsutfordringene vi står overfor krever tverrfaglige samarbeidsarenaer og en økt innovasjonstakt. Dagens kommunale bygningsmasse og tjenestenes innhold og organisering gjennomgås for å understøtte en dreining til lavere omsorgsnivå og mer bærekraftige tjenester. Det er en hovedmålsetning at innbyggerne skal bo hjemme lengst mulig.

2 Generell boligutvikling

Boligutviklingen skal bidra til gode bo- og nærmiljø for alle og underbygge et folkehelseperspektiv og en helhetlig og bærekraftig areal,- miljø-, transport og energiplanlegging. Det er summen av alle små og store tiltak som danner grunnlaget for det som er kommunens boligpolitikk

Veien til et mer bærekraftig samfunn handler om å gjennomføre små og store tiltak som sammen utgjør en forskjell.

Bodø kommune har siden 2014 hatt en helhetlig plan for kommunens boligpolitikk og ivaretagelse av kommunens utfordringer på boligområdet. Skal vi nå målet om at byen skal vokse og utvikle seg, er kommunen nødt til å ta sosiale, miljømessige og økonomiske hensyn i planlegging, prioriteringer og drift, hvor bærekraft og folkehelse er sentrale prinsipper.

Vi må sørge for at det utvikles tilstrekkelig antall boliger som har variasjon i boligtype og størrelse. Boligutviklingen skal bidra til gode bo- og nærmiljø for alle og underbygge et folkehelseperspektiv og en helhetlig og bærekraftig areal,- miljø-, transport og energiplanlegging. Det er summen av alle små og store tiltak som danner grunnlaget for det som er kommunens boligpolitikk

Bodø har over lengre tid hatt en befolkningsøkning. Prognosene fremover viser fortsatt vekst, men at den ikke vil være like sterk. Dette er en utvikling som kan få konsekvenser for hvordan kommunen utvikler seg og i hvilken hastighet.

I forbindelse med den generelle boligutviklingen er det i stor grad gjennom kommuneplanens arealdel at kommunen styrer hvor det skal bygges boliger, type boliger og antall. Gjennom krav til reguleringsplaner styrer man også variasjon og bo-kvaliteter.

Det er en regulert boligreserve på 4000 boenheter. I tillegg reguleres det i gjennomsnitt ca 250 nye boliger i året.

Siden kommunen i liten grad bygger ut boligområder selv, er man avhengige av at private utbyggere bygger ut i takt med befolkningsutviklingen.

2.1 Kjennetegn ved Bodøs boligmarked

Høy prisvekst

Bodø er en attraktiv by og er blitt en av landets dyreste kommuner å kjøpe bolig i. Ifølge Eiendom Norge hadde Bodø i 2021 en prisvekst på boliger på 13,3 % og hadde dermed landes høyeste prisvekst. Lav rente og få boliger til salgs er noe av forklaringen på prisveksten.

De siste årene er det blitt bygd flere boligkomplekser med små leiligheter (under 50m²), spesielt i Sentrum. Utbyggerne begrunner det med etterspørselen i markedet. Samtidig registreres det at en stor andel av de små enheter er sekundærbolig ved anskaffelse. Dette påvirker tilgangen på boliger til blant annet førstegangsetablerere.

Sterk prisvekst og lav tilgang til rimelige boliger gjør at unge, enslige og andre med lav eller middels kjøpekraft ikke kommer inn i eiermarkedet. Det er intet negativt med å leie bolig, men det å gi flest mulig en mulighet til å eie sin egen bolig er den mest effektive utjevningspolitikken.

og ikke minst prisen de må betale, da de ofte ender opp med å kjøpe i sekundærmarkedet.

Mangfold

Gode bomiljø kjennetegnes med et mangfold i befolknings sammensetningen. En del nyere byggeprosjekter planlegges med for liten variasjon i leilighets-størrelser. For å få til en god miks og unngå at det bare en type mennesker som bor i et område, er det viktig at det oppnås variasjon i boligstørrelser både i området og i større boligprosjekter. Kommunen ser derfor på å endre bestemmelsene i Kommuneplanens arealdel (KPA) for å bidra til at det i alle større boligprosjekter bygges en variasjon av boligstørrelser og at små enheter bygges der hvor det er gode gang- og kollektivforbindelser.

Utleiemarkedet

I Bodøs utleiemarkedet er det kommunen som er den største utleieaktøren. Leiemarkedet har et fåtall profesjonelle aktører og hovedvekten av utleieboliger er sekundærboliger som leies ut. Dette være seg sokkelleilighet i egen bolig eller at man eier en bolig nr 2 man leier ut.

Bodø er en studentby. Senere års satsing på studentboliger har bidratt til bedre velferd for studentene, samtidig som flere utleieenheter har blitt tilgjengelig for andre enn studenter. Videre utvikling av studentboliger vil være positivt for tilgang på utleieboliger i markedet.

Bodø kommune jobber kontinuerlig med å få flere profesjonelle utleieaktører til å bygge utleieboliger, men opplever noe utfordringer. Blant annet høye utleiepriser fører til at særskilt barnefamilier på leiemarkedet ikke har råd til å oppgradere til større boliger i takt med sine behov. Dette gir seg også utslag i at utleieaktørene opplever det som vanskelig å få leid ut boliger i størrelsen 4- og 5 roms. Dette påvirker igjen ønske om å ta risiko ved å bygge leiligheter i denne størrelsen når nye prosjekt er under planlegging. Mindre leiligheter vurderes som enklere å få leid ut, noe som igjen får en ringvirkning med trangboddhet hos barnefamilier på leiemarkedet.

2.2 Mål om å styrke levekårshensyn og ta boligsosiale hensyn i byutviklingen

Bodø kommune ønsker å utvikle et samfunn som er godt å leve i for alle innbyggere i alle aldre og livssituasjon. Boligen er viktig for å ta utdanning, danne familie, være i arbeid og ta vare på helsen. Boligen har også en ramme for et sosialt liv og gir tilhørighet til et nærmiljø og lokalsamfunn. Hvordan utemiljø, bygg og offentlige rom utformes, har betydning for tilgjengelighet, fysisk aktivitet, trygghet og sikkerhet. Leve hele livet er en reform rettet mot eldre, men som berører alle samfunnsfunksjoner. Tilrettelegging for møteplasser og aktivitet på tvers av generasjoner er verdifullt for alle i et lokalmiljø.

Gjennom aktiv bruk av kommunens plan- og styringssystem skal kommunens boligpolitikk være en integrert del av samfunnsutviklingen. Det er viktig at kommunen planlegger og jobber aktivt for å forebygge opphopning av levekårsutfordringer. Kommunen skal ta boligsosiale hensyn i arealplanleggingen gjennom å stille krav til boligstørrelse, nærområder og ved å regulere tilstrekkelig boligtomter. I nye større boligprosjekter skal det være en variasjon i boligstørrelser for å sikre at det blir et mer mangfoldig bomiljø

En viktig forutsetning for å sikre en sunn og bærekraftig boligutvikling i Bodø, er at kommunen har en helhetlig og tverrfaglig tilnærming til de boligpolitiske utfordringene. Det er først og fremst et privat ansvar å skaffe seg et sted å bo, og de fleste gjør det på egen hånd. Boligpolitikk handler derfor i stor grad om å stimulere til velfungerende boligmarkeder gjennom effektive plan- og byggeprosesser. Enkelte samfunnsutfordringer løses imidlertid ikke av markedet alene, men krever en offentlig tilrettelegging. Den største utfordringen i boligpolitikken er at en del husholdninger ikke selv klarer å skaffe seg og beholde en egent bolig. Det er alvorlig for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner.

Bodø kommune har vedtatt en bestemmelse i kommuneplanen som gir forkjøpsrett i nye boligprosjekt. Forkjøpsrett gir et handlingsrom når kommunen har behov for bolig til sårbare eller vanskeligstilte brukergrupper. Gjennom å kjøpe andeler i nye prosjekt sikrer kommunen en spredning av de kommunale boligene, og man tilrettelegger for å integrere disse brukergruppene. Avklaringer om mulig forkjøp og omfang skal diskuteres og avklares i hvert konkret prosjekt.

2.2.1 Tiltak for å styrke levekårs- og boligsosiale hensyn i byutviklingen

Navn
Innføre krav til størrelse og sammensetning i nye boligprosjekt
Ved salg av kommunal eiendom skal behov for regulering, klausulering og forkjøpsrett vurderes.
Ved behov kan Kommunal forkjøpsrett benyttes i nye områder/prosjekt.
Ta i bruk virkemidler som legger til rette for større mangfold i nye boligområder
25% av boligene i Ny by skal holdes utenfor det kommersielle markedet. Modeller for samskaping og gjennomføring utvikles i dagens planperiode.
Tilrettelegge for oppføring av minihus

Innføre krav til størrelse og sammensetning i nye boligprosjekt

Kommunen skal ta boligsosiale hensyn i arealplanleggingen gjennom å stille krav til boligstørrelse, nærområder og ved å regulere tilstrekkelig boligtomter. I nye større boligprosjekter skal det være en variasjon i boligstørrelser for å sikre at det blir et mer mangfoldig bomiljø.

Ved salg av kommunal eiendom skal behov for regulering, klausulering og forkjøpsrett vurderes.

Gjennom rollen som grunneier skal kommunen vurdere behovet for regulering, klausulering og forkjøpsrett for å tilrettelegg for en boligutvikling som ivaretar kommunens behov og utvikling i ønsket retning.

Ved behov kan Kommunal forkjøpsrett benyttes i nye områder/prosjekt.

Bodø kommune har vedtatt en bestemmelse i kommuneplanen som gir forkjøpsrett i nye boligprosjekt.

Ta i bruk virkemidler som legger til rette for større mangfold i nye boligområder

Bodø kommune skal tilrettelegge for at sosioøkonomiske hensyn ivaretas i utvikling av nye boligområder. Sosial bærekraft innebærer at også vanskeligstilte, barnefamilier og andre boligaktører med "vanlige inntekter" sikres muligheten til å bo nye utviklingsområder, herunder muligheter til å leie eller eie bolig.

Tilrettelegge for oppføring av minihus

Bystyret ber kommunedirektøren om en sak som viser hvordan kommunen kan tilrettelegge for oppføring av minihus for å øke antallet mindre og rimelige boliger og bidra til bærekraftig boligbygging og livsstil.

2.3 Mål om å utvikle attraktive bo- og nærmiljø for alle

Bodø kommune ønsker å utvikle et samfunn som er godt å leve i, for alle aldre, og er opptatt av en kompakt byutvikling, der skole, jobb og andre dagligdagse gjøremål skal være i kort avstand til hjemmet. I tillegg skal det være kort vei til uteområder, parker og andre offentlige møteplasser.

Utforming av utemiljø, bygg og offentlige rom har betydning for tilgjengelighet, fysisk aktivitet, trygghet og sikkerhet, psykisk helse og deltagelse i sosiale aktiviteter er viktig for barn, eldre og andre. Bomiljøet påvirker livskvaliteten og trivselen vår på flere måter. Godt naboskap og tilgang til uteområder skaper tilhørighet og grunnlag for sosiale relasjoner.

Leve hele livet er en reform rettet mot eldre, men berører alle samfunnsfunksjoner. Tilrettelegging for møteplasser og aktivitet på tvers av generasjoner er verdifullt for alle i et lokalmiljø.

Tilrettelegging av ute- og innearealer i skoler, barnehager, omsorgsbygg og andre offentlige bygg som i dag står ubrukte deler av døgnet kan være en god investering i forebygging av blant annet ensomhet. Bodø kommune skal legge til rette for flerbukksmuligheter, frivillig- og nærmiljøfunksjoner i utvikling av kommunens nye bygg og uteområder.

Flere møteplasser hvor hele samfunnet rundt en skolekrets møtes for lek, utfoldelse og kunst- og kulturaktiviteter kan bidra til styrking av frivillig sektor. Offentlige byrom, parker, plasser ol., samt offentlige lekeplasser i bydelene skal opprustes og tilpasses. Det må legges til rette for at fellesarealer og enkelte friområder i boligområder kan opprustes og vedlikeholdes av nabolaget gjennom for eksempel velforening ol. Frivillighet skaper gode og levende lokalsamfunn og er viktige pådrivere og kanaler for interessegrupper og engasjerte innbyggere.

2.3.1 Tiltak for å utvikle attraktive bo- og nærmiljø for alle

Navn
Tilrettelegge for å skape kultur og samhandling i nærmiljøet
Utvikle attraktive bo- og nærmiljø for alle
Tilrettelegge for en bærekraftig og kompakt byutvikling

Tilrettelegge for å skape kultur og samhandling i nærmiljøet

Bodø kommune skal legge til rette for flerbruksmuligheter, frivillig- og nærmiljøfunksjoner i utvikling av kommunens nye bygg og uteområder.

Utvikle attraktive bo- og nærmiljø for alle

Utforming av utemiljø, bygg og offentlige rom legges til rette for tilgjengelighet, fysisk aktivitet, trygghet og sikkerhet og deltagelse i sosiale aktiviteter for barn, eldre og andre.

Tilrettelegge for en bærekraftig og kompakt byutvikling

Bodø kommune er opptatt av en kompakt byutvikling, der skole, jobb og andre dagligdagse gjøremål skal være i kort avstand til hjemmet. I tillegg skal det være kort vei til uteområder, parker og andre offentlige møteplasser.

2.4 Mål om å utvikle attraktive og vekstkraftige distrikt med riktig boligtilgang

Det er et mål for Bodø kommune å beholde og tiltrekke seg arbeidskraft i distriktsområdene i kommune. Boligtilbudet er i enkelte av disse områdene i dag for ensidig. Den store prisforskjellen mellom ny og brukt bolig kan gjøre det vanskelig å få finansiering til boligbygging og kjøp av nye boliger. I tillegg er det i enkelte områder et lite fungerende leiemarked.

Tilgang på egnede boliger kan være avgjørende for om folk etablerer seg eller blir boende på et sted. Et lite og ensidig boligtilbud kan være til hinder for rekruttering av arbeidskraft i distriktene.

Ett av formålene med Husbankens låneordning er å støtte opp under boligbygging i distriktene. Bodø kommune ønsker å benytte startlån der hvor boligsituasjonen hindrer utvikling av lokalt næringsliv. Kommunen vil fravike kravet om at mottakere av startlån må ha langvarige finansieringsproblemer.

Bodø kommune skal legge til rette for en variert befolkningsstruktur og boligbygging i distriktene så lenge det ikke kommer i konflikt med andre hensyn og verdier. Ved å bygge opp rundt lokalsamfunn som har teknisk og sosial infrastruktur kan kommunen legge bedre til rette for utvikling.

2.4.1 Tiltak for å stimulere til vekst og utvikling av distriktene.

Navn
Gjennom å tilby det kommunale boliglånet startlån skal kommunen tilrettelegge for å stimulere til vekst og utvikling av distriktene.
Klargjøring av hensiktsmessige kommunale enkelttomter i distrikt til salgs for boligbygging og næringsutvikling
Pilotprosjekt for gjennomgangsboliger i distriktene.
Pilotprosjekt for bygging av Omsorg+ i distriktene.

Gjennom å tilby det kommunale boliglånet startlån skal kommunen tilrettelegge for å stimulere til vekst og utvikling av distriktene.

Ett av formålene med Husbankens låneordning er å støtte opp under boligbygging i distriktene. Bodø kommune ønsker å benytte startlån der hvor boligsituasjonen hindrer utvikling av lokalt næringsliv. Kommunen vil fravike kravet om at mottakere av startlån må ha langvarige finansieringsproblemer.

Klargjøring av hensiktsmessige kommunale enkelttomter i distrikt til salg for boligbygging og næringsutvikling

I distrikter hvor det etterspørres tomter til boligbygging eller næringsutvikling, skal kommunen klargjøre enkelttomter som kan selges til dette formål.

Pilotprosjekt for gjennomgangsboliger i distriktene.

Det gjennomføres piloter i distriktene, hvor det allerede er byggeklare tomter, for å finne modeller for gjennomgangsboliger med inntil 3 år botid.

Pilotprosjekt for bygging av Omsorg+ i distriktene.

Det opprettes en pilot for bygging av Omsorg+-boliger i distriktet.

2.5 Mål om å sikre et velfungerende og trygt leiemarked

Å eie sin egen bolig passer ikke for alle. De som av ulike grunner ikke ønsker eller har muligheten til å eie egen bolig, er prisgitt leiemarkedet. I utleiemarkedet i Bodø er kommunen den desidert største aktøren. Leiemarkedet for øvrig består i stor grad av sekundærboliger. Dette er ofte ikke permanente utleieboliger, men boliger som utleier kan trekke inn og ut av leiemarkedet. Dette gir uforutsigbarhet for leietakere i dette markedet. Det er derfor ønskelig med økt samarbeid med næringsliv, ideelle organisasjoner og andre som ønsker å tilrettelegge for et mer profesjonisert leiemarked.

I den senere tid har private utbyggere har tatt en viktig rolle i å få etablert flere utleieboliger generelt, og til vanskeligstilte spesielt. Bodø kommune må også fremover tilrettelegge, slik at flere utbyggere bidrar til en slik utvikling.

Gjennom bruk av Husbankvirkemidlene tilvisnings- og tildelingsavtaler kan kommunen tilrettelegge for slik praksis.

I et utleieprosjekt med tilvisningsavtale får kommunen tilvisningsrett til alle boligene i prosjektet, men bare en andel av utleieboligene, (inntil 40 %) er forbeholdt vanskeligstilte på boligmarkedet til enhver tid. De øvrige boligene i prosjektet kan leies ut på det åpne boligmarkedet med minimum fem års leiekontrakter. Tildelingsavtaler brukes i prosjekt der alle utleieboliger er forbeholdt vanskeligstilte på boligmarkedet. I de tilfeller hvor kommunen ikke benytter seg av sin tildelingsrett, er eier ansvarlig for at boligen brukes i tråd med disse føringene. Dette innebærer at boligen kun kan leies ut til vanskeligstilte, også i de tilfeller hvor kommunen ikke benytter seg av sin tildelingsrett. Både tilvisnings- og tildelingsavtaler gir kommunen fleksibilitet både økonomisk og i forhold til boligbehov.

Kommunen er opptatt av å ivareta en sosial bærekraftlig byutvikling. Det er bedre for samfunnet og for den enkelte å forebygge problemer i boligmarkedet, enn å reparere i etterkant. Det er en utfordring at eiere av eneboliger bygger om boligen til flere mindre hybler. Denne formen for "hyblifisering" kan være negativt for bomiljøet ved at det skaper stor gjennomtrekk ved inn og utflytting. I etablerte eneboligområdet må det foreligge tillatelse fra kommunen for å slå sammen boliger eller dele opp boliger til utleieenheter. Jfr. planbestemmelse i KPA 2022, § 5.2 boligbebyggelse og bokvalitet.

2.5.1 Tiltak for å tilrettelegge for et profesjonelt og mangfoldig leiemarked

Navn
Ivareta struktur og sammensetning i etablerte eneboligområder
Gjennom samarbeid med ideelle, frivillige organisasjoner og næringsliv skal kommunen tilrettelegge for et mangfoldig leiemarked.

Navn

Inngå tilvisning og tildelingsavtaler for å fremskaffe flere utleieboliger for vanskeligstilte på boligmarkedet.

Ivareta struktur og sammensetning i etablerte eneboligområder

I etablerte eneboligområdet må det foreligge tillatelse fra kommunen for å slå sammen boliger eller dele opp boliger til utleieenheter. Jfr. planbestemmelse i KPA 2022, § 5.2 boligbebyggelse og bokvalitet.

Gjennom samarbeid med ideelle, frivillige organisasjoner og næringsliv skal kommunen tilrettelegge for et mangfoldig utleiemarked.

Næringsliv, frivillig sektor og organisasjoner har en viktig rolle som tilbydere av bolig og tjenester for vanskeligstilte på boligmarkedet.

Inngå tilvisning og tildelingsavtaler for å fremskaffe flere utleieboliger for vanskeligstilte på boligmarkedet.

Prosjekter med tilvisningsavtaler og tildelingsavtaler gjøres i nært samarbeid mellom private utbyggere og kommunen. I et utleieprosjekt med tilvisningsavtale får kommunen tilvisningsrett til alle boligene i et prosjekt, men avtalen er begrenset til maksimalt 40 % av boligene til enhver tid. De øvrige enhetene i prosjektet kan leies ut på det åpne boligmarkedet med minimum fem års leiekontrakter.

Tildelingsavtaler brukes i prosjekt der øremerkede enheter er forbeholdt vanskeligstilte på boligmarkedet. I de tilfeller hvor kommunen ikke benytter seg av sin tildelingsrett, er eier ansvarlig for at boligen brukes i tråd med disse føringene. Dette innebærer at boligen kun kan leies ut til personer som er definert som vanskeligstilt på boligmarkedet. Både tilvisning og tildelingsavtaler gir kommunen fleksibilitet, både økonomisk og i forhold til boligbehov.

2.6 Mål om at innbyggerne bor lengst mulig i eget hjem

Den demografiske utviklingen, rekruttering av kompetanse, og kommunens stramme økonomi krever at tjenestene er mer bærekraftig. Den enkelte må i større grad legge til rette for å kunne bo i egen bolig selv om helse svikter og funksjonene endres. Kommunen må sørge for at det er tilgang på boliger med livsløpsstandard nær service og bydelssenter, slik at flere kan velge en tilrettelagt bolig dersom det er behov for det. I Smart helse 2030-strategien legges det opp til at flere skal bo i egen bolig også om de har hjelpebehov. Tjenestene skal dreies mot mer hjemmebaserte tjenester. Hjemmetjenesten skal styrkes og de fleste vil motta hjemmebaserte tjenester for å mestre egen hverdag. Reformen Leve hele livet har som mål å legge liv til årene og berører alle samfunnsområdene. En god og funksjonell bolig tilrettelagt for den livssituasjonen den enkelte er i, er viktig for mestring av hverdagen og et verdig liv.

De fleste boligene innbyggerne skal bli gamle i, er allerede bygd. Den enkelte kan selv ta grep for å forberede egen alderdom. Informasjon og bevisstgjøring gjennom å sette tilrettelegging av egen bolig på dagsorden er ett av flere virkemidler. Også dialog med etablerte borettslag og sameier for bedre tilrettelegging, vil være nyttig.

Bodø kommune har søkbare økonomiske virkemidler for å tilrettelegge boliger slik at enkeltmennesker som har behov for boligtilpasning kan bo lengst mulig hjemme.

Universell utforming og tilrettelegging for alders-, demens- og generasjons-vennlig samfunn må sikres i utvikling av Bodø-samfunnet for at den enkelte lengst mulig kan mestre sin hverdag. Det er krav gjennom teknisk forskrift om at minimum 10 % av alle boliger skal være universelt utformet og KPA har også krav om at opparbeidet del av uteoppholdsarealer skal være tilgjengelig for alle. Utbyggere er viktige medspillere. De må utfordres på å synliggjøre hvordan dette ivaretas i det enkelte byggeprosjekt og motiveres til å gjøre mer enn minimumskravet.

I Kommuneplanens arealdel § 3.4 reguleres parkering for bolig. På eiendommer hvor det ikke er tilstrekkelig areal til å oppfylle kravene både til ute-oppholdsareal og parkering, skal ute-oppholdsareal prioriteres løst foran parkering. I tillegg til det ordinære parkeringskravet skal det i alle større boligprosjekter etableres parkeringsplass for servicebiler, hjemmetjeneste, håndverkere o.l. Dette gjelder ikke småhus og eneboliger.

I større boligkomplekser vil det etter hvert måtte påregnes at det er beboere som trenger tjenester for å mestre sin bosituasjon. Tilrettelegging av arealer med toalett- og lagerfunksjoner for hjemmebaserte tjenester, samt tilrettelegging av låssystemer slik at tjenestene kan ha tilgang i boligkompleksene, vil bidra til trygghet hos for beboere for at et fremtidig hjelpebehov kan løses.

2.6.1 Tiltak for universell utforming og tilrettelegging

Navn
Ha krav om beskrivelse av hvordan universell utforming og tilrettelegging for alders-, demens- og generasjonsvennlig samfunn ivaretas i utbyggingsprosjekter
I større boligprosjekter skal det etableres parkeringsplasser for servicebiler, hjemmetjeneste, håndverkere ol.
Anmode utbyggere av større byggeprosjekter om å tilrettelegge med lager, toalett og adgangsløsninger for kommunens hjemmetjenester
Motivere den enkelte til å ta større ansvar for å tilrettelegge den boligen de bor i – slik at de har styring på sin egen situasjon
Ha dialog med etablerte borettslag og sameier om tiltak for utbedring og tilrettelegging slik at tjenester kan ytes beboere på en hensiktsmessig måte

Ha krav om beskrivelse av hvordan universell utforming og tilrettelegging for alders-, demens- og generasjonsvennlig samfunn ivaretas i utbyggingsprosjekter

Det er krav gjennom teknisk forskrift om at minimum 10 % av alle boliger skal være universelt utformet. KPA har også krav om at opparbeidet del av uteoppholdsarealer skal være tilgjengelig for alle. Utbyggere er viktige medspillere. De må utfordres på å synliggjøre hvordan dette ivaretas i det enkelte byggeprosjekt, og motiveres til å gjøre mer enn minimumskravet.

I større boligprosjekter skal det etableres parkeringsplasser for servicebiler, hjemmetjeneste, håndverkere ol.

I tillegg til det ordinære parkeringskravet skal det i større boligprosjekter etableres parkeringsplass for servicebiler, hjemmetjeneste, håndverkere o.l. I bykjernen kan slike parkeringsplasser løses gjennom offentlig gateparkering dersom det i prosjektet ikke bygges parkeringsanlegg.

Anmode utbyggere av større byggeprosjekter om å tilrettelegge med lager, toalett og adgangsløsninger for kommunens hjemmetjenester

I større boligkomplekser må en påregne at beboere etter en tid vil trenge ulike tjenester. I nye boligkomplekser vil tilrettelegging av arealer med toalett- og lagerfunksjoner for hjemmebaserte tjenester ta høyde for en slik utvikling. Også låssystemer bør tilrettelegges for at tjenestene kan ha tilgang i boligkompleksene ved behov hos leietakere. Det vil bidra til trygghet hos for beboere for at et fremtidig hjelpebehov kan løses.

Motivere den enkelte til å ta større ansvar for å tilrettelegge den boligen de bor i – slik at de har styring på sin egen situasjon

Den enkelte kan selv ta grep for å forberede egen alderdom. Tilrettelegging av egen bolig er noe den enkelte kan gjøre. Kommunen vil sette dette på dagsordenen gjennom å informere om ulike tilskuddsordninger.

Ha dialog med etablerte borettslag og sameier om tiltak for utbedring og tilrettelegging slik at tjenester kan ytes beboere på en hensiktsmessig måte

Dialog med eldre borettslag og sameier om bedre tilrettelegging, slik at det er enklere for kommunens personell når de skal yte tjenester til beboere

3 Boligsosiale forhold

Boligsosiale forhold tar for seg utfordringen om at en del husholdninger ikke selv klarer å skaffe og beholde en egnet bolig. Det er alvorlig for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner.

Gjennom den sosiale boligpolitikken skal Bodø kommune forebygge boligproblemer. Målet er klart: Alle skal kunne skaffe seg og beholde en egnet bolig, med tjenester etter behov.

Det er først og fremst et privat ansvar å skaffe seg et sted å bo, og de fleste gjør dette på egenhånd. Samtidig, det er tett sammenhengen mellom situasjonen i det generelle boligmarkedet og behovene for boligsosiale tiltak. Høye priser, lite tilgang på utleieboliger, få egnede boliger i markedet, livskriser, bortfall av inntekt, dårlig bo-evne, etc. er forhold som er av betydning for den enkeltes posisjon i boligmarkedet.

De som ikke klarer å ivareta egne interesser på boligmarkedet, skal få den hjelpen de behøver. Hjelpen skal i størst mulig grad sette folk i stand til å mestre egne liv.

For den enkelte er det viktig å ha rammer rundt livet, og boligen er en sentral del av denne rammen. Noen er i en vanskelig situasjon en kort periode, mens andre trenger omfattende oppfølging og tjenester over tid for å mestre boforholdet.

Målet om at flere skal bo lengst mulig i egen bolig og oppgaveforskyvningen mellom kommunene og spesialisthelsetjenesten gir kommunen et større ansvar for tilrettelegging av tjenester og botilbud til stadig flere innbyggere med omfattende behov.

De boligsosiale tiltakene er over et bredt spekter fra økonomiske virkemidler til utvikling av boliger og tjenester for å understøtte den enkeltes evne til å mestre sin bosituasjon. Det er et mål at den enkelte skal ha en verdig hverdag gjennom hele livsløpet. For noen innebærer det å ha tjenester tett koblet til sin bo-situasjon. For andre handler det om å ha trygge rammer rundt livet og hverdagen. Det handler ofte om å finne riktig kombinasjon av bolig og tjenester.

Husbanken har ulike økonomiske virkemidler for å forebygge at personer blir vanskeligstilte på boligmarkedet. Bodø kommune har et tett og godt samarbeid med Husbanken og benytter seg av ordninger som startlån og tilskudd og lån til utleieboliger. Bodø kommune samarbeider tett med Husbanken og private boligaktører for å tilby ordninger med tilvisning- og tildelingsavtaler.

3.1 Boliger og økonomiske virkemidler

Boliger

Bodø kommune disponerer en variert boligportefølje som benyttes til å bosette vanskeligstilte på boligmarkedet. Totalt disponerer kommunene opp mot 1000 boenheter. Dette utgjør 18 boliger per 1000 innbygger. Landsgjennomsnittet ligger på 20 boliger per 1000 innbygger. Sykehjemsplasser er ikke tatt med her.

Ca. 57% av boligene kategoriseres som ordinære boliger, ca. 18% av boligene er tilrettelagte for personer med særskilte behov og ca. 25% av boligene er boliger med bemannet base eller med nærhet til bemannet base.

Kommunen samarbeider tett med Bodø kommunale boligstiftelse, Skjerstad bygningsstiftelse og øvrige private boligaktører om utleie, framleie, tilvisning- og tidelingsavtaler.

Kommunens boligportefølje gir en mulighet til å bosette mange husstander som er vanskeligstilt og som ellers ville hatt store utfordringer med å finne egnet bolig på det åpne marked. Likevel er det utfordringer med å klare å bosette alle med dagens portefølje. Spesielt er det utfordringer med å finne egnede botilbud til personer som har utfordringer innenfor rus og psykisk helse. Dette kan sees i sammenheng med en nedgang i antall sengeplasser i spesialisthelsetjenesten for pasienter knyttet til rus og psykisk helse-lidelser, noe som kan påvirke bo- evne, tjenestebehov og hvilken boform som er egnet.

Øvrige boligtilbud og økonomiske virkemidler

Bolig Nu

Bolig NU er et midlertidig rusfritt botilbud til bostedsløse personer som er brukere av NAV Bodø. Tilbudet skal bidra til at mennesker uten bolig får seg en varig og egnet bolig privat eller kommunalt. Botilbudet tilbyr bostedsløse bistand i prosessen med å finne riktig og varig botilbud.

Foyer Bodø

Foyer Bodø er et tilbud til ungdom mellom 16 og 23 år som er - eller står i fare for å bli - bostedsløse, og har behov for hjelp og veiledning. Foyer Bodø er tilknyttet barneverntjenesten i kommunen. Ungdommene som søkes inn i Foyer er allerede i kontakt med NAV, Flyktningkontoret eller Barneverntjenesten i kommunen. Foyer tilbyr bolig, veiledning og bistand til koordinering, tilrettelagt den enkelte ungdommen, slik at det er lettere for ungdommen å få oversikt og ta styring i eget liv. Det skapes et hjem, og endring i eget liv skapes gjennom trygg og god tverrfaglig oppfølging som bidrar til selvstendige unge voksne.

Housing First

Housing First er en metode for varig bosetting og oppfølging av personer med rus- og psykiske utfordringer. Målsetting med Housing First er å gi et tilbud som bidrar til at bostedsløse personer med rus og/eller psykiske utfordringer sikres en varig trygg bolig med helhetlig og individuelt tilpasset tjenestetilbud. Ved deltakelse i Housing First får deltakeren hjelp til å finne en egnet bolig og får tilbud om oppfølging så lenge det er behov og ønske om dette. Deltakelsen er frivillig men forplikter at man har ukentlig kontakt med Housing First teamet. Housing First er en del av dreiningen til mer hjemmebaserte tjenester.

Krisesenteret i Salten

Krisesenteret i Salten er et lavterskeltilbud for volds- og overgrepssatte mennesker og deres barn uten krav om timebestilling eller henvisning. Krisesenteret i Salten er lokalisert i Bodø, og betjener hele Salten-regionen.

Hjelp ytes i form av råd og veiledning knyttet til livssituasjonen, praktisk hjelp og støtte, samt akutthjelp og oppfølging. Krisesenteret skal, der det er mulig, kunne følge opp personen i re-etableringsfasen. Krisesenteret kan gi et beskyttet botilbud i en overgangsperiode. Nytt krisesenter er under utvikling.

Startlån og tilskudd

Bodø kommune tilbyr det kommunale boliglånet Startlån til personer med langvarige boligfinansieringsproblemer. Startlånet bidrar til at vanskeligstilte som ikke har mulighet til finansiering i ordinær bank kan kjøpe bolig. Dersom Startlån ikke er tilstrekkelig til å kunne etablere seg i boligmarkedet kan kommunen supplere med tilskudd til etablering. Etterspørselen etter Startlån har økt de senere årene.

De siste årene har Bodø kommune årlig lånt ut i overkant av 200 millioner kroner. Dette hjelper ca. 120 husstander årlig til å etablere seg på boligmarkedet. Startlån bidrar til rullering i kommunale boliger, ved at Husstander som leier kommunal bolig kan få startlån til å komme seg over i egen, eid bolig. Startlån kan også gis til refinansiering dersom husstanden står i fare for å miste boligen gjennom tvangssalg på grunn av høye boutgifter.

Leie- til- eie

Gjennom leie- til- eie modellen skal Bodø kommune tilrettelegge for at husstander som er vanskeligstilte på boligmarkedet og som ikke har egenkapital, får muligheten til å eie egen bolig. Ordningen er tilpasset vanskeligstilt på boligmarkedet som ikke kvalifiserer til startlån på søketidspunktet. Da kjøper kommunene en bolig i samråd med søker, søker leier boligen i 3-5 år og har opsjon på å kjøpe boligen etter endt leietid til prisen boligen hadde ved innflytting.

Ordningen der leietaker i kommunal utleiebolig i borettslag eller seksjons-sameie kan kjøpe sin bolig, videreføres i sin nåværende form. Kommunen ønsker i den grad det er mulig å tilrettelegge for at de leietakerne som ønsker- og er i stand til å eie egen bolig skal gis mulighet til å få kjøpe den kommunale boligen de i dag leier.

Kommunal bostøtte

Bodø kommune tilbyr kommunal bostøtte for leietakere i kommunalt disponerte utleie-/omsorgsbolig/ bofelleskap med heldøgns bemanning/bemannet. Kommunal bostøtte er økonomisk behovsprøvd.

3.1.1 Boligsøknader og ventelister

Bodø kommune mottar årlig rundt 400-500 søknader på kommunal bolig. Bosetting av flyktninger kommer i tillegg. Antall søknader har ligget på samme nivå siden 2015. Ca. halvparten av søknadene består av nye søkere, de øvrige omhandler fornyelse av leiekontrakt eller bytte av kommunal bolig. Det innvilges et sted mellom 240-300 av den totale søkermengden, noe som har vært stabilt de siste årene. Dette innebærer at det årlig er ca. 100 + nye søknader om kommunal bolig som blir avslått og 100 + husstander som ikke får fornyet leiekontrakt. Årsakene til avslag er ulike, med i hovedsak er det tre forhold som går igjen: Søker/husstand har inntekt som overskrider inntektsgrensen i retningslinjene for tildeling av bolig, søker/husstand har gjeld fra tidligere leieforhold i kommunen eller søker oppfylder ikke kravet om 2 års botid i kommunen.

Kommunen sender årlig ut opp mot 200 tilbud om kommunal bolig, av disse er det anslått at det er ca. 50- 70 søkere/husstander som takker nei. Det er i hovedsak to forhold som går igjen: Søker avslår boligtilbud på bakgrunn av beliggenhet. Det er en gjenganger at boliger som ligger i rus-belastede områder ikke er ønskelig. Høy husleie, da særskilt ved tilbud om nyere boliger. Dette gjelder både hos nye søkere og hos søkere som ønsker å bytte til annen bolig. I de senere år har kommunen gjennom tilvisningsavtaler med private aktører fått tilgang til nybygde boliger. Husleien på disse boligene ligger på markedspris som er anslagsvis 20- 30 % over kommunens husleienivå. Usentral beliggenhet er også en faktor som spiller inn, da flere boligsøkerne ikke har bil og vurderer at enkelte bydeler blir for usentral.

Ventetid på kommunal boliger varierer ut fra hvilken type bolig det søkes om og hvilke utfordringer boligsøker har. 1- 2 roms leiligheter er det størst tilgang til. Disse har en ventetid på ca. 2- 3 uker. På 3- rom eller større er ventetiden 3 mnd. eller mer. Store boliger som passer til husholdninger på 7- 11 personer er krevende å fremskaffe, her er ventetiden mer enn 3 mnd. I tillegg kan det ta lang tid å fremskaffe boliger med bemanning eller frittstående boliger til brukere med særskilte behov.

Boligbehovet hos vanskeligstilte innbyggere har endret seg de senere år. Gjennom økt satsning på eierlinjen og det kommunale boliglånet startlån, har flere økonomisk vanskeligstilte fått bistand til å gå fra å leie kommunal bolig til å eie egen bolig. Denne satsningen har vært positiv for mange, men har samtidig påvirket hvilke boligtyper som etterspørres. Det er i dag særlig boliger med bemanning eller boliger som skal ivareta særskilte behov kommunen trenger flere av. Dette er boliger det ikke er så enkelt å kjøpe på det åpne boligmarkedet. Kommunen har derfor behov for å gjennomgå den kommunale boligmassen for å gjøre omstrukturering og redefinering for å tilby rett type boliger.

3.2 Boligsosiale utfordringer og boligbehov

Kunnskap om personer med boligbehov har man i dag gjennom boligkontorets oversikt over søkere til ulike botilbud og den kjennskap som tjenestene og gatenære tilbud har. I tillegg gjøres det kartlegginger i Tildelingskontoret, NAV og BrukerPlan.

Andelen og antall barn som lever i risiko for fattigdom har økt nasjonalt de siste årene. Barnefamilier med lav inntekt opplever i større grad dårlige boforhold, og opplever oftere boutgiftene som tyngende, sammenlignet med andre barnefamilier. Boligen og nærområdet har stor betydning for oppveksten til barn. Derfor er et trygt og godt boforhold viktig for barna her og nå, og for å forhindre at dårlige levekår går i arv. Barnefamilier og unge vanskeligstilte er en prioritert målgruppe for Bodø kommune. I Bodø ble det pr. januar 2022 kartlagt at 319 barn lever i husholdninger med lav inntekt som leier og bor trangt.

Definisjon av [bostedsløs](#) omfatter flere situasjoner knyttet til at en person som ikke disponerer eid eller leid bolig og er henvist til tilfeldig eller midlertidig botilbud. Et kriterium er at personen må være kjent av tjenesteapparatet for å bli regnet som bostedsløs, og at man trenger hjelp til å løse boligproblemet. I Bodø ble det kartlagt 37 bostedsløse i 2020, en nær dobling fra de 19 registrerte i 2016, men lavere enn de 73 som var registrert i 2012. Sammenlignet med andre kommuner er tallet verken spesielt høyt eller påfallende lavt. Nærmere analyse av dataene antyder at det i 2016 var noe underregistrering av bostedsløse og at det er særskilt økningen i andelen som er rusavhengig som er årsaken til økningen i antall i bostedsløse.

Framskrivning av boligbehov for sårbare grupper er utfordrende. Det er mange faktorer som avgjør om den enkelte klarer å håndtere sin boligsituasjon selv eller om det er behov for bistand. Utvikling av andel i befolkningen med psykiske helseplager varierer. De siste årene med pandemi har vært utfordrende for mange og antall personer som melder at de sliter med sin psykiske helse øker. Hvordan det vil påvirke behov for kommunal bolig, støtteordninger eller tjenester er usikkert. Kommunen må fortløpende registrere behovsendringer og søke å være i forkant slik at man unngår ad hoc-løsninger som ofte blir dårligere og dyrere enn godt planlagte tilbud.

3.2.1 Bosetting av flyktninger

Hvert år ankommer det flyktninger som bosettes i Bodø kommune. Bodø kommune bistår flyktninger med å skaffe et godt og trygt hjem.

Bosetting av flyktninger varierer fra år til år. Slik situasjonen så ut pr. mars 2022, med krig i Ukraina, lå det an til å bli et særskilt år. Det ble forespeilet behov for bosetting av 350 flyktninger i kommunen.

De siste 6 årene har bosettingen ligget et sted mellom 42 til 121 flyktninger årlig. I tillegg kommer familiegjenforening som varierer med rundt 20-30 personer årlig. Ved «normalår» bosetter kommunen de fleste flyktninger i egen portefølje, men det kan oppstå behov som gjør at kommunen må leie inn boliger for å bosette flyktninger. I de årene hvor det er økt flyktningstrøm gir innleide boliger en fleksibilitet i porteføljen, men også et økt press på det private leiemarkedet.

3.2.2 Boligbehov for personer som har utfordringer innen rus og psykisk helse

Bodø kommune har i overkant av 50 boliger for personer med utfordringer innen rus og/eller psykisk helse, og med tilknyttet bemanning hele døgnet. I tillegg kommer ulike utleieboliger hvor beboere får oppfølging fra ulike tjenester.

Det er jevnlig søknader til bofellesskapene fra personer som ikke fyller kriteriene, eller som har for store utfordringer med sosial interaksjon/samhandling, noe som gjør at bofellesskap ikke er et egnet botilbud. Disse har ofte behov for en annen type bolig som tilrettelegges med individuell oppfølging.

For beboere som sliter og har utfordringer med å klare seg i hverdagen ut fra sin psykiske helse, har flere godt utbytte av å bo i et bofellesskap. Erfaringen er at bofellesskapets oppbygging representerer trygghet og gir gode rammer for den enkelte. I ett av kommunens bofellesskapene erfares det at kontinuerlig oppfølging og nær tilgang

til personalgruppen har resultert i at flere har etablert seg i andre, selvstendige boliger etter en periode i bofellesskapet.

I bofellesskap for personer med samtidig rus og psykisk helseutfordring (ROP) er erfaringene varierte. Samling av flere personer i aktiv rus, i samme botilbud, viser at et slikt botilbudet ikke er hensiktsmessig for alle. Utstrakt rusbruk som kan føre til utrygghet, uro og utfordringer tilknyttet atferd, er med å skape situasjoner som er uheldig for både den som strever, de øvrige beboerne og personal. Kommunen ser med bekymring på en økning hos unge vokse i aktiv rus med psykisk helseutfordringer og lav bo-evne, som det ikke er forsvarlig å samlokalisere i bofellesskap med eldre beboere som har lengre og tyngre rushistorikk. Innenfor ROP gruppen er det på nåværende tidspunkt kartlagt et behov for ca. 15- 20 alternative boliger, eksempelvis småhus. Fremover mot 2025 forventes det ytterligere behov for botilbud tilpasset ROP gruppen.

Kommunens eget fagmiljø og fagmiljøet ved Psykisk helse og rusklinikken i Nordlandssykehuset, peker på at bofellesskapene for personer i aktiv rus ikke bør ha flere enn max 10 beboere. Videre at det er behov for et mer diversifisert boligtilbud, og at utbygging av småhus i Bodø vil kunne løse flere av de utfordringer som sees ved de etablerte boligtilbudene til ROP-gruppen. Dette støttes av brukerrepresentanter, som i tillegg understreker at *«Det viktigste er at alle drar nytte av botilbudet og at hver enkelt får tildelt den type bolig som de fungerer best i. For de eldste er det viktigste at de får et verdig liv og at de selv kan være med å bestemme hvilken type bolig og hvor mye oppfølging de trenger»*.

Konsekvensene av disse erfaringene er å endre hvor og hvordan personer med ROP-utfordringer bosettes, og hvilken grad av oppfølging som gis. Dette innebærer at kommunen har behov for å gjennomgå den samlede bolig- og bygningsmasse. Dette for å identifisere handlingsrom for hensiktsmessig endring. For kommunen er det viktig at bygningsmassen er egnet til de ulike målgruppers behov.

For beboere som ikke mestrer sitt boforhold og blir akutt bostedsløse, er det et behov for å kunne tilby en krisebolig som en mellomstasjon i påvente av å kunne tilby riktig type bolig- og tjenestetilbud. Dette gjelder særskilt beboere som ikke kan nyttiggjøre seg det midlertidige botilbudet Bolig Nu på bakgrunn av rusproblematikk.

For enkelte beboere er det viktig å sikre at det blir en god match mellom beboer, botilbud og bomiljø. I noen tilfeller kan det være hensiktsmessig å gjennomføre en slik kartlegging i en overgangsbolig før flytting til permanent bolig.

3.2.3 Barn og unge med spesielle behov

Det er en økning i behov for boliger til barn og unge voksne som ikke kan bo i foreldrehjemmet. Det er også en endring i hvordan BUFetat og Spesialisthelsetjenesten følger opp barn og unge voksne med alvorlige psykiske lidelser. Dette påvirker behov for tiltak og botilbud i kommunen.

I forhold til barn hvor det må etableres heldøgns tjenester i bolig utenfor foreldrehjemmet, var det tidligere fra 0-1 sak per år, mens det de siste årene er økt til 2-4 saker per år. Dette er omfattende saker og krever tilgang på hensiktsmessig botilbud og kompetanse. Samtidig er det slik at barn har best av å bo hjemme sammen med sin familie. Utvikling av tjenester for å styrke familiene er like viktig.

Likeledes øker antall saker som gjelder unge voksne med alvorlige utfordringer og med behov for bolig med personell tilknyttet hele døgnet. Fra tidligere å være 1-2 saker per år er det nå 3-4 slike saker årlig.

Med intervaller på omtrent 5 år opptrer behov hos enkelte barn som er av en slik karakter at skjerming er nødvendig. Det er behov for at det finnes ett rom eller leilighet som legger til rette for en slik avskjerming, gjerne i tilknytning til avlastningsenheten. Dette behovet vil mest sannsynlig også følge barnet over i voksen alder slik at behovet for leiligheter med større grad av skjerming vil være til stede. Både skjerming i avlastning og skjerming for voksne i boliger bør ligge tilknyttet andre tiltak for tilgang til kompetanse og fagmiljø.

Behovet for heldøgns bemannede boligtiltak for barn varierer og kan endres raskt. Dette krever en bygningsmasse som er fleksibel og som raskt kan tilpasses. Samlokalisering og tilknytning til personalarealer er nødvendig. Boligene som i dag brukes til barneboliger er anskaffet ved behov. Dagens avlastningsboliger er på to lokasjoner

og mindre funksjonell i forhold til behovene i dag. Det er behov for en bygningsmasse til dette formålet som sees i sammenheng med andre fagmiljø og tjenester, og som bidrar til bærekraftige og helhetlig tjenester.

Det er behov for å etablere botilbud som er organisert og bygget slik at en viss grad av sambruk av kompetanse kan etableres på tvers av boenhetene. I dag erfarer Miljøtjenesten at det må letes etter enkeltboliger i hver enkelt situasjon som oppstår, noe som både er ressurskrevende i seg selv, og som medfører reduserte muligheter for effektiv og gode faglige løsninger i bofellesskap der det er et godt tilbud.

3.2.4 Boligbehov for personer med nedsatt funksjonsevne

Bodø kommune har ca 410 boliger som er tilrettelagt for eldre eller personer med nedsatt funksjonsevne. Ca 180 boliger er vanlige boliger mens ca 230 er bolig nært personalbase eller med bemanning i boligen.

I ca 90 av boligene som har bemanning tilknyttet, bor voksne personer med psykisk utviklingshemming og behov for tett oppfølging. Boligene er fordelt på 12 lokalisasjoner i kommunen. Det er variasjon i hvor mange boenheter som er samlokalisert i samme bygg, fra to til 28 boenheter. Bofellesskap med boenheter rundt fellesarealer varierer fra 7 til 2 beboere i ett fellesskap. Det er flest fellesskap med 4-6 enheter. Flere av disse er uten fellesarealer for beboerne.

Oversikt over kjente unge personer med funksjonsnedsettelse og omfattende bistandsbehov, og som i dag bor i foreldrehjemmet, viser at det i perioden frem til 2027 er ca 70 personer som er fylt 18 år og som vil ha behov for bolig med personell tilknyttet den dagen de flytter ut av foreldrehjemmet. Det er i samme periode ca 130 personer med middels store bistandsbehov som vil trenge nærhet til tjenester, men ikke nødvendigvis vis døgnbemannet tilbud, den dagen de flytter ut av foreldrehjemmet. Dette viser et potensielt behov på nær 200 botilbud med ulike typer tjenester tilknyttet. Det er nødvendig med en kartlegging av den enkeltes behov og planer for å skissere mer konkrete boligbehov.

I det private boligmarkedet er det god tilgang på boliger med livsstandard. Det gjør at mange med funksjonsnedsettelse finner bolig uten hjelp fra kommunen. Samtidig er det flere som har behov for et botilbud som ikke enkelt finnes i det private markedet, eller som trenger hjelp for å ivareta sine interesser på boligmarkedet. Personer med utviklingshemming vil ofte trenge hjelp til etablering i egen bolig.

Kommunen skal etter helse- og omsorgstjenesteloven § 3-7 medvirke til å skaffe boliger til personer som ikke selv kan ivareta sine interesser på boligmarkedet. Det er et politisk mål at flest mulig skal kunne eie egen bolig (eierlinja). Eierlinja gjelder også for vanskeligstilte på boligmarkedet. Dette er i tråd med regjeringens ambisjoner om normalisering og integrering med vektlegging på kvaliteter som bidrar til gode hjem og rammer for et verdig liv med mening.

Bodø kommune er opptatt av å tilrettelegge for at bofellesskap til personer med funksjonsnedsettelse skal etableres i vanlige bomiljø. Kommunen ønsker som hovedregel å ikke samlokalisere fler enn 4- 6 boenheter for personer med nedsatt eller tidlig ervervet funksjonsnedsettelse. Derimot bør det være slik at disse er i nærheten av annen drift og personalbase. Erfaringen er at ulike brukergrupper har ulike behov og ønsker. Kommunen er opptatt av brukergrupper og deres pårørende skal bli hørt når nye bofellesskap skal etableres. Det er ikke ønskelig at brukergrupper skal oppleve at enkelte områder ikke har plass til nye etableringer, eller at det settes et maks tak på hvor mange som kan få lov til å bo samlokalisert, hvis det er andre forhold som tilsier at det er hensiktsmessig å fravike hovedregelen.

I dag har kommunen flest samlokaliserte boliger med 4-6 enheter. Flere av disse er uten fellesarealer for beboere, noe flere savner. Botilbud til personer med nedsatt funksjonsevne skal ivareta ulike behov og ønsker. Individuelt tilpasset tjeneste og botilbud forutsetter et mangfold og variasjon i boligtilbudene. Bygningsmassen må tilrettelegges for fleksibel bruk og den enkelte må få et botilbud basert på kartlegging av behov og preferanser hos den det gjelder.

Kommunen skal sikre nødvendige tjenester og gode rammer for de som trenger det. På den ene siden skal normalisering og integrering vektlegges for å unngå institusjonslignende tilbud. På den andre siden erfarer driften

at små enheter er sårbare i forhold til ressurser og kompetanse. En mulighetsstudie i miljøtjenesten viser et behov for alternative boliger til det som allerede er tilgjengelig i dag. Spesielt savnes et tilrettelagt tilbud i bokollektiv for eldre personer med utviklingshemming som i dag bor i leilighet uten tilknytning til fellesarealer. Frem mot 2025 anslås et behov for 10-15 boenheter for denne målgruppen.

I prosjektene Grønn økonomi og Smart helse 2030 fremkommer behov for at tjenestene må utvikles og endres med tanke på bærekraft, samtidig som forsvarlig kvalitet skal opprettholdes. Begge disse perspektivene må derfor vektlegges i utviklingen av boliger til målgruppen. Utvikling av nye boligløsningene skal derfor skje i tett dialog med brukerne, deres foresatte og talspersoner.

I sak 22/10 besluttet bystyret å oversende til kommunedirektøren en uttalelse fra Råd for personer med funksjonsnedsettelse om å sikre at bofellesskap til personer med funksjonsnedsettelse legges i vanlige bomiljø og at det ikke er mer enn 4-6 samlokaliserte boliger. Hva som er ideelt antall boenheter, lokalisering og utforming på bygg, er forhold som har stor oppmerksomhet i bruker- og fagmiljøene både lokalt og nasjonalt. For å sikre gode bo- og tjenestetilbud vil antall samlokaliserte boliger og lokalisering måtte være fleksibel, slik at rammene er bra for beboerne og samtidig rekrutterende for personell med nødvendig kompetanse.

3.2.5 Boligbehov for eldre med behov for omsorgstjenester

Demografiendringer, økonomiske rammer og nye oppgaver påvirker utformingen av fremtidens kommunale helse- og omsorgstjenester.

Sluttrapporten Smart Helse 2030 beskriver ulike scenarier for behov for Heldøgns omsorgsboliger (HDO) for innbyggere 80 år og eldre. Alle framskrivningene viser økning i nye hjemmetjenestebrukere og økt behov for nye heldøgns omsorgsplasser frem mot 2040, i takt med befolkningsøkningen i aldersgruppen 80+.

Bystyret tilsluttet seg i sak 21/137 en utvikling der tjenestene dreies mot en mer hjemmebasert omsorgsprofil. Flere vil i fremtiden bo i eget hjem, også med behov for omsorgstjenester. For å imøtekomme dette må en styrke både hjemmetjenesten og de laveste trinnene i omsorgstrappen, satse på velferdsteknologi, forebygging og godt tilrettelagte botilbud og bomiljø som fremmer mestring og selvstendighet.

Mange eldre bor i dag i boliger som ikke er tilstrekkelig tilrettelagt for at de skal kunne bo hjemme og basere seg på å motta hjemmetjenester. Alternative botilbud må derfor på plass, slik at dette ikke blir en hindring.

Med økning i levealder og andel innbyggere som når høy alder, øker også antall personer med demenslidelse. Det er behov for bo- og tjenestetilbud tilpasset denne gruppen for å sikre en trygg hverdag i eget hjem lengst mulig. Demensplan 2022-2025 som er på høring frem til 6.9.2022 belyser utfordringer og tiltak for denne målgruppen.

3.3 Mål om at alle skal ha mulighet for å skaffe seg en egnet bolig og få hjelp til å mestre sitt boforhold. Ingen skal være bostedsløse.

Å ha et eget hjem er viktig for den enkelte. Kommunen skal medvirke til å skaffe boliger til personer som ikke selv kan ivareta sine interesser på boligmarkedet, herunder boliger med særlig tilpasning og med hjelpe- og vernetiltak for dem som trenger det på grunn av alder, funksjonshemning eller av andre årsaker. En egnet bolig kan være egen eiet bolig eller leiet bolig.

Det er en nasjonal målsetting at flere skal få mulighet til å eie egen bolig. Eierlinja gjelder også for vanskeligstilte på boligmarkedet, herunder personer med nedsatt funksjonsevne. Det er ulike verktøy tilgjengelig og Bodø kommune tar i bruk flere av disse.

Bodø kommune erfarer at enkelte husstander blir boende i sin kommunale bolig over lengre tid. Det knyttes tilhørighet til nabolag og skolekrets etc. Leietakere anser boligen som sitt hjem og kommunen ønsker i den grad det er mulig å tilrettelegge for at de leietakerne som ønsker- og er i stand til å eie egen bolig skal gis mulighet til å

få kjøpe den kommunale boligen de i dag leier. Gjennom leie- til- eie løsninger skal Bodø kommune tilrettelegge for at husstander som ikke har egenkapital får muligheten til å eie egen bolig.

Selv om målet er at flere vanskeligstilte barnefamilier skal kunne eie egen bolig, vil det alltid være noen som av ulike årsaker faller utenfor. For de barnefamiliene som ikke er i stand til å eie egen bolig, må kommunen tilby et egnet botilbud for leie.

Mange av dem som er vanskeligstilt på boligmarkedet har vedvarende og sammensatte problemer. Gjennom å skape et større mangfold av botilbud og gi bistand som passer den enkeltes situasjon og behov, skal kommunen arbeide målrettet mot at ingen skal være bostedsløse og at alle innbyggerne i Bodø skal bo trygt og godt.

Det er også et mål om at den enkelte skal bo lengst mulig hjemme og mestre hverdagen selv. Utvikling av tjenestene dreies i retning med flere botilbud på et lavere nivå i omsorgs-trappen. Nye boformer og tjenestetilbud vil legge til rette for nærhet til møteplasser, aktivitet, service og tjenestebaser med fellesskapsløsninger fremfor individuelle boliger.

Dreining av tilbud på alle tjenesteområder vil gå i retning av mer og rimeligere hjemmebaserte og ambulante tjenester, dagtilbud og kollektive løsninger.

3.3.1 Tiltak for å tilrettelegge for at flere skal kunne eie eller leie egnet bolig.

Navn
Opprettholde en startlånramme på minimum 200 millioner kroner til årlig utlån.
Fremskaffe hensiktsmessige utleieboliger til vanskeligstilte barnefamilier
Utrede behovet for utvidelse eller justering av kommunal bostøtte
Iverksette modellene fra-leie-til-eie og eie-først
Individuelle kartlegging av bolig- og tjenestebehov hos personer med funksjonsnedsettelse for å øke eierpotensialet
Gjennomgang og vurdering av boliger med momskompensasjonsordning
Revidering av husleieprinsipp for kommunale boliger
Revidering av innfordringsreglementet til Bodø kommune
Reduserer trangboddhet og barnefattigdom
Elevboliger for borteboere i Bodø

Opprettholde en startlånramme på minimum 200 millioner kroner til årlig utlån.

Startlånet er det viktigste virkemidlet for å hjelpe husstander med varig lave inntekter til å kjøpe egen bolig.

Fremskaffe hensiktsmessige utleieboliger til vanskeligstilte barnefamilier

Selv om målet er at flere vanskeligstilte barnefamilier skal kunne eie egen bolig, vil det alltid være noen som av ulike årsaker faller utenfor. For de barnefamiliene som ikke er i stand til å eie egen bolig, må kommunen fremskaffe et egnet botilbud for leie.

Utrede behovet for utvidelse eller justering av kommunal bostøtte

Bodø kommune tilbyr kommunal bostøtte for leietakere i bofellesskap med heldøgns bemanning. Kommunal bostøtte er økonomisk behovsprøvd. Det er høye bokostnader i andre boliger øremerket personer som er spesielt sårbare og med svak økonomi. Utvidelse av ordningen må utredes.

Iverksette modellene fra-leie-til-eie og eie-først

Flere vanskeligstilte blir stående utenfor boligmarkedet. Gjennom leie- til- eie løsninger skal Bodø kommune tilrettelegge for at husstander som er vanskeligstilte på boligmarkedet og som ikke har egenkapital, får muligheten til å eie egen bolig.

Ordningen der leietaker i kommunal utleiebolig i borettslag eller seksjons-sameie kan kjøpe sin bolig, videreføres i sin nåværende form. Kommunen ønsker i den grad det er mulig å tilrettelegge for at de leietakerne som ønsker- og er i stand til å eie egen bolig skal gis mulighet til å få kjøpe den kommunale boligen de i dag leier.

Individuelle kartlegging av bolig- og tjenestebehov hos personer med funksjonsnedsettelse for å øke eierpotensialet

Retten til å bli tatt med på råd og lyttet til er stadfestet i Lov om sosiale tjenester. Kommunen skal etter helse- og omsorgstjenesteloven § 3-7 medvirke til å skaffe boliger til personer som ikke selv kan ivareta sine interesser på boligmarkedet. Det er et mål at flest mulig skal kunne eie egen bolig. Eierlinja gjelder også for personer med nedsatt funksjonsevne. Dette er i tråd med regjeringens ambisjoner om normalisering og integrering med vektlegging på kvaliteter som bidrar til gode hjem og rammer for et verdig liv med mening.

Gjennomgang og vurdering av boliger med momskompensasjonsordning

Reglene for hvem som kan bosettes i boliger med momskompensasjon gir utilsiktede konsekvenser for hvordan personer med spesielle boligbehov kan bosettes og mindre fleksibilitet i bruk av boligmassen. Hvilke boliger som skal opprettholdes som boliger med momskompensasjon, må gjennomgås

Revidering av husleieprinsipp for kommunale boliger

Med utgangspunkt i dagens husleieprinsipp og husleienivå i kommunale boliger, foreslås det å ta en gjennomgang av husleienivå i kommunale boliger. Dette sett opp mot den ekstraordinære økningen som følge av konsumprisindeksen.

Revidering av innfordringsreglementet til Bodø kommune

Det er avdekket at Bodø kommunes innfordringsreglement i noen tilfeller er til hinder for bosetting av spesielt sårbare grupper. En gjennomgang av reglementet for justering er nødvendig. Ved revidering skal Bodø kommunes ivaretagelse av grunnleggende menneskerettigheter eller andre rettigheter gjennom lovverk og vedtak framkomme, herunder barns rettigheter til fortsatt nærscole, barnehage og fritidsaktiviteter.

Reduserer trangboddhet og barnefattigdom

Boligtiltak som reduserer trangboddhet og barnefattigdom skal prioriteres. Boliger for store familier, som ikke lar seg løse i markedet, skal løses i boligplanens periode.

Elevboliger for borteboere i Bodø

Gå i dialog med Nordland Fylkeskommune om å realisere elevboliger for borteboere i Bodø.

3.4 Mål om å utvikle bo- og tjenesteløsninger som møter fremtidens behov og utfordringer

Det er et mål at flere skal kunne bo i egen bolig større del av livet, også om helsen endres. Bruk av digitale hjelpemidler, mobile tjenester og samhandling med frivillige og andre vil være noen av virkemidlene for at den enkelte skal mestre sin hverdag.

Lokalisering av nye bygg må bidra til at funksjoner som trenger å være samlokalisert, blir det. Nærhet mellom boligtilbud, tjeneste- og aktivitetsarealer og andre servicefunksjoner understøtter dreining mot en mer hjemmebasert tjenesteprofil som del av oppfølging av Smart Helse 2030.

Personer som har behov for tilrettelagte boliger og støttende tjenester er ulike og trenger ulike tilbud. Behovene kan også endres gjennom livsløpet. Kartlegging av den enkeltes behov og muligheter tilgang på ulike boliger og boformer må være utgangspunkt både for tildeling av bolig og utvikling av nye boformer.

Bodø kommune har kartlagt at det er behov for et mer differensiert bolig- og tjenestetilbud til innbyggere med utfordringer innen rus og psykiske lidelser. Overgangen fra institusjon til et ordinært bomiljø blir også ofte for stor for denne pasientgruppen. Ved å tilrettelegge for hensiktsmessige overgangsboliger i umiddelbar nærhet til behandlingssted, vil kommunen i samarbeid med Nordlandssykehuset tilrettelegge for en god og trygg overgang ved utskrivelse.

Dersom kommunen skal lykkes med sin nullvisjon på bostedsløshet er det avgjørende med et større mangfold av botilbud som er tilpasset ulike brukergrupper og deres behov.

3.4.1 Tiltak for å utvikle boligløsninger og tjenester som møter fremtidens utfordringer

Navn
Dreie tjenestene til økt hjemmebaserte, mobile tjenester og ambulerende bo-oppfølging
Følge opp strategien "Smart helse 2030" ved å utvikle heldøgns omsorgstilbud nært aktivitets- og tjenestearealer
Samarbeid med Nordlandssykehuset om hensiktsmessige overgangsboliger til personer i en sårbar overgangsfase
Gjennom bruk av botilbudene Bolig Nu, Foyer og ambulerende oppfølging fra Housing first skal kommunen sikre at vanskeligstilte får en trygg og god overgang til egnet botilbud
Kartlegge den kommunale boligmassen og vurdere muligheter for omstrukturering, redefinering, avhending eller reinvestering for å tilpasse boligmassen boligsøkernes behov
Utrede alternative boløsninger for personer med utviklingshemming, som ikke profiterer på å bo i ordinær bolig.
Kartlegge boligbehov og utvikle boligløsninger rettet mot ulike brukerbehov
Etablering av 10- 15 nye boligløsninger i bokollektiv til eldre personer med psykisk utviklingshemming
Etablering av 5-10 nye hensiktsmessige boligløsninger til unge med funksjonsnedsettelse
Utrede bygningsmasse til barnebolig og avlastning for barn, hvor bærekraftig og helhetlig tjeneste er målet.
Etablering av 15-20 nye boligløsninger til beboere i målgruppen rus og psykisk helse (ROP) og utrede nye alternative boløsninger som gir et mer treffsikkert tilbud til målgruppen
Utrede bo- og avlastningstiltak for personer med demens i tråd med forslagene i Demensplanen og i samsvar med Smart helse-strategien
Etablering av krise- og kartleggingsbolig for å bedre overgangen til riktig bolig- og tjenestetilbud

Dreie tjenestene til økt hjemmebaserte, mobile tjenester og ambulerende bo-oppfølging

Det er et mål at flere skal kunne bo i egen bolig større del av livet, også om helsen endres. Flere vil motta støtte og hjelp til å mestre livet der de bor.

Følge opp strategien "Smart helse 2030" ved å utvikle heldøgns omsorgstilbud nært aktivitets- og tjenesterealer

Lokalisering av nye bygg må bidra til at funksjoner som trenger å være samlokalisert blir det, slik at det blir nærhet mellom boligtilbud, tjeneste- og aktivitetsarenaer og andre servicefunksjoner

Samarbeid med Nordlandssykehuset om hensiktsmessige overgangsboliger til personer i en sårbar overgangsfase

Ved å tilrettelegge for hensiktsmessige overgangsboliger i umiddelbar nærhet til behandlingssted, vil kommunen i samarbeid med Nordlandssykehuset tilrettelegge for en god og trygg overgang ved utskrivelse til bolig.

Gjennom bruk av botilbudene Bolig Nu, Foyer og ambulerende oppfølging fra Housing first skal kommunen sikre at vanskeligstilte får en trygg og god overgang til egnet botilbud

Oppfølging og tilrettelegging ut fra livssituasjonen til den enkelte er et godt utgangspunkt for å klarer å etablere en trygg bo-situasjon.

Kartlegge den kommunale boligmassen og vurdere muligheter for omstrukturering, redefinering, avhending eller reinvestering for å tilpasse boligmassen boligøkernes behov

Ved å ta i bruk vurderingsverktøy for HO - bygg og tjenester vil det være et beslutningsgrunnlag for videre utvikling av bygningsmassen

Utrede alternative boløsninger for personer med utviklingshemming, som ikke profiterer på å bo i ordinær bolig.

En mulighetsstudie i miljøtjenesten viser et behov for alternative boliger til det som allerede er tilgjengelig i dag

Kartlegge boligbehov og utvikle boligløsninger rettet mot ulike brukerbehov

Verktøy for kartlegging av behov og hvilken boform som kan være riktig for den enkelte, vil gi grunnlag for utvikling av botilbud til ulike målgrupper.

Etablering av 10- 15 nye boligløsninger i bokollektiv til eldre personer med psykisk utviklingshemming

Personer med utviklingshemming eldes raskere enn øvrige deler av befolkningen. Mange bor i dag i selvstendige boliger og opplever behov for bedre tilrettelegging av botilbud og tjenester.

Etablering av 5-10 nye hensiktsmessige boligløsninger til unge med funksjonsnedsettelse

Kartlegging av boligbehov for unge personer med omfattende bistandsbehov viser behov for andre boligløsninger enn de løsningene som disponeres i dag. Det kan for eksempel være bokollektiv eller bofellesskap.

Utrede bygningsmasse til barnebolig og avlastning for barn, hvor bærekraftig og helhetlig tjeneste er målet.

Dagens bygningsmasse til barnebolig og avlastning for barn er spredt. Det er behov for å se tilbudet i sammenheng med andre tjenester og fagmiljøer. Bærekraftig og helhetlig tjeneste er målet.

Etablering av 15-20 nye boligløsninger til beboere i målgruppen rus og psykisk helse (ROP) og utrede nye alternative boløsninger som gir et mer treffsikkert tilbud til målgruppen

Mange i denne målgruppen har dårlig bo-evne og et behov for tilsyn og oppfølging i boligen. Flere har vansker med å skaffe eller beholde bolig. De står i fare for langvarig bostedsløshet, med de menneskelige og økonomiske konsekvensene det medfører. Det er behov for andre bo-løsninger enn det som er tilgjengelig i dag.

Utredning av bo- og avlastningstiltak for personer med demens i tråd med forslagene i Demensplanen og i samsvar med Smart helse-strategien

Demensplan 2022-2025 er utarbeidet våren 2022 og er på høring med høringsfrist 6.9.2022. Planforslaget har flere konkrete forslag som berører boliger for personer med demens og deres pårørende.

Etablering av krise- og kartleggingsbolig for å bedre overgangen til riktig bolig- og tjenestetilbud

For beboere som ikke mestrer sitt boforhold og blir akutt bostedsløse, er det et behov for å kunne tilby en krisebolig som en mellomstasjon i påvente av å kunne tilby riktig type bolig- og tjenestetilbud. Dette gjelder særsilt beboere som ikke kan nyttiggjøre seg det midlertidige botilbudet Bolig Nu på bakgrunn av rusproblematikk. For enkelte beboere er det viktig å sikre at det blir en god match mellom beboer, botilbud og bomiljø. I noen tilfeller kan det være hensiktsmessig å gjennomføre en slik kartlegging i en overgangsbolig før flytting til permanent bolig.

4 Organisering og nytenkning

Fremtidens velferdssamfunn vil kreve fornyelse, forbedring og innovasjon.

De nye samfunnsutfordringene vi står overfor krever tverrfaglige samarbeidsarenaer og en økt innovasjonstakt innen det boligsosiale området.

Innbyggerne forventer en smidig og rask behandling når de melder sine behov, søker om bolig eller hjelp til å komme inn i boligmarkedet. Arbeidet med digitalisering av de ulike tjenestene fortsetter.

Utvikling av gode løsninger må skje i samhandling på tvers mellom ulike sektorer, aktører og interessenter. Husbanken er en viktig samarbeidspartner for utvikling og innovasjon i det boligsosiale feltet. Husbanken bidrar med kompetanse og økonomiske virkemidler. Statsforvalteren bidrar med veiledning og erfaringsdeling.

Tjenestene skal dreies mot mer hjemmebaserte tjenester. Sammen med pågående prosjekt "Grønn økonomi" har kommunen som mål å få en mer effektiv og bærekraftig kommuneøkonomi. Utvikling og endring må skje i samskaping med innbyggere på nye arenaer og på etablerte møteplasser.

4.1 Mål om å videreutvikle og digitalisere det boligsosiale arbeidet

Digitalisering handler om å bruke teknologi til å fornye, forenkle og forbedre. Det handler om å tilby nye og bedre tjenester, som er enkle å bruke, effektive, og pålitelige.

KOBO, et digitalt system for kommunale utleieboliger, er utarbeidet av Husbanken i samarbeid med KS. Bodø kommune har bidratt i KOBO-prosjektet i flere ledd, blant annet som pilotkommune. Verktøyet ivaretar både kommune og innbygger i prosess med søknad og tildeling av kommunal bolig. KOBO vil også kunne bidra til at staten får tilgang til statistikk og analyse som kan gi et bedre grunnlag for å utforme virkemidler og mer treffsikker politikk på det boligsosiale feltet. Bodø kommune planlegger å implementere systemet når prosjektperioden er over.

Kartlegging av boligbehov hos de ulike målgruppene er et fortløpende arbeid. Noen boligbehov er kjent over lang tid mens andre er vanskeligere å beregne. Det er behov for å bedre oversikt og analyse av boligbehovene. Bruk av kartleggingsverktøy vil være nødvendig både for å ha en god kartlegging av individuelle behov og for analyse av de samlede behov.

Etter modell fra skole og barnehager utvikles et vurderingsverktøy for tjenester og bygg som brukes til helse- og omsorgsmål. Verktøyet vil bidra til beslutningsgrunnlag for fremtidige investeringer, strukturendringer og tjenesteutvikling.

Bodø kommune har allerede tatt i bruk velferdsteknologi som understøtter tjenestene og trygghetsskapende tiltak i private hjem. Det piloterer løsninger som gir mulighet for at helsetjenester som i dag utføres i sykehus eller i kommunale institusjoner/sykehjem, kan utføres i brukeren/pasientens eget hjem. Boligene må forberedes for bruk

av velferdsteknologi og innbyggernes kompetanse i bruk av digitale hjelpemidler må styrkes slik at flere kan ta disse i bruk og oppleve trygghet, selvstendighet og mestring.

4.1.1 Tiltak for videre utvikling og digitalisering

Navn
Implementere verktøyet KOBO
Utvikling og utprøving av digitale løsninger for hjemmeoppfølging, trygghetsløsninger og sosial kontakt
Informasjon og opplæring til innbyggere
Utvikle eller ta i bruk allerede utviklede verktøy for kartlegging og analyse av boligbehov
Boliger forberedes for bruk av velferdsteknologi slik at beboer kan nyttiggjøre seg digitale løsninger som understøtter mestring i hverdagen

Implementere verktøyet KOBO

KOBO er et digitalt system for søknad og tildeling av kommunal bolig. Systemet er utviklet av Husbanken i samarbeid med KS.

Utvikling og utprøving av digitale løsninger for hjemmeoppfølging, trygghetsløsninger og sosial kontakt

Bodø kommune prøver ut løsninger som gir mulighet for å gi avanserte helsetjenester i pasientens hjem.

Informasjon og opplæring til innbyggere

Brukere av digitale tjenester må få opplæring slik at de er trygge ved bruk av tjenestene.

Utvikle eller ta i bruk allerede utviklede verktøy for kartlegging og analyse av boligbehov

Det er behov for å ta i bruk verktøy for å kartlegge individuelle boligbehov og for analyse av de samlede behov.

Boliger forberedes for bruk av velferdsteknologi slik at beboer kan nyttiggjøre seg digitale løsninger som understøtter mestring i hverdagen

Tilrettelegging av boliger for bruk av teknologi gir muligheter for nye måter å motta tjenester på.

4.2 Mål om å utvikle helhetlige, koordinerte og bærekraftige bo- og tjenestetilbud

Flere har behov for støtte eller tjenester for å mestre det å bo med de utfordringer de har i livet. Behovene er ulike. Tjenestene rundt er tidvis fragmentert og lite koordinert. Det må skapes en felles plattform og samordne innsatsen. Organisering av det boligsosiale arbeidet og etablering av tverrfaglige samarbeidsarenaer gjennomgås og forbedres.

Etter modell fra skole- og barnehagesektoren utvikles et vurderingsverktøy for bygg som brukes til helse- og omsorgsformål og tjenestene som ytes av HO. Verktøyet vil bidra til beslutningsgrunnlag for fremtidige investeringer, strukturendringer og tjenesteutvikling.

Analysene i Smart helse 2030 viser et behov for endring i sammensetting av institusjons- og heldøgns botilbud (HDO) samt økning av korttidsplasser og HDO – plasser. Det er under utvikling et nytt helsebygg med samling av korttidsplasser og legevakt, og videre utvikling av heldøgns omsorgsplasser (HDO).

4.2.1 Tiltak for å utvikle helhetlige, koordinerte og bærekraftige bo- og tjenestetilbud

Navn
Etablere og utvikle tverrfaglige møteplasser og samhandlingsfora
Etablere helsebygg og utvikle flere heldøgns omsorgsplasser
Utvikle vurderingsverktøy for HO- bygg og tjenester
Gjennomgang av organisering av det boligsosiale arbeidet i kommunen

Etablere og utvikle tverrfaglige møteplasser og samhandlingsfora

Faglig samarbeid mellom de ulike aktørene i det boligsosiale arbeidet skal utvikles

Etablere helsebygg og utvikle flere heldøgns omsorgsplasser

Smart helse 2030 viser behov for dreining av tjenestene. Et nytt helsebygg med samling av korttidsplasser og legevakt, og videre utvikling av heldøgns omsorgsplasser (HDO) er viktige grep for å få til denne dreiningen.

Utvikle vurderingsverktøy for HO- bygg og tjenester

Vurderingsverktøy for bygg til helse- og omsorgsformål og tjenestene som ytes av HO i byggene, skal bidra til beslutningsgrunnlag for fremtidige investeringer, strukturendringer og tjenesteutvikling.

Gjennomgang av organisering av det boligsosiale arbeidet i kommunen

De boligsosiale tjenestene må ha en felles plattform, god kjennskap til hverandre og samhandle bedre for å sikre gjennomføringsevne og ivareta at boligsøkere mottar rett bolig og boligtenester.

4.3 Mål om samarbeid og samskaping med brukere og pårørende, frivillig sektor, ideelle organisasjoner, næringsliv og andre.

Inkludering og aktivisering er viktig for alle. Kommunens årshjul for det Gode liv i Bodø gir vennlige små dytt til byens innbyggere. Slik kan hver enkelt med små grep ta vare på byen vår, seg selv og hverandre. Hver måned setter ulike tema på agendaen som skal bidra til trivselsfaktorer i hverdagen slik at alle føler seg som en del av et fellesskap.

Frivillig sektor er kanskje den viktigste bidragsyteren til god helse i befolkningen. Frivillige organisasjoner har lange tradisjoner i norsk kultur- og samfunnsliv og er hjørnesteinen i vårt levende og demokratiske velferdssamfunn. I frivilligheten kan folk som deler samme interesser, livssyn eller brenner for samme sak møtes. Kommunen samarbeider med frivillige og ideelle organisasjoner om ulike tjenester og aktiviteter som har betydning for innbyggerne i ulike livssituasjoner.

Videreutvikling av samarbeid med frivillige og ideelle organisasjoner må ha fokus i det videre arbeidet for å skape et inkluderende samfunn og mestring i hverdagen for alle. Møter og dialog med utbyggere, borettslag og sameier for å identifisere områder som kan legge til rette for at beboere i fremtiden kan motta tjenester, kan også bidra til økt mestring for den enkelte.

Med samskaping som arbeidsmetode skal det skapes arena for bred medvirkning. Alle skal ha muligheten til å delta i utvikling av samfunnet vi lever i og alle skal føle seg sett og hørt. Bodø kommune skal avholde årlige temadager om sosial boligpolitikk. Formålet er å dele informasjon om boligbehov, planlagte prosjekter, utviklingstrekk mm. Dette vil bidra til at utbyggere, næringsliv og andre får bedre innsikt i de behov Bodø kommune ser og planlegger etter.

Utvikling av bo- og tjenestetilbud må også skje sammen med brukere og pårørende, både på individ- og systemnivå. De etablerte bruker- og pårørendeutvalgene vil være gode arenaer for slik samhandling. Informasjon om ulike botilbud, kartlegging av boligbehov og hva som er viktig for et godt liv, vil være tema i de ulike bruker- og pårørende utvalgene som er etablert.

4.3.1 Tiltak for samarbeid og samskaping

Navn
Samarbeid med frivillige og ideelle organisasjoner om ulike tjenestetilbud
Utvikle og understøtte prosjekter som bidrar til økt livsglede, trivsel og bolyst.
Dialog med borettslag og sameier
Årshjulet- det gode liv i Bodø
Ta opp tema om bolig og ulike boformer på møteplasser med brukere og pårørende
Vurdere å utforme en konseptbeskrivelse av kommunens behov knyttet til omsorg +
Temadag og informasjonsmøter om sosial boligpolitikk og bærekraft med næringsliv og andre

Samarbeid med frivillige og ideelle organisasjoner om ulike tjenestetilbud

Frivillige organisasjoner har lange tradisjoner i norsk kultur- og samfunnsliv. Samarbeid og samskaping er viktig og nødvendig for å sikre et godt samfunn for alle.

Utvikle og understøtte prosjekter som bidrar til økt livsglede, trivsel og bolyst.

Eldrereformen Leve hele Livet setter fokus på livskvalitet i eldre år. Dette er oppgaver som må løses sammen, og frivillig sektor er sentral i utvikling av gode tiltak.

Dialog med borettslag og sameier

Møter og dialog med utbyggere, borettslag og sameier for å identifisere områder som kan legge til rette for at beboere i fremtiden kan motta tjenester, kan også bidra til økt mestring for den enkelte.

Årshjulet- det gode liv i Bodø

Med satsningen "Det gode liv i Bodø" gir kommunen små dytt til våre innbyggere slik at man med små grep kan ta vare på byen vår, oss selv og hverandre. Hver måned setter det Gode liv i Bodø ulike tema på agendaen som skal bidra til at vi kan;

- Bedre våre klima og miljøutfordringer
- Støtte opp om trivselsfaktoren i hverdagen
- Gjøre matsvinn til matvinn og tips til et balansert kosthold
- Bidra til at alle føler seg som en del av et fellesskap
- Være aktive bodøværing

Vi tror at nå mange har fokus på samme tema til samme tid, så vil det ha en positiv effekt for oss alle. Og med små smarte grep, blir mange bekker små en stor Å.

Ta opp tema om bolig og ulike boformer på møteplasser med brukere og pårørende

Utvikling av bo- og tjenestetilbud skal skje sammen med brukere og pårørende, både på individ- og systemnivå.

Vurdere å utforme en konseptbeskrivelse av kommunens behov knyttet til omsorg +

En konseptbeskrivelse kan være et godt verktøy i dialogen med andre aktører

Temadag og informasjonsmøter om sosial boligpolitikk og bærekraft med næringsliv og andre

Bodø kommune skal i planperioden avholde temadager om sosial boligpolitikk og bærekraft. Formålet er å dele informasjon om boligbehov, planlagte prosjekter, utviklingstrekk mm. Dette vil bidra til at utbyggere, næringsliv og andre får bedre innsikt i de behov Bodø kommune ser og planlegger etter.

Samskaping skal være en bærende metode for å løse framtidige boligbehov. Bodø kommune tar initiativ til offentlige informasjonsmøter hvor boligplanens målgrupper bl.a. får vite om Husbankens virkemidler, innovative løsninger fra andre steder i landet og mulige lokale løsninger. Kommunedelsutvalg og andre råd og utvalg kan bidra i gjennomføringen.