



**NITTEDALKOMMUNE**  
*der storby møter marka*

HØRINGSUTKAST

Temaplan for

# Boligutvikling og boligsosial virksomhet 2018-2027

# Innhold

|           |                                                                         |           |                                                         |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------|-----------|---------------------------------------------------------|
| <b>03</b> | <b>FORORD</b>                                                           | <b>34</b> | <b>VEDLEGG</b>                                          |
| <b>04</b> | <b>SAMMENDRAG</b>                                                       | <b>34</b> | <b>1. Føringer for temaplanen</b>                       |
| <b>06</b> | <b>HOVEDMÅL OG STRATEGIER</b>                                           | <b>34</b> | <b>1.1 Kommuneplanen</b>                                |
| <b>08</b> | <b>ARBEIDET MED TEMAPLANEN, PLANPROSESSEN</b>                           | <b>36</b> | <b>1.2 Nasjonale og regionale føringer</b>              |
| <b>10</b> | <b>1. Føringer for temaplanen</b>                                       | <b>37</b> | <b>2. Temaplaner som en del av styringssystemet</b>     |
| <b>12</b> | <b>2. Formålet med temaplanen</b>                                       | <b>38</b> | <b>3. Økonomiske konsekvenser</b>                       |
| <b>14</b> | <b>3. Prinsipper som legges til grunn</b>                               | <b>38</b> | <b>4. Boligpolitisk status</b>                          |
| <b>15</b> | <b>3.1 Forebygging og universelle tiltak</b>                            | <b>39</b> | <b>4.1 Befolkningssammensetning og vekst fremover</b>   |
| <b>16</b> | <b>3.2 Normalisering<br/>- Flest mulig skal ivareta eget boligbehov</b> | <b>40</b> | <b>4.2 Folkehelse og levekår i Nittedal</b>             |
| <b>18</b> | <b>3.3 Gode boliger er grunnleggende for velferd</b>                    | <b>42</b> | <b>4.3 Boligsammensetning og boligmarked</b>            |
| <b>19</b> | <b>3.4 Samhandling som grunnlag for helhetlig planlegging</b>           | <b>44</b> | <b>4.4 Boligbehov som i dag ikke er dekket</b>          |
| <b>20</b> | <b>4. Ambisjoner, hovedmål og strategiske veivalg</b>                   | <b>44</b> | <b>4.5 Boligsosialt arbeid</b>                          |
| <b>20</b> | <b>4.1 Ambisjoner for fremtidens Nittedal</b>                           | <b>52</b> | <b>5. Kortversjon av hovedmål, strategier og tiltak</b> |
| <b>24</b> | <b>4.2 Hovedmål 1</b>                                                   |           |                                                         |
| <b>26</b> | <b>4.3 Hovedmål 2</b>                                                   |           |                                                         |
| <b>30</b> | <b>4.4 Hovedmål 3</b>                                                   |           |                                                         |

## Forord

# En bolig er et hjem



Boligen vår er grunnleggende for å kunne leve et godt liv. Trives vi hjemme, er det et godt utgangspunkt for å ha et bra liv. En god bolig er også grunnleggende for velferd, helse og muligheter for å være aktive deltakere i samfunnet.

Den planen du nå leser er et dokument som vi håper skal bidra til at innbyggerne i Nittedal skal ha gode sted å bo også i framtiden.

Temaplanen gir retning for kommunens boligpolitikk frem til 2027, og synliggjør hvordan kommunen kan ta en aktiv rolle i boligutviklingen i samarbeid med innbyggere og utbyggere.

I arbeidet med planen har det vært klare signaler fra de som har deltatt i prosessen, at man ønsker et mangfoldig og inkluderende Nittedalsamfunn. Derfor er dette en grunnleggende føring i planen. Samtidig har planen som formål å legge til rette for boligstrategier for vanskeligstilte på boligmarkedet.

Det som er unikt med denne temaplanen er at den legger føringer for den generelle boligutviklingen, samtidig som den sier noe om hvordan vi skal ta vare på dem som trenger bistand til å mestre sitt boforhold. Vi har valgt å se disse perspektivene sammen, fordi at helheten og det som har betydning for de fleste, også har store konsekvenser for de som sliter mest. Å legge til rette for et velfungerende boligmarked vil ha stor betydning for de som trenger det mest.

Bolig er den enkelte innbygger sitt ansvar, men kommunen kan påvirke rammeforholdene på enkelte områder, slik at flest mulig kan skaffe bolig på egenhånd og mestre egen bo-situasjon. Boliger og priser er avhengig av markedet, og kommunen kan ikke trylle seg inn i en egen boble der alle har råd til sin drømmebolig. Men kommunen kan påvirke sammensetning av boliger og hvordan disse blir fordelt i kommunen. Kommunen kan også stille krav til uteområder og etablering av møteplasser. Vi kan også gi råd og bistand til innbyggere for at de skal finne en egnet bolig som er tilpasset sine behov. I tillegg kan kommunen bistå i å fremskaffe boliger til vanskeligstilte grupper. Sammen vil disse grepene bidra til at flest mulig kan ivareta eget boligbehov og sikre at alle har et godt sted å bo.

I de neste årene vil presset på de kommunale tjenestene øke. Det er derfor viktig at boligen er utformet slik at vi i størst mulig grad ivaretar og mestrer egen bosituasjon. Undersøkelser viser også at evne til egenmestring er viktig for vår psykiske helse. En god boligutvikling dreier seg derfor både om bærekraftig kommuneøkonomi, og om at alle innbyggere kan leve gode liv i Nittedal i framtiden.

*Hilde Thorkildsen*  
**Hilde Thorkildsen, Ordfører**

# Sammendrag

Temaplanen skal gi retning for kommunens boligpolitikk frem til 2027, og synliggjøre hvordan kommunen kan ta en aktiv rolle i boligutviklingen i samarbeid med relevante aktører.

Planen skal bidra til vekst og utvikling av et mangfoldig og inkluderende lokalsamfunn. Samtidig har planen som formål å legge til rette for boligstrategier for vanskeligstilte på boligmarkedet.

Bærekraftig utvikling, effektiv arealutnyttelse og samlet areal- og transportplanlegging legges til grunn, der utvikling av et levende sentrumsområde med en mangfoldig befolkning og mangfold av tilbud og aktiviteter står sentralt.

Kommunens boligpolitikk bygger på et sett prinsipper som vil gi føringer for boligutviklingen i kommunen. I planen vektlegges forebygging og universelle tiltak for at flest mulig skal kunne ivareta eget boligbehov. Bolig er innbyggernes eget ansvar og kommunen skal kontinuerlig jobbe for at flest mulig skal eie egen bolig. Samtidig skal den boligsosiale innsatsen rettes mot de mest

utsatte gruppene. Boligens og bomiljøets betydning for helse og velferd er også en viktig verdi som legges til grunn for kommunens boligpolitikk. Boligutviklingen i kommunen skal også bidra til mangfold og inkludering. Dette betyr at vanskeligstilte skal inkluderes i ordinære bomiljøer.

I forbindelse med arbeidet med temaplanen har det blitt gjennomført ulike innspillsmøter hvor innbyggere, organisasjoner, politikere og kommunens administrasjon har bidratt med innspill til kommunens boligpolitikk. På første møtet delte de ulike aktørene sine ambisjoner for fremtidens Nittedal, samt ambisjoner for bolig- og samfunnsutviklingen i kommunen.

Oppsummert er det ønske om at kommunen skal legge til rette for en balansert og bærekraftig vekst, og et lokalsamfunn som er preget av sosiale møteplasser og yrende liv. Videre er det ønske om at Nittedal skal være et godt sted å bo for alle. Dette innebærer at kommunen i fremtiden ønsker seg mer mangfoldige bomiljøer.



*"Temaplanen skal gi retning  
for kommunens boligpolitikk  
frem til 2027, og synlig-  
gjøre hvordan kommunen  
kan ta en aktiv rolle i bolig-  
utviklingen i samarbeid  
med relevante aktører"*





## Hovedmål og strategier

**Hovedmål 1:** Tilstrekkelig antall egnede boliger skal sikres gjennom helhetlig boligplanlegging

**Strategi 1.1:** Kartlegging og oversikt over nåværende og fremtidig boligbehov

**Strategi 1.2:** Kommunen skal til enhver tid ha tilstrekkelig kompetanse til å styre boligutviklingen

**Strategi 1.3:** Kommunen skal legge til rette for samarbeidsmodeller i boligutviklingen

**Strategi 1.4:** Styring og rutiner for å fremskaffe boliger på bakgrunn av behov

**Strategi 1.5:** Sikre tilstrekkelige arealer til differensiert boligbygging i tråd med temaplanens hovedmål, og bruke disse effektivt

**Hovedmål 2:** All boligplanlegging skal sikre inkluderende bomiljøer som inviterer til aktivitet, fellesskap og deltakelse

**Strategi 2.1:** Fellesskap, aktivitet og deltakelse skal prioriteres i planlegging og forvaltning av areal i kommunen, og i oppbygging av sentrum

**Strategi 2.2:** Aktiv dialog med brukergrupper, næringsliv, borettslag og sameier

**Strategi 2.3:** Det skal legges til rette for innovasjon i boligutviklingen

**Strategi 2.4:** Helhetlig boligutvikling med tydelige og forutsigbare rammevilkår

**Strategi 2.5:** Kommunalt disponerte boliger skal integreres i øvrig boligmasse og fordeles jevnt i kommunen



### **Hovedmål 3: Den boligsosiale virksomheten skal være helhetlig, effektiv og gi bærekraftige løsninger**

**Strategi 3.1:** Kommunen skal ha gode tverrfaglige samarbeidsmodeller for den boligsosiale virksomheten

**Strategi 3.2:** Vanskeligstilte på boligmarkedet skal gis nødvendig bistand for å beholde eller fremskaffe egnet bolig

**Strategi 3.3:** Vanskeligstilte som bor i eid bolig skal sikres en trygg og god bosituasjon

**Strategi 3.4:** Effektiv og helhetlig tjenestereise for de som skal motta boligrelatert bistand



Bilde fra allmøtet i Kulturhuset.

## Arbeidet med temaplanen – om planprosessen

Arbeidet med planen har vært ledet av en tverrfaglig sammensatt arbeidsgruppe. Arbeidsgruppen består av representanter fra sektor for Helse og velferd, sektor for Miljø og samfunnsutvikling og Nittedal eiendom KF. Boligplanen er utarbeidet i samarbeid med Rambøll.

Sentrale aktører og tjenester i kommunen, samt eksterne interessenter har blitt involvert i forbindelse med utarbeidelse av planen.

I planprosessen har det blitt gjennomført tre innvolveringsprosesser. Formålet med prosessene har vært å få innspill til temaplanen. Under gis en beskrivelse av de ulike medvirkningsprosessene, hvem som har deltatt og formålet med prosessen.

Først ble det avholdt åpent allmøte for å diskutere ambisjonene for fremtidens Nittedal. I allmøtet deltok kommunens politiske og administrative ledelse, samt de ulike fagtjenestene fra kommunen som blir berørt av temaplanen. Representanter fra brukerorganisasjoner, private boligaktører og regionale samarbeidspartnere som blant annet Husbanken, var også til stede på allmøtet. Allmøtet var åpent for alle som ønsket å delta og også flere innbyggere deltok. Formålet med møtet var å dele ambisjoner for fremtidens Nittedal og dele ulike perspektiver på boligutvikling - hvordan skal vi bygge og bo i fremtidens Nittedal? I møtet ble det også utvekslet idéer og refleksjoner omkring



**Arbeidsgruppa med ansvar for temaplanen.** Fra venstre: Svein Neerland, enhetsleder for bolig og tilflytting og leder av arbeidsgruppa / Morten Bakjord, rådgiver Nittedal eiendom KF / Astrid Fortun Slettemoen, arealplanlegger / Hilde Fremstad, avdelingsleder Boligkontoret / Andreas Halvorsen, advokatfullmektig Kommuneadvokaten / Kai Lindseth, samfunnsplanlegger



Fra en av gruppeoppgavene hvor deltakerne diskuterte hva som er de største utfordringene med kommunens boligpolitikk i dag.



Ulike aktørene invitert til å komme med innspill til mål, strategier og tiltak/virkemidler for å nå målsettingene

utvikling av kommunen som et lokalmiljø preget av trivsel, mangfold og yrende liv.

Formålet med de to neste innspillsarenaene var å diskutere målsettinger og prioriteringer for kommunens boligpolitikk.

I det andre møtet i rekken deltok kommunens administrasjon med representanter fra de ulike tjenestene. Her fikk deltakerne gi innspill til målsettinger, prioriteringer og målgrupper for kommunens boligpolitikk. Formålet med møtet var også å skape en felles forståelse for hvilke grep kommunen må gjøre for å lykkes med en helhetlig boligutvikling i Nittedal.

Bildet til venstre er hentet fra en av gruppeoppgavene hvor deltakerne diskuterte hva som er de største utfordringene med kommunens boligpolitikk i dag.

I tredje og siste møte deltok kommunens politiske og administrative ledelse, samt representanter fra de ulike tjenestene. Her ble de ulike aktørene invitert til å komme med innspill til mål, strategier og tiltak/virkemidler for å nå målsettingene. Se bilde til høyre.

Innspillene som kom frem gjennom de ulike prosessene ligger til grunn for mål, strategier og tiltak som er utarbeidet i foreliggende temaplan.

# 1. Føringer for temaplanen

Temaplanen for boligutvikling og boligsosial virksomhet bygger på kommunale-, regionale- og nasjonale føringer. Her presenteres kort de mest sentrale føringene. For en nærmere beskrivelse av de ulike føringene, se vedlegg 1.

Nittedal kommune er en kommune i vekst, og målet er å oppnå en bærekraftig og balansert vekst. Med bakgrunn i arealmessige forhold, kommuneøkonomi og god lokal ? samfunnsutvikling, har vi et mål om en befolkningsvekst på 1,7 prosent per år i snitt i kommuneplanperioden (2015-2027). Dette tilsvarer mellom 150 og 170 nye boliger per år i planperioden.

Kommuneplanens samfunnsdel fremhever at Nittedal skal ha en bærekraftig utvikling.

Prinsippene om samlet areal- og transportplanlegging legges til grunn ved planleggingen av nye boligområder i Nittedal. En betydelig del av veksten vil derfor skje ved fortetting og utvidelse av Rotnesområdet. Kommunen har igangsatt et arbeid for å utvikle nye Nittedal sentrum. Formålet er å sikre at utviklingen møter befolkningsveksten, samt å skape et godt og attraktivt tettsted.

Formålet med temaplanen er å gi føringer for kommunens boligpolitikk frem til 2027. Planen skal sikre tilstrekkelig antall boliger for å møte det fremtidige boligbehovet, samt god variasjon i boligutviklingen. Nittedal kommunes åtte strategiske styringsmål legges til grunn for utviklingen av Nittedalssamfunnet.

Gode tjenester, god folkehelse, rent miljø, stolt Nittedalsidentitet og levende lokaldemokrati er

avgjørende for at vi kan leve det gode liv i Nittedal. Gode prosesser, kompetente og motiverte medarbeidere og sunn økonomi i kommuneorganisasjonen skal bidra til å oppnå kommunens mål.

Styringsmålene er førende for temaplanens hovedmål og strategier. Figuren under illustrerer hvordan kommunens boligpolitikk berører alle de strategiske styringsmålene i kommuneplanen.

Figur 3 1: Nittedal kommunes åtte styringsmål danner et viktig grunnlag for temaplanen



*“Nittedal skal ha en bærekraftig utvikling. Dette betyr at dagens forbruk og investeringer ikke skal svekke innbyggernes muligheter til i framtida å få dekket sine økonomiske, materielle, sosiale og kulturelle behov. En god balanse mellom vekst og vern av natur- og miljøressurser er en forutsetning for å få dette til. Prinsippet om bærekraftig utvikling gjelder også for Nittedal kommune. Utgifter og inntekter må balansere. Dette innebærer at kommunen ikke kan vokse mer enn det vi har økonomi til å håndtere”*



## 2. Formålet med temaplanen

Formålet med temaplanen er å gi føringer for kommunens boligpolitikk frem til 2027. Planen skal sikre tilstrekkelig antall boliger for å møte det fremtidige boligbehovet, samt god variasjon i boligutviklingen.

Planen skal bidra til vekst og utvikling av et mangfoldig og inkluderende lokalsamfunn. Ved å legge til rette for en variert og mangfoldig boligutvikling er målet at kommunens innbyggere skal ivareta eget boligbehov på det ordinære boligmarkedet.

Samtidig har planen som formål å legge til rette for boligstrategier for vanskeligstilte på boligmarkedet. Nittedal kommune legger husbankens definisjon av vanskeligstilte til grunn:

*Vanskeligstilte på boligmarkedet er personer og familier som ikke har mulighet til å skaffe seg og/eller opprettholde et tilfredsstillende boforhold på egen hånd. Dette kan være personer som er uten egen bolig, som står i fare for å miste boligen eller bor i uegnet bolig eller bomiljø. Personer som selv ikke kan ivareta sine boligbehov på det ordinære boligmarkedet skal få samordnet bistand.*

Bærekraftig utvikling, god areal- og transportplanlegging vektlegges, hvor utvikling av et levende sentrumsområde med en variert sammensatt befolkning og mangfold av tilbud og aktiviteter står sentralt.

Nittedal kommune skal ha en aktiv rolle i det lokale boligmarkedet og fungere som en premissleverandør for god bolig- og områdeutvikling. Dette skal skje gjennom dialog med private aktører og innbyggere. Tettere samarbeid, samordning og

dialog på tvers av tjenester i kommunen blir også utslagsgivende for å lykkes i denne rollen.

Gjennom gode kartlegginger og analyser av behov for boliger og bomiljøer, skal kommunen stille de nødvendige krav og synliggjøre faktiske behov overfor potensielle utbyggere. Gode analyser vil synliggjøre behovet for boliger, offentlig kommunikasjon og service. En tydeligere kommune vil bidra til å redusere usikkerhet som oppleves blant private aktører når det gjelder boligbygging. Bedre kommunikasjon på tvers av tjenester vil også styrke helse- og sosialkompetansen i planlegging av nye områder og bygninger. Nittedal skal også gjennom en aktiv boligpolitikk legge til rette for utvikling av det private leiemarkedet lokalt.

Temaplanen skal samhandle godt med kommunens øvrige planverk for å sørge for en helhetlig planpolitikk. Basert på kartlegging og analyse av behov skal nødvendige ressurser vurderes i forbindelse med kommunens årlige økonomiske handlingsplan.

Nittedal kommune vil som aktiv premissleverandør prøve ut nye samarbeidsmodeller innen boligutvikling. Dette inkluderer samarbeid med private aktører, frivillig sektor, universitets-, høyskole- og forskningsmiljøer og innbyggere.

Kommunen har en rekke virkemidler de kan benytte for å styre boligutviklingen i tråd med behov og ønsket utvikling. Imidlertid bør det nevnes at kommunens handlingsrom må ses i sammenheng med markedsmekanismene i boligmarkedet.



## VIRKEMIDLER I BOLIGPOLITIKKEN

- **Plan- og bygningsloven**

Viktigste virkemiddel for å styre utviklingen av nye boliger. Sentrale styringsredskaper: kommuneplan, reguleringsplan og utbyggingsavtaler.

- **Kommunal eiendomspolitikk**

Kommunen som grunneier kan gå lenger enn hva det er anledning til gjennom plan- og bygningsloven for å styre boligutviklingen. Hensiktsmessig redskap for å stille særlige vilkår ved salg av kommunal eiendom.

- **Husbankens låne- og støtteordninger**

Dette er virkemidler som både skal stimulere til variert boligbygging og sikre vanskeligstilte en egnet bolig via personrettede låneordninger. Gjelder brukte boliger og nye boliger, leie og eie.

- **Kommunale tjenester og støtteordninger**

Økonomiske og praktisk rettede virkemidler som skal sikre at vanskeligstilte skal kunne skaffe, bo og beholde egnet bolig.



### 3. Prinsipper som legges til grunn

Kommunens boligpolitikk bygger på et sett prinsipper som vil gi føringer for boligutviklingen i kommunen. I planen vektlegges forebygging og universelle tiltak for at flest mulig skal kunne ivareta eget boligbehov. I Nittedal er bolig innbyggenes eget ansvar og kommunen skal kontinuerlig jobbe for at flest mulig skal eie egen bolig. Samtidig skal den boligsosiale innsatsen rettes mot de mest utsatte gruppene. Boligens og bomiljøets betydning for innbyggernes helse og

velferd er også en viktig verdi som legges til grunn for kommunens boligpolitikk. Boligutviklingen i kommunen skal også bidra til mangfold og inkludering, hvilket betyr at vanskeligstilte skal inkluderes i ordinære bomiljøer. Sist bygger planene på prinsippet om at kommunen skal være en aktiv premissleverandør for å bidra til ønsket bolig- og samfunnsutvikling.

På de følgende sidene gis en beskrivelse av de ulike prinsippene planen bygger på.



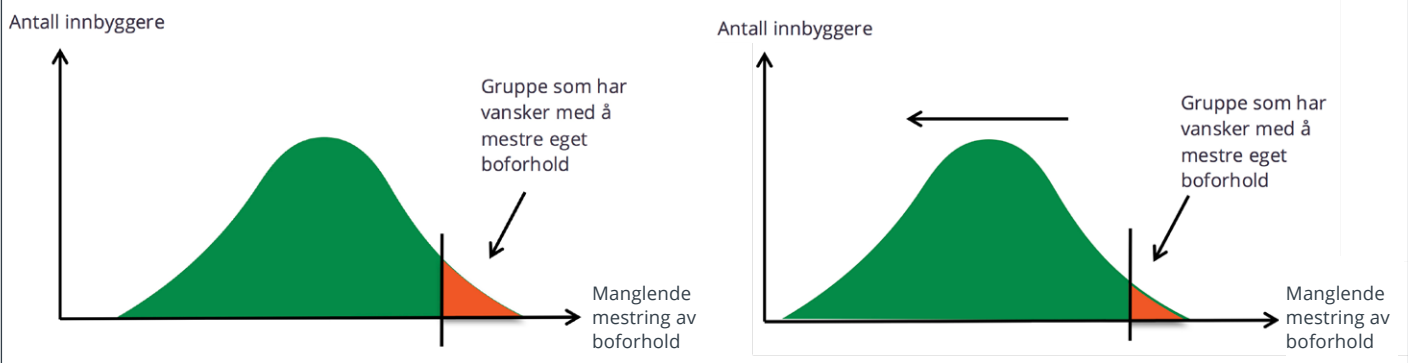
*For at flertallet av innbyggerne i kommunen skal ha en god bosituasjon vil kommunen arbeide med forebyggende og universelle tiltak*

### 3.1 Forebygging og universelle tiltak

For at kommunen skal lykkes med en helhetlig boligutvikling vil kommunen legge forebyggingsperspektivet inn i alle tiltak og tjenester. Innenfor boligfeltet handler forebygging om at flest mulig skal kunne etablere seg i ordinært boligmarked uten bistand fra kommunen. Det fordrer nok og riktige boliger, overkommelige priser og et mangfold som er tilpasset ulike behov og livssituasjoner.

Planen bygger på Geoffrey Rose sin teori om populasjonsstrategier. Det går i korthet ut på at forebyggende strategier som er rettet mot hele befolkningen også er mest effektivt for å hjelpe de som sliter mest. Breddetiltakene hjelper flere av de vanskeligstilte enn tiltak som bare er rettet mot enkeltgrupper. Slike tiltak er også mindre stigmatiserende.

Figur 3:1: Universelle tiltak gir en kurveforskyvning som reduserer gruppen som har behov for hjelp



Kilde: <https://upstreamthinking.wordpress.com/geoffrey-roses-prevention-theory/>

Det teoretiske rammeverket fra Rose er med på å illustrere hvorfor ordinær boligpolitikk er tett sammenvevd med **sosial** boligpolitikk. Den ordinære boligpolitikken angår hele befolkningen og gode

strategiske valg vil påvirke muligheter og barrierer for gjennomsnittlige innbyggerne i Nittedal. Det vil også påvirke hvor gjennomsnittet ligger og hvor terskelen for behovet for sosial boligbistand ligger.



*Bolig er innbyggernes eget ansvar og kommunen vil kontinuerlig jobbe for at flest mulig skal ivareta eget boligbehov*

### 3.2 Normalisering - Flest mulig skal ivareta eget boligbehov

Den norske boligpolitikken har en etablert målsetting om at flest mulig skal eie egen bolig. Sammenlignet med andre land er det en stor andel av innbyggerne i Norge som eier sin egen bolig. Det betyr at det ordinære leiemarkedet er mindre i Norge sammenlignet med andre land.

I Nittedal er bolig innbyggernes eget ansvar og kommunen vil kontinuerlig jobbe for at flest mulig skal ivareta eget boligbehov. Målet er at flest mulig skal eie sin egen bolig. Man vet at det å eie egen bolig er viktig for å bygge opp kapital. Å sikre at flest mulig kan eie egen bolig kan derfor bidra til å utjevne sosiale forskjeller. Videre viser forskning at områder med mange utleieboliger er preget av høy utskiftning og mindre stabile bomiljø.

Hvem som faller utenfor det ordinære boligmarkedet har sterk sammenheng med boligmarkedets utforming, både tilgjengelighet og pris. Jo større barrierer for å komme inn på det ordinære leie- eller eiemarkedet, desto flere vil ha behov for kommunal boligbistand. Dette innebærer at kommunen må ha et velfungerende boligmarked for å lykkes med den boligsosiale innsatsen.

Figur 3-2<sup>1</sup> (på side 17) viser sammenhengen mellom det ordinære boligmarkedet og behovet for kommunal boligbistand. Målet er at kommunen skal bistå flest mulig inn i det ordinære boligmarkedet.

Å leie kommunal bolig skal for de fleste være et midlertidig tilbud før ordinært leie- eller eie-

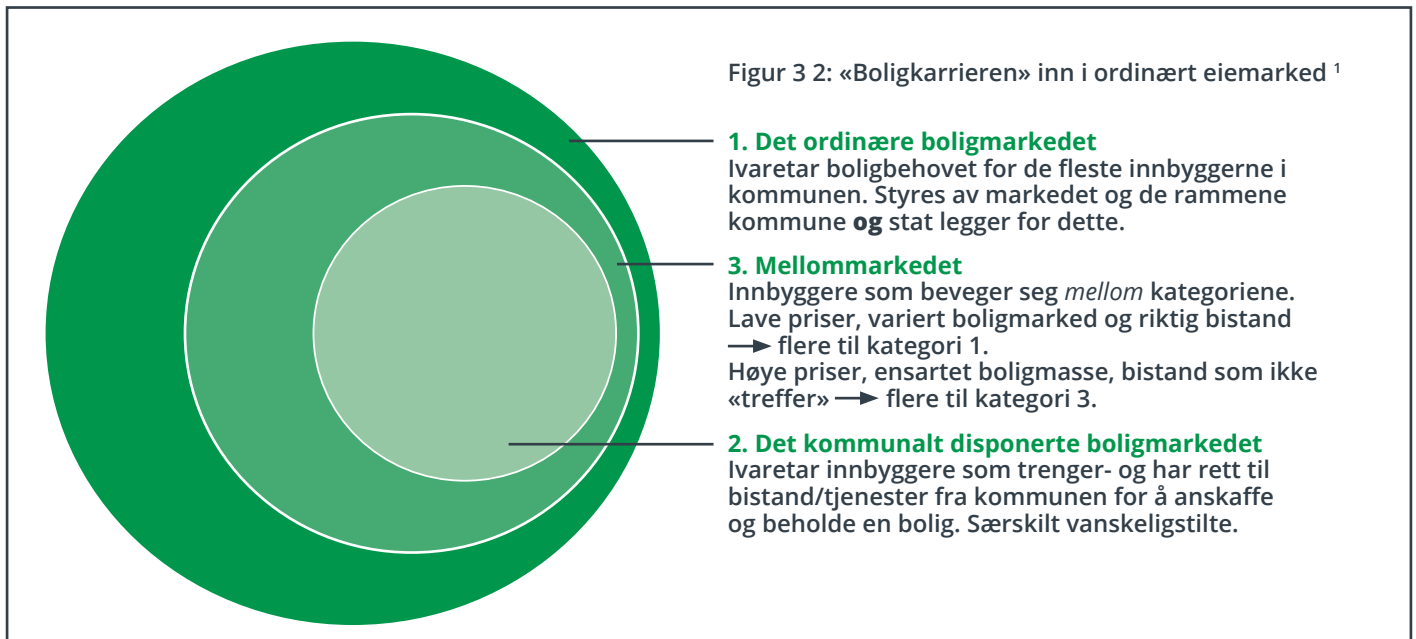
marked. Mange beboere i kommunale boliger har behov for ulik grad av kommunal bistand for å lykkes med å komme fra en kommunal bolig til en mer ordinær og varig bolig. Økonomi, helse eller sosiale omstendigheter, eller en kombinasjon av disse, kan være årsak til at et kommunalt boligtilbud er en midlertidig løsning i kortere eller lengre tid. Kommunale boliger skal i de fleste tilfeller ikke være et varig botilbud, men et virkemiddel for å få alle innbyggere inn i det ordinære boligmarkedet – i eid eller leid bolig.

Det har skjedd en stor utvikling innenfor det boligsosiale feltet de siste tiårene. Kommuner behandler i dag langt mer komplekse og krevende saker innenfor helse- og sosialfeltet enn de gjorde for 10-20 år siden<sup>2</sup>. Dette gjelder også Nittedal, hvor tildeling av tjenester og boliger i økende grad tilfaller de mest utsatte gruppene. Denne utviklingen forventes å bli forsterket fremover.

Enkelte personer vil allikevel ha utfordringer med å få dekket sitt boligbehov på det ordinære boligmarkedet. Nittedal vil rette den boligsosiale innsatsen mot de mest utsatte gruppene som forventes å stå uten egnet bolig i kortere eller lengre perioder. Boforholdet for beboere i kommunal bolig skal normaliseres, og kommunens politikk skal bidra til å integrere vanskeligstilte i ordinære bomiljøer.

1. Modell Husbanken

2. Meld. St. 26 (2014-2015) Fremtidens primærhelsetjeneste – nærhet og helhet

Figur 3 2: «Boligkarrieren» inn i ordinært eiemarked <sup>1</sup>

### 3.2.1 Gjengs leie

I tråd med Husbankens anbefalinger, legger planen til grunn at kommunen bør fastsette husleie etter gjengs leie i kommunale utleieboliger. Nittedal kommune vedtok i kommunestyremøte 25.05.2009, sak 41/09, innføring av 100 % gjengs leie. Det er innført gjengs leiesats i alle nyinnkjøpte utleieboliger, men det er fortsatt en del av den kommunale boligmassen som har en husleie som er under markedspris.

#### Hva er gjengs leie?

Mens markedsleie er den leia du kan få på et gitt tidspunkt for en bestemt bolig, er gjengs leie en gjennomsnittsleie av husleiene i det området du bor i, i sammenlignbare leiligheter. Det kan bare gjøres der leieforholdet har vart i minst to år og seks måneder, jf husleieloven.

*«Har leieforholdet vart i minst to år og seks måneder uten annen endring av leien enn den som kan kreves etter § 4-2, kan begge parter uten oppsigelse sette fram krav om at leien blir satt til gjengs leie på iverksettingstidspunktet ved utleie av liknende husrom på liknende avtalevilkår. Ved leiefastsetting etter første punktum skal det gjøres fradrag for den del av leieverdien som skyldes leierens forbedringer og innsats. Tilpassing av leien etter første ledd kan tidligst settes i verk seks måneder etter at det er framsatt skriftlig krav om det, og tidligst ett år etter at tidligere endring av leien ble satt i verk. Blir partene ikke enige om hva som er gjengs leie, kan hver av dem kreve at den blir fastsatt etter bestemmelsene i § 12-2»* <sup>3</sup>

#### Hvorfor gjengs leie?

En kunstig lav kommunal husleie, sammenlignet med markedsleie kan for mange bli en barriere for å komme videre i boligkarrieren. Med en tilpasning til gjengs leie blir det mer realistisk å vurdere overgangen fra det kommunale leiemarkedet til ordinært boligmarked.

En godt avpasset gjengs leie gir også et annet og bedre utgangspunkt for godt vedlikehold av de kommunale utleieboligene. I det boligsosiale arbeidet er det viktig å opprettholde vedlikehold og status i boforhold for å forebygge forslummede boligområder. Boforhold påvirker opplevelse av verdighet og status. Husbanken forutsetter gjengs leie ved tilskuddsberegninger.

#### Hva blir konsekvensene?

Gjengs leie synliggjør de reelle kostnadene ved kommunale utleievirksomhet sammenlignet med subsidiert utleie. Gjengs leie vil bidra til at man istedenfor å subsidiere boligen, heller subsidierer leietakeren. Dette vil imidlertid kunne føre til en økning i de kommunale sosialhjelpsutgiftene for noen av leietakerne. Det er derfor viktig å se husleieinntekter og sosiale utgifter i sammenheng. Ved en innføring av gjengs leie i alle boliger bør man ta høyde for å oppjustere budsjettet for de som trenger ekstra støtte for å klare boutgiftene.

3. Husleieloven. § 4-3. Tilpassing til gjengs leie



*En egnet bolig og gode bomiljøer er grunnleggende for vår helse og samfunnsdeltakelse*

### 3.3 Gode boliger er grunnleggende for velferd

Forskning viser at bolig har stor betydning for folkehelsen. Bolig og boområder er viktige påvirkningsfaktorer for helsen vår<sup>4</sup>. Det å bo dårlig påvirker både fysisk og mental helse negativt. Vår fysiske helse påvirkes av støy, utslipp, nærhet til parker og grøntområder, nærhet til private og offentlige tjenester og tilgang til kollektivtransport.

For å skape gode boliger og bomiljøer i Nittedal vil kommunen satse på løsninger som legger til rette for trygghet, tillit, sosial støtte og kontakt. Kommunen skal også arbeide for å sikre at alle bor i en egnet bolig.

Det er ikke kun arkitekturen og den fysiske utformingen av bolig eller uteområder som er av betydning for innbyggernes helse, men også opplevelsen av sosial tilhørighet og fellesskap i nærmiljøet. Vår mentale helse påvirkes av identitet, tilhørighet, status, trygghetsfølelse og opplevd mening. Studier peker også på at det er mer stress og dårlig helse i områder med mange leieboliger og homogen befolkning<sup>5</sup>.

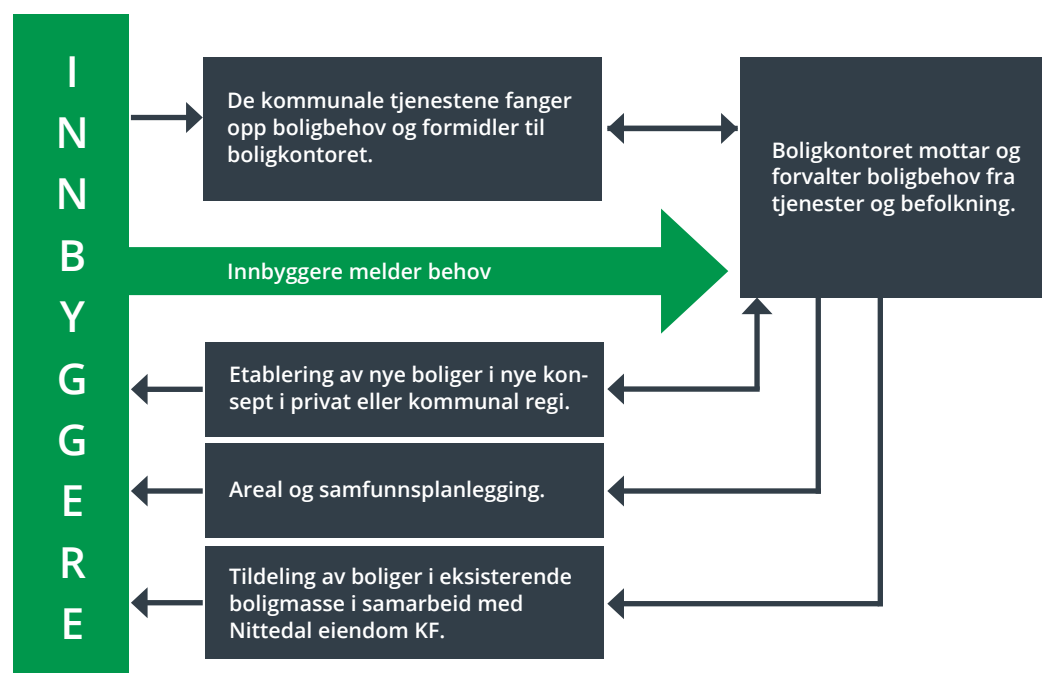
I Nittedal skal boligpolitikken styrke mangfoldet og inkluderingen blant innbyggerne. Dette knytter seg til utforming av fysiske omgivelser og sammenheng av bomiljøer som legger til rette for sosial interaksjon på tvers av alder, bakgrunn og sosial status.

For å bidra til inkludering av alle grupper skal kommunale boliger planlegges inn i ordinære bomiljøer. Kommunen skal prioritere varige og bærekraftige boligløsninger for de mest utsatte gruppene. Forskning viser at bolig er en grunnleggende forutsetning for å kunne ta fatt på andre problemområder i livet, slik som helse- og rusutfordringer. Nittedal kommune vil derfor arbeide for at de mest utsatte gruppene med rus- og/eller psykiske helseutfordringer får stabilisert boforholdene gjennom bærekraftige boligløsninger. Å ha et hjem er viktig for sosial inkludering og deltagelse i samfunnet.

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

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

Figur 3-3: Sentrale aktører i kartlegging, forvaltning og framskriving av boliger for vanskeligstilte



### 3.4 Samhandling som grunnlag for helhetlig planlegging

For at kommunen skal kunne være en aktiv premisseleverandør og styrke boligutviklingen i den retningen kommunen ønsker må kommunen ha god oversikt over dagens og fremtidens behov. For å kartlegge og analysere behovene for boliger, kommunale og ordinære, må tjenester på tvers i kommunen samarbeide. Enkeltaktører har oversikt over behov innenfor sine områder, og kommunen må samle og sammenstille denne kunnskapen.

Ulike aktører i kommunens administrasjon kjenner boligbehovet fra forskjellige innfallsvinkler. Boligkontoret behandler søknader fra befolkningen og fattet vedtak, samt har oversikt over etterspørsel. Tjenesteutøvere kjenner enkeltsakene i dybden, og ser hvordan beboere fungerer i boliger og bomiljøer i praksis. De ser også nye behov for innbyggere som vil trenge bolig fram i tid. Nittedal eiendom fremskaffer og forvalter boliger på oppdrag fra rådmannen, og vil også kunne ha informasjon om leietakere og hvordan de fungerer i bolig.

Videre skal areal- og samfunnsplanleggere i kommunen ha oversikt over behov på det ordinære boligmarkedet, både i dag og fremover. Behov fremover kalkuleres ut fra historiske data og befolkningsframskriving. Behovet i dag bør i stor grad innhentes gjennom brukerinvolvering og medvirkning. *Hvilke behov og ønsker har innbyggerne i Nittedal?* Også forskning og nasjonale føringer må hensyntas i planlegging for nåtid og fremtid. Ikke minst vil praksisfeltets kompetanse og erfaring gi viktige innspill til analysene av behov fremover, fordi fremskrivninger som oftest sjeldent treffer nøyaktig.

## 4. Ambisjoner, hovedmål og strategiske veivalg

I dette kapittelet beskrives kommunens ambisjoner for boligpolitikken, samt hovedmål og strategier.

### 4.1 Ambisjoner for fremtidens Nittedal

I forbindelse med arbeidet med temaplanen har det som allerede nevnt blitt gjennomført ulike innspillmøter hvor innbyggere, organisasjoner, politikere og kommunens administrasjon har bidratt med innspill til kommunens boligpolitikk. På første møtet delte de ulike aktørene sine ambisjoner for fremtidens Nittedal, samt ambisjoner for bolig- og samfunnsutviklingen i kommunen.

Oppsummert ønsker de involverte å legge til rette for en balansert og bærekraftig vekst, og et lokalsamfunn som er preget av sosiale møteplasser og yrende liv. Videre ønsker de at Nittedal skal være et godt sted å bo for alle. Dette innebærer at fremtiden skal bære preg av mer mangfoldige bomiljøer. Mangfold innebærer også at vanskeligstilte på boligmarkedet likestilles og integreres i ordinære bomiljøer.

Denne oppfatningen illustreres gjennom sitatet under, hentet fra en av deltakerne på allmøtet.

Gjennom planprosessen har det kommet frem et tydelig ønske om at kommunens boligpolitikk skal **balansere hensynene til bevaring og utvikling**. Kommunen skal bevare sitt særpreg og sin identitet. Særlig handler dette om å bevare marka og den grønne «kulturbygda». Samtidig er det et ønske om å legge til rette for en mer urban utvikling og et mer tydelig sentrum.

«Vi vil leve grønt og urbant på samme tid»

Videre er det enighet om kommunen bør sikre **bærekraftig utvikling** for alle deler av kommunen, og ikke kun for sentrum.

Det er også et ønske om at Nittedal i fremtiden skal være et **«levende samfunn»**. I dette ligger at det bør defineres et mer tydelig sentrum, og at de involverte ønsker mer servicetilbud til ulike grupper. Her etterspørres særlig servicetilbud som kafeer, restauranter og butikker. Et ønske om en blanding av målgrupper og mangfold fremheves også. Ved å legge til rette for aktiviteter for mange ulike målgrupper kan kommunen skape et levende samfunn.

Levende samfunn settes også i sammenheng med transportmuligheter i kommunen. Det etterspørres særlig god tilgang på **kollektivtransport og gang- og sykkelvei**.

**Sosiale møteplasser** fremheves som særlig viktig for å lykkes med å skape et levende samfunn. Sosiale møteplasser på tvers av generasjoner fremstår her som viktig for sosial inkludering og tilhørighet i lokalsamfunnet.

Flere etterspør sosiale møteplasser eller fellesfunksjoner i boliger hvor man kan ha organisert **felleskap** som bygger opp under sosial inkludering.

Flere fremhever at **deltakelse** er viktig for tilhørighet. Det er derfor viktig at boliger og bomiljøer bidrar til at innbyggerne kan være aktive samfunnsdeltakere.

Videre ønsker man at Nittedal skal være et **godt sted å bo for alle**. Dette innebærer at man i fremtiden ønsker seg mer **mangfoldige bomiljøer**. Mangfoldige bomiljøer fordrer tilrettelegging for boliger til mennesker i alle livsfaser. Samtidig bør vanskeligstilte på boligmarkedet normaliseres og integreres i ordinære bomiljøer.

Nittedal skal være et godt sted å vokse opp. Kommunen skal sikre gode oppvekstsvilkår for alle og bidra til å forebygge sosiale forskjeller. Kommunen bør legge til rette for sosiale aktiviteter og møteplasser for barn og unge som bidrar til aktivitet, deltagelse og inkludering.

### **Hva er ditt ønske for fremtidens Nittedal?**

*«Det er nye boligfelt ulike steder i bygda, forskjellige type boliger, grøntanlegg og god tilgjengelighet. Tur- og sykkelvei langs Nitelva. Fremdeles jordbruk og et vakkert kulturlandskap. Vi hører litt sus fra veien, samtidig som vi hører stillhet. Lukter friskhet i luften. Lukten av blomster, natur og nyslått gress fra jordbruket. Ser at det er grønt. Sentralt bygg for eldre i sentrum som gjør at de eldre kan se livet i sentrum. Sentrum har kaféliv, uteliv, aktiviteter og sosiale møteplasser for alle».*







# TEAPLANENS HOVEDMÅL, STRATEGIER OG TILTAK

## **Hovedmål 1:**

*Tilstrekkelig antall  
egnede boliger skal  
sikres gjennom helhetlig  
boligplanlegging*

## **Hovedmål 2:**

*All boligplanlegging  
skal sikre inkluderende  
bomiljøer som inviterer  
til aktivitet, fellesskap  
og deltakelse*

## **Hovedmål 3:**

*Den boligsosiale virk-  
somheten skal være  
helhetlig, effektiv og gi  
bærekraftige løsninger*

## 4.2 Hovedmål 1

### Hovedmål 1: Tilstrekkelig antall egnede boliger skal sikres gjennom helhetlig boligplanlegging

Målet er å legge til rette for at boligmarkedet i kommunen tilfredsstiller dagens og fremtidens behov. Kommunen skal legge til rette for at det utvikles tilstrekkelig antall og egnede boliger for å møte befolkningsveksten fremover. Dette innebærer blant annet at det skal bygges mer variert for å møte behovene til alle innbyggere i kommunen.

Kommunen skal arbeide etter følgende strategier for å nå målet:

#### Kartlegging – behovsoversikt

##### Strategi 1.1: Kartlegging og oversikt over nåværende og fremtidig boligbehov

For å sikre at det bygges og fremskaffes boliger som er i tråd med innbyggernes behov skal kommunen arbeide systematisk med kartlegging av nåværende og fremtidige boligbehov. Dette omhandler kartlegging og fremskrivninger av behov i henhold til demografisk utvikling, samt kartlegging av boligbehov blant vanskeligstilte på boligmarkedet.

Kartlegging skal gi kunnskap om hvilke boliger det er behov for, samt sikre at boligutviklingen henger sammen med utvikling av kommunale tjenestetilbud, servicetilbud og offentlig kommunikasjon.

Kunnskapen om boligbehovene fremover vil også bidra til å tydeliggjøre overfor utbyggere hva som er behovet. Dette vil føre til at kommunen kan være tydeligere på krav, normer og bestillinger overfor private aktører.

| Tiltak |                                                                                                                      |
|--------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| A      | Det skal etableres rutiner og samarbeid for å fremskaffe helhetlig oversikt over status og behov for boligutvikling. |
| B      | Det skal sikres brukermedvirkning ved kartlegging av behov.                                                          |

#### Styring og kompetanse

##### Strategi 1.2: Kommunen skal til enhver tid ha tilstrekkelig kompetanse til å styre boligutviklingen

Kommunen skal sikre at man til enhver tid har tilstrekkelig kompetanse til å styre boligutviklingen. Her er det viktig å avklare roller og ansvar internt, samt sikre godt samarbeid for å utveksle kompetanse på tvers mellom ulike fagområder. Kommunen skal styrke samarbeidet internt for å få til en mer langsiktig og helhetlig boligutvikling.

Kommunen må til enhver tid ha oppdatert kunnskap om relevant regelverk, samt Husbankens låne- og tilskuddsordninger for realisering av prosjekter, både personrettede og rettet mot boligprosjekter.

| Tiltak |                                                                                                                       |
|--------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| A      | Det skal etableres samarbeid og rutiner på tvers av sektorer for å styrke helhet og langsiktighet i boligutviklingen. |
| B      | Det skal avklares roller og ansvar for bruk av Husbankens virkemidler.                                                |
| C      | Det skal innhentes ekstern kompetanse der det er nødvendig.                                                           |

## Samarbeidsmodeller om boligutvikling

### Strategi 1.3: Kommunen skal legge til rette for samarbeidsmodeller i boligutviklingen

Kommunen skal legge til rette for at det utvikles nye samarbeidsmodeller for boligutvikling, både for kommunalt disponerte boliger og boliger på det ordinære boligmarkedet.

Kommunen skal i fremtiden samarbeide med private og frivillige aktører om utvikling av boligkonsepter både på leie- og eiemarkedet.

For å sikre tilstrekkelig og egnede boliger skal kommunen også benytte det private leiemarkedet som en del av sin samlede boligportefølje.

I forbindelse med utarbeidelse av nye samarbeidsmodeller for boligutvikling skal kommunen ha en samordnet og helhetlig virkemiddelbruk, herunder bruk av Husbankens virkemidler.

| Tiltak |                                                                                                                                                                                                                                                            |
|--------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| A      | Kommunen skal i samarbeid med boligutviklere og frivillige aktører sikre utvikling av boliger til det ordinære markedet, og til vanskeligstilte grupper.                                                                                                   |
| B      | Kommunen skal ta en aktiv rolle for å bidra til å profesjonalisere leiemarkedet.                                                                                                                                                                           |
| C      | Det skal opprettes tilvisningsavtaler i samarbeid med private utbyggere.                                                                                                                                                                                   |
| D      | Kommunen skal sikre effektiv bruk av Husbankens virkemidler i boligutvikling for å nå målsettingene i kommunens boligpolitikk.                                                                                                                             |
| E      | Kommunen skal sikre nødvendig samarbeid, gjennom å opprette samarbeidsfora internt og eksternt om boligutvikling. Det skal etableres kontaktpunkt for koordinering av samhandling med eksterne aktører. Roller og ansvar skal fordeles tydelig i kommunen. |

## Samordnede og helhetlige plan- og styringssystemer

### Strategi 1.4: Styring og rutiner for å fremskaffe boliger på bakgrunn av behov

Kommunen er avhengig av godt samarbeid med eksterne aktører for å realisere ønsket boligutvikling. Det er derfor viktig at kommunen har klare strategier for eierskap, finansiering, anskaffelsesmetoder og krav til utforming for å bidra til forutsigbarhet og godt samarbeid. Kommunen skal bidra til at boligutviklingen er i tråd med behov og ønsket samfunnsutvikling. Samtidig skal kom-

munen være en aktiv premissleverandør som legger til rette for stabil og forutsigbar boligbygging.

For å sikre helhetlig og stabil boligutvikling skal kommunen sørge for samordning av kommunens plan- og styringssystemer. Kommunen skal ha en helhetlig tilnærming som sikrer samordning av boligbehov og arealplanlegging, og som samtidig sikrer gjennomføring gjennom forankring i økonomiplanen. De boligsosiale behovene skal også inkluderes i den helhetlige planleggingen.

I tillegg skal kommunen være en aktiv premissleverandør gjennom å etterspørre prosjekter basert på behovskartlegginger, og stille krav til utforming og type boliger basert på kunnskap om behov og ønsket utvikling. Kommunen skal gå tidlig i dialog med utbyggere for å skape forutsigbarhet og gode samarbeidsrelasjoner. Disse helhetlige grepene er viktig for å sikre en variert boligsammensetning, mangfold og stabilt bomiljø.

| Tiltak |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|--------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| A      | Det skal utarbeides et boligtypeprogram inkl. boligsosialt boligprogram som følges opp i kommunens Handlingsplan. <ul style="list-style-type: none"> <li>Boligtypeprogrammet er forankret i befolkningsprognoser og behovsanalyser. Programmet skal fastsette mål for antall og type boliger, boligsosiale behov, hvor det skal bygges og i hvilken rekkefølge. Det kan også fastsette valg av virkemiddel og samarbeidsparter.</li> </ul> |
| B      | Kommunen skal på bakgrunn av behov, vurdere sammensetning av boligstørrelse og boligtype i alle nye boligprosjekt, jfr A.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| C      | Kommunen skal vurdere bruk av utbyggingsavtaler som virkemiddel i alle boligprosjekt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| D      | Kommunen skal utforme planfaglige retningslinjer som grunnlag for all boligutbygging.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| E      | Kommunen skal aktivt invitere utbyggere til å utforme prosjekter som møter fremtidens behov.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| F      | I alle byggeprosjekter skal det vurderes å benytte forkjøpsrett for å sikre kommunalt disponerte boliger i tråd med behov.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| G      | Kommunen skal utarbeide retningslinjer for fremskaffelse og forvaltning av kommunale boliger.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

## Arealutvikling og arealeffektivitet

### Strategi 1.5: Sikre tilstrekkelige arealer til differensiert boligbygging i tråd med tema-planens hovedmål, og bruke disse effektivt

Regional plan for areal og transport og kommuneplanen legger til grunn at Nittedal skal ha en kompakt og klimavennlig utvikling. Hovedtyngden av veksten skal komme i sentrum.

For å lykkes med dette skal kommunen føre en aktiv politikk som sikrer tilstrekkelig areal til boligformål. Kommunen skal bidra til fremskaffelse av arealer til boligformål, samt bidra til at arealer utnyttes på en effektiv måte. Det skal utvikles tydelige prinsipper og strategier for fortetting i kommunen.

| Tiltak |                                                                                                                                                                                                                                                         |
|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| A      | Det skal avsettes tilstrekkelig og egnet areal til boligbygging i kommuneplanens arealdel.                                                                                                                                                              |
| B      | Det skal gjennomføres systematisk kartlegging av kommunens arealer, og potensiale for regulering, omregulering eller høyere utnyttelsesgrad.                                                                                                            |
| C      | Kommunen skal sikre tilfang av tilstrekkelig boligareal gjennom strategisk erverv.                                                                                                                                                                      |
| D      | Det skal settes krav til effektiv utnyttelse av boligarealer i sentrale områder med god kollektivdekning og servicefunksjoner, jf regional plan. Ved lokalisering av boliger skal nærhet til friområder, samt mulighetene til å gå og sykle vektlegges. |

## 4.3 Hovedmål 2

### Hovedmål 2: All boligplanlegging skal sikre inkluderende bomiljøer som inviterer til aktivitet, fellesskap og deltakelse

Temaplanens andre hovedmål omhandler fysisk utforming av bo- og utbyggingsområder, samt hvordan kommunen skal legge til rette for gode og trygge bomiljøer for alle innbyggere. Kommunen skal gjennom en helhetlig og langsiktig tilnærming sikre at byggeprosjekter utformes på en måte som styrker fellesskapet og skaper en stolt Nittedalsidentitet. Gjennom gode bomiljøer skal kommunen legge til rette for at alle skal kunne føle trygghet, tillit, sosial støtte, kontakt og deltakelse.

Kommunen skal arbeide etter følgende strategier for å nå hovedmålet:

## Inkluderende bomiljøer

### Strategi 2.1: All boligplanlegging skal sikre inkluderende bomiljøer som inviterer til aktivitet, fellesskap og deltakelse

Gjennom planarbeidet skal kommunen legge til rette for og styrke det sosiale fellesskapet i dagliglivet til alle som bor i Nittedal. Det skal stilles tydelige krav til utbyggere om opparbeiding av gode fellesarealer. Utendørsområder skal legge til rette for avslapping, sosialisering og aktivitet for alle aldre. Det skal legges til rette for gående og syklende. Disse løsningene skal legge til rette for trygghet, tillit, sosial støtte og kontakt.

I de større utbyggingsområdene skal det settes av tilstrekkelig med areal til kaféer, torg, nærbutikker, lekeplasser, innovative møteplasser og lignende. Det skal legges til rette for fellesskap, aktivitet og deltakelse gjennom uteområder både i nye områder og i transformasjon av eksisterende områder.

| Tiltak |                                                                                                                                |
|--------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| A      | Det skal prioriteres gode fellesarealer ved all utbygging.                                                                     |
| B      | Fellesarealene skal ha en sentral plass i boligprosjektene og være orienteringspunkt som innbyr til møteplasser for bomiljøet. |
| C      | Fellesarealene skal ha en sentral plass i boligprosjektene og være orienteringspunkt som innbyr til møteplasser for bomiljøet  |
| D      | Kommunen skal stimulere til tiltak i etablerte bomiljøer for å legge bedre til rette for fellesskap og aktivitet.              |



## Brukermedvirkning og aktiv dialog

### Strategi 2.2: Aktiv dialog med brukergrupper, næringsliv, borettslag og sameier

Utviklingen av gode og inkluderende bomiljøer skal skje gjennom en aktiv dialog med ulike aktører i Nittedal kommune. I utvikling av alle nye bolig-områder skal innbyggere og utbyggere *involveres tidlig* i prosessen. En aktiv dialog vil sørge for økt gjensidig forståelse mellom kommune, innbyggere og utbyggere. Hver enkelt aktør skal ha mulighet til å spille inn egne behov og ønsker i kommunens boligutvikling. Dette øker også mulighetene for å lykkes med målsettingene om at bo- og ute-områder blir tatt i bruk og at områdene utvikles i tråd med behov i befolkningen.

Kommunen skal også være en aktiv pådriver for gode bomiljøer.

| Tiltak |                                                                                                          |
|--------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| A      | Det skal utarbeides rutiner for å ivareta bred brukermedvirkning i forbindelse med utbyggingsprosjekter. |
| B      | Kommunen skal drive bomiljøarbeid i utsatte bomiljøer.                                                   |
| C      | Kommunen skal stimulere til at det gjennomføres miljøtiltak i lokale bomiljøer.                          |

## Innovasjon i boligutviklingen

### Strategi 2.3: Det skal legges til rette for innovasjon i boligutviklingen

For å nå målsettingen om inkluderende bomiljøer som inviterer til aktivitet, fellesskap og deltakelse skal kommunen bidra til nyteknisk og innovasjon i boligbyggingen.

Kommunen skal bidra til innovasjon og forbildeprosjekter. Dette kan gjøres gjennom nye former for samarbeidsmodeller, med aktører innen offentlig, privat, frivillig sektor samt universitets- og høyskolesektoren og forskningsmiljøer. Innbyggere vil også inngå som en naturlig samarbeidspart i innovasjons- og forbildeprosjektene.

Formålet med innovasjonsprosjektene kan være flersidig. Overordnet er likevel målet at flere skal få plass på det ordinære boligmarkedet, og å sikre en variert boligutvikling. Prosjektene skal også skape økt sosial interaksjon i bomiljøene.

Prosjektene må ha fokus på helhetlig bruk av Husbankens virkemiddelapparat, og muligheten for utvikling av nye bo- og tjenestekonsepser.

| Tiltak |                                                                                                                                                                                                       |
|--------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| A      | Kommunen skal legge til rette for nye bo- og tjenestekonsepser i det ordinære markedet, samt for grupper i befolkningen med ulike behov, som for eksempel eldre og personer med funksjonsnedsettelse. |
| B      | I bo- og tjenestekonseptene skal det legges til rette for attraktive fellesarealer som bidrar til fellesskap og interaksjon i bomiljøet.                                                              |
| C      | Fagmiljøer skal inviteres til å utvikle nye boligkonsepser for det ordinære markedet som er tilpasset Nittedal kommunes identitet og behov.                                                           |
| D      | Det skal utvikles digitale løsninger tilknyttet de kommunale utleieboligene, samt for grupper som mottar tjenester.                                                                                   |

## Helhetlig og strategisk utvikling

### Strategi 2.4: Helhetlig boligutvikling med tydelige og forutsigbare rammevilkår

I utviklingen av arealer til boliger og næring skal det legges vekt på gode helhetlige løsninger som ivaretar funksjonalitet, estetikk og stedsidentitet. Kommunen skal benytte områdeplaner eller tilsvarende for å bidra til en mer helhetlig og strategisk utvikling. Dette vil bidra til en koordinert og forutsigbar utvikling både for kommunen, grunneiere og utbyggere.

For å sikre utvikling av gode uteområder i tråd med målsettingene, skal kommunen utvikle tydelige krav og normer for fellesarealer og sosiale møteplasser. Kravene skal bygge på gode kartlegginger og analyser av kommunens behov, samt være forankret i en aktiv brukermedvirkning.

Det må utarbeides en god balanse mellom fortetting av boområder samtidig som aspekter som god bokvalitet og estetikk ved bygg og uteområder blir ivarettatt. Dette må gjøres gjennom god dialog med utbyggere for å sikre de beste løsningene for innbyggerne.

| Tiltak |                                                                                                                         |
|--------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| A      | Kommunen bør benytte områdeplaner for å sikre helhetlig boligutvikling.                                                 |
| B      | Det skal utarbeides krav til fellesfunksjoner og utforming i utbyggingsområder.                                         |
| C      | Kommunen skal i planprosesser ivareta gode bomiljø og estetikk i bygg og uteområder, og balansere det med fortettingen. |
| D      | Formingsveilederen skal brukes i utbyggingsprosjekter for å sikre gode bokvaliteter <sup>6</sup> .                      |

## Normalisering og integrering av kommunale boliger

### Strategi 2.5: Kommunalt disponerte boliger skal integreres i øvrig boligmasse og fordeles jevnt i kommunen

Kommunen skal integrere kommunale boliger i ordinære bomiljøer og fordele dem jevnt i kommunen. Dette skal gjøres i tett samarbeid mellom de ulike tjenestene i kommunen som kjenner brukerbehovene og er ansvarlig for fremskaffelse av kommunale boliger. At tildeling skjer i samsvar med brukerens behov er svært viktig for å sikre vellykket bosetting og sikre opprettholdelse av gode bomiljø og inkludering.

Kommunen har ansvar for å opprettholde et godt bomiljø for integrering. Kommunen skal også legge til rette for samarbeid og dialog med borettslag, sameier og nabolag for å sikre god integrasjon av de kommunale utleieboligene. Kommunen vil gjennom dialogen synliggjøre hvorfor mangfoldige bomiljøer er viktig for å skape integrasjon, fellesskap og deltakelse i Nittedalsamfunnet.

Vanskeligstilte som ikke kan ivareta sitt boligbehov i en ordinær kommunal utleiebolig skal bistås ved hjelp av tilrettelagte bo- og tjenestekonsepter.

| Tiltak |                                                                                                                                                                      |
|--------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| A      | Kommunen skal utarbeide kart som viser hvordan eksisterende kommunale boliger er plassert i kommunen.                                                                |
| B      | Kommunen skal vurdere adgang til kjøp av inntil 10 % boliger i private prosjekter.                                                                                   |
| C      | Kommunalt disponerte boliger skal fordeles geografisk, og integreres i de enkelte prosjekter. Kjøp og forvaltning skal skje ut i fra boligsosialt boligtypeprogram.. |

6. Tilgjengelig på: <https://www.nittedal.kommune.no/Handlers/fh.ashx?MId1=1456&FilId=156>

## 4.4 Hovedmål 3

### Hovedmål 3: Den boligsosiale virksomheten skal være helhetlig, effektiv og gi bærekraftige løsninger

Den boligsosiale virksomheten skal være kunnskapsbasert, og innsatsen skal rettes der behovene er størst. De boligsosiale utfordringene i et enkeltmenneskes liv er ofte «wicked problems»; der problemene er komplekse, fragmenterte, mangler definitiv problembeskrivelse. Utfordringene endrer seg også ofte underveis, og nye løsninger skaper nye problemer. For de mest sårbare gruppene mangler det ofte også en definitiv løsning eller sluttprodukt<sup>7</sup>.

For å løse de boligsosiale utfordringene kreves bidrag fra, og organisering på tvers av, forskjellige sektorer og forvaltningsnivåer. Helhet og sammenheng må sikres på både strategisk og operativt nivå. Bærekraftige løsninger fordrer at det er balanse mellom tilgangen og bruken av ressurser i den boligsosiale virksomheten. Videre skal den boligsosiale innsatsen være hensiktsmessig og bidra til varige og gode boforhold.

Kommunen skal arbeide etter følgende strategier for å nå hovedmålet:

## Samhandling og koordinering

### Strategi 3.1: Kommunen skal ha gode tverrfaglige samarbeidsmodeller for den boligsosiale virksomheten

Den boligsosiale virksomheten er sektorovergripende og gode boligsosiale resultater avhenger av god samhandling og koordinering mellom de ulike aktørene.

Kommunen skal legge til rette for organisering og samarbeidsmodeller som bidrar til helhetlig og koordinert innsats på feltet. Dette innebærer at innsatsen skal være koordinert på et strategisk nivå, samt at innsatsen rundt enkeltbrukere skal være helhetlig.

På et strategisk nivå handler det om å inkludere det boligsosiale arbeidet i kommunens øvrige planarbeid. Videre er det viktig å sikre samarbeid, koordinering og rutiner som bidrar til helhetlig oversikt over status og behov på feltet.

På individnivå skal kommunen sikre samordnet og helhetlig oppfølging. Dette innebærer å benytte det samlede virkemiddelapparatet for å bistå brukeren med å fremskaffe eller beholde egen bolig. Bistanden som gis skal til en hver tid ta utgangspunkt i brukerens behov. Kommunen skal derfor vektlegge grundige behovskartlegginger for å kunne yte riktig bistand og bistand og oppfølging på riktig nivå. Når det gjelder fremskaffelse av bolig skal kommunen vurdere ulike alternativer også i det private markedet, samt vurdere muligheten for startlån eller andre virkemidler fra Husbanken. Kommunen skal også bidra med råd og veiledning slik at vanskeligstilte kan ivareta boforholdet.

#### Tiltak

- |   |                                                                                                                                      |
|---|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| A | Kommunen skal opprette nødvendige tverrfaglig samarbeidsfora for å styrke helhet og strategisk samarbeid på det boligsosiale feltet. |
| B | Det skal etableres samarbeid og prosedyrer for å forebygge utkastelser.                                                              |
| C | Kommunen skal vurdere nye arbeidsmodeller slik at bistand til bolig blir en del av det helhetlige tjenestetilbudet.                  |
| D | Det skal innføres digitale løsninger som er brukervennlige og effektiviserer saksbehandlingen.                                       |



## **Kommunen skal:**

- *Bistå vanskeligstilte til å kjøpe egen bolig*
- *Bruke det private leiemarkedet til å bosette vanskeligstilte*
- *Øke gjennomstrømningen i den kommunale boligmassen*
- *Utvikle et variert tilbud av egnede boliger i kommunen*
- *Samarbeide med private utbyggere for å fremskaffe flere utleieboliger*



### **Bistand for å fremskaffe og beholde bolig**

**Strategi 3.2: Vanskeligstilte som selv ikke kan ivareta eget boligbehov, skal gis nødvendig bistand for å beholde eller fremskaffe egnet bolig**

Kommunen skal bidra til å sikre at innbyggere som selv ikke kan ivareta sine interesser på boligmarkedet får bistand til å finne en egnet bolig.

Kommunen legger Husbankens strategier til grunn for å fremskaffe egnede boliger til vanskeligstilte på boligmarkedet.

Temaplanen baserer seg på nasjonale føringer hvor målet er at flest mulig skal eie sin egen bolig.

Videre skal kommunen aktivt benytte det private utleiemarkedet for å bosette vanskeligstilte. Kommunen skal samarbeide med private for å sikre fremskaffelse av flere utleieboliger, både utleieboliger på det ordinære markedet og kommunale utleieboliger.

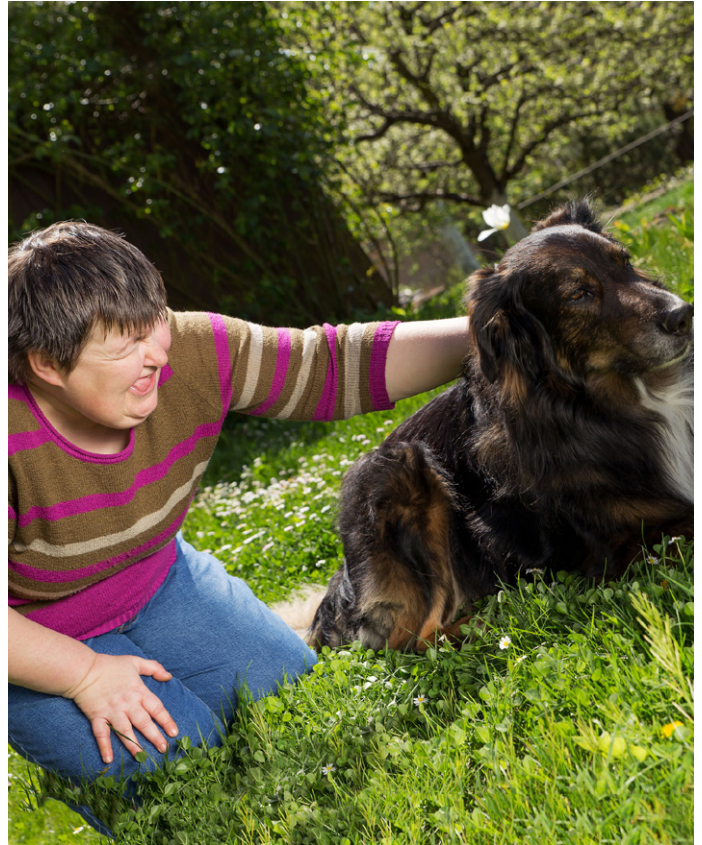
Kommunen skal arbeide med en langsiktig porteføljeforvaltning og fornyelse av den kommunale boligmassen. Dette innebærer at den eksisterende

boligmassen skal utnyttes effektivt. Forvaltningen skal baseres på gjeldende behov og behovene fremover. Behovene må identifiseres gjennom kartlegginger og vurderes i tett samarbeid med tjenestene som kjenner brukernes behov, samt brukermedvirkning.

Primært skal kommunens innbyggere få dekket sitt boligbehov på det ordinære boligmarkedet, men kommunen skal bistå med å fremskaffe boliger til vanskeligstilte som ikke kan ivareta sine interesser i det ordinære boligmarkedet. Arbeidet med å fremskaffe nye kommunalt disponerte boliger skal være forankret i behovskartlegginger.

Vanskeligstilte på boligmarkedet kan ha behov for tjenester, råd eller veiledning for å beholde bolig eller opprettholde et tilfredsstillende boforhold.

Kommunen skal gjennom helhetlig og koordinert bistand sørge for at vanskeligstilte kan beholde bolig og bo godt og trygt i egen bolig. Dette innebærer at kommunen blant annet skal arbeide for å forebygge utkastelser, samt bidra til at beboerne mestrer eget boforhold og blir aktive og deltakende innbyggere.



*Primært skal kommunens innbyggere få dekket sitt boligbehov på det ordinære boligmarkedet, men kommunen skal legge til rette for å fremskaffe boliger til vanskeligstilte som ikke kan ivareta sine interesser i det ordinære boligmarkedet*

Kommunen skal sikre profesjonelle, tilgjengelige og kvalitativt gode tjenester til de som har behov for bistand. Kommunen skal gjennom miljøarbeid

og tilstedeværende bomiljøarbeid sikre gode bomiljøer og sørge for at alle kan bo godt og trygt i egen bolig.

#### Tiltak

- |   |                                                                                                                                      |
|---|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| A | Det skal sikres gjennomstrømning i den kommunale boligmassen.                                                                        |
| B | Det skal sikres gjennomstrømning i den kommunale boligmassen.                                                                        |
| C | Det skal vurderes modeller for leie til eie.                                                                                         |
| D | Gjengs leie skal ligge til grunn for den kommunale utleievirksomheten.                                                               |
| E | Det skal utvikles modeller for boligskole for ulike målgrupper.                                                                      |
| F | Lokale retningslinjer for tildeling av startlån skal revideres.                                                                      |
| G | Mestring av boforholdet skal være en del av helhetlig og koordinert oppfølging av beboere med sammensatte behov.                     |
| H | Det skal sikres nødvendige personalbaser i utbyggingsområder der det planlegges leiligheter med beboere som har behov for tjenester. |
| I | Samhandlingsrutiner internt og eksternt ved løslatelse, utskriving fra institusjoner og helseforetak skal styrkes.                   |
| J | Kommunen skal bidra med veiledning, praktisk bistand og tjenester som legger grunnlag for å kunne bo i egen bolig lengst mulig.      |
| K | Kommunen skal gi tilbud om rådgivning for å stimulere til kjøp av egen egnet bolig med livsløpsstandard.                             |

# Vedlegg

## 1. Føringer for temaplanen

Temaplanen for boligutvikling og boligsosial virksomhet bygger på kommunale, regionale og nasjonale føringer.

### 1.1 Kommuneplanen

Nittedal kommune er en kommune i vekst, og målet er å oppnå en bærekraftig og balansert vekst. Med bakgrunn i arealmessige forhold, kommuneøkonomi og god lokalsamfunnsutvikling, har vi et mål om en befolkningsvekst på 1,7 prosent per år i snitt i kommuneplanperioden (2015-2027). Dette tilsvarer mellom 150 og 170 nye boliger per år i planperioden<sup>8</sup>. Det viktigste kommunale virkemiddelet for å styre befolkningsveksten frem mot 2027 er gjennom arealdisponering som fastsetter omfang og lokalisering av nye boliger.

I planlegging av nye boligområder i Nittedal legges prinsippene om samlet areal- og transportplanlegging til grunn. En betydelig del av veksten vil derfor skje ved fortetting og utvidelse av Rotnesområdet.

Kommuneplanens samfunnsdel fremhever at Nittedal skal ha en bærekraftig utvikling.

*«Nittedal skal ha en bærekraftig utvikling. Dette betyr at dagens forbruk og investeringer ikke skal svekke innbyggernes muligheter til i framtida å få dekket sine økonomiske, materielle, sosiale og kulturelle behov. En god balanse mellom vekst og vern av natur- og miljøressurser er en forutsetning for å få dette til. Prinsippet om bærekraftig utvikling gjelder også for Nittedal kommune. Utgifter og inntekter må balansere. Dette innebærer at kommunen ikke kan vokse mer enn det vi har økonomi til å håndtere».*

Nittedal kommunes åtte strategiske styringsmål legges til grunn for utviklingen av Nittedalssamfunnet.

Gode tjenester, god folkehelse, rent miljø, stolt Nittedalsidentitet og levende lokaldemokrati er avgjørende for at vi kan leve det gode liv i Nittedal. Gode prosesser, kompetente og motiverte medarbeidere og sunn økonomi i kommuneorganisasjonen skal bidra til å oppnå kommunens mål.

Målene er førende for temaplanens hovedmål og strategier. Figuren under illustrerer at kommunens boligpolitikk berører alle de strategiske styringsmålene i kommuneplanen.

Figur 1 1: Nittedal kommunes åtte styringsmål danner et viktig grunnlag for temaplanen



Kommunen har igangsatt et arbeid for å utvikle nye Nittedal sentrum. Formålet er å sikre at utviklingen møter befolkningsveksten, samt å skape et godt og attraktivt tettsted.

Kommunedelplanen for **nye Nittedal sentrum** ble vedtatt i 2013, og kommunen er i gang med å utarbeide en områdeplan. Som en del av arbeidet med planen ble det i perioden mai til august 2017 gjennomført en arkitektkonkurranse. Formålet med oppdraget var å få innspill til mulige løsninger for hvordan Nittedal sentrum kan utvikles til et attraktivt og bærekraftig sentrum for hele kommunen. Resultatene fra parallelloppdraget er under evaluering, og kommunen vil utarbeide områdeplan i løpet av 2018. Områdeplanen skal følges opp av detaljreguleringsplaner, som i all hovedsak vil utarbeides av private.

<sup>8</sup>. Kommuneplan 20215-2017. Planbeskrivelse – Arealdel. Kommuneplan for Nittedal 2015-2027 ble vedtatt av Nittedal kommunestyre 27.04.2015, sak 25/15.



## 1.2 Nasjonale og regionale føringer

Det overordnede målet for den nasjonale boligpolitikken er at «Alle skal bo godt og trygt». Det er tydelige signaler om at det skal bygges nok boliger, og at de må ha god kvalitet. Det er også et økende fokus på bomiljø, og at uteområder skal være av god kvalitet og tilgjengelig for alle.

I St. meld. nr 17 (2012-2013) «Byggje – bu – leve» er tre hovedmål definert:

- Boliger for alle i gode bomiljø
- Trygg etablering i eid eller leid bolig
- Boforhold som fremmer velferd og deltakelse

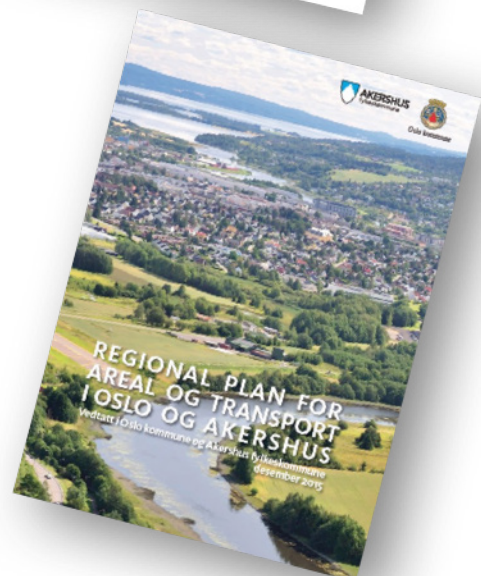
I nasjonal strategi for boligsosialt arbeid, «Bolig for velferd 2014 -2020» er følgende mål definert:

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

Denne temaplanen legger til grunn de nasjonale målsettingene fra stortingsmeldingen og den nasjonale strategien.

Kommunens boligpolitikk legger også til grunn Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus. Målene er å gjøre Osloregionen til en konkurransedyktig og bærekraftig region i Europa, og at utbyggingsmønsteret skal være arealeffektivt og bevare grønnstrukturen. Videre er formålet med planen at transportsystemet skal være effektivt og miljøvennlig. Veksten i Akershus skal derfor konsentreres til et begrenset antall byer og tettsteder. I planperioden legges det opp til at 80 prosent av veksten i Nit-tedal skal komme i og rundt Rotnes sentrum.

**FNs bærekraftsmål** om utjevning av sosiale forskjeller, bekjempelse av levekårsutfordringer, samt bærekraftig og miljøvennlig samfunnsutvikling er av betydning for denne temaplanen.



## 2. Temaplaner som en del av styringssystemet

Temaplanen for boligutvikling og boligsosial virksomhet (kommunedelplan) er hjemlet i Plan- og bygningsloven § 11-1, hvor det heter at «*Det kan utarbeides kommunedelplan for bestemte områder, temaer eller virksomhetsområder*».

Boligplanen 2017 – 2027 må sees i sammenheng med kommunens øvrige styringsdokumenter. Relasjonene mellom kommunens planer og styringsdokumenter er beskrevet i figuren nedenfor.

Figur 2 1: Kommunalt plansystem



Figuren viser hvordan gjeldende kommuneplan, inkludert planstrategi, planprogram og vedtatte delplaner, legger føringer på temaplaner og på

handlingsplanen og virksomhetsplan for alle sektorene.



## ***Boligbehov som i dag ikke er dekket på det ordinære eller kommunale markedet***

- *Boliger tilpasset eldre og personer med nedsatt funksjonsevne*
- *Boliger til vanskeligstilte på boligmarkedet, herunder egnede kommunale boliger til personer med funksjonsnedsettelse og tilpassede boliger til personer med rus og/eller psykiske helseutfordringer*



### **3. Økonomiske konsekvenser**

For å sikre gjennomføring av strategier og tiltak i denne temaplanen skal dette følges opp i handlingsplanen og budsjetter. Enkelte av tiltakene medfører økte kommunale investeringsbudsjetter, mens andre av tiltakene vil iverksettes av private aktører eller gjennom samarbeid med private. Kommunen vil også benytte Husbankens støtte- og låneordninger til å gjennomføre strategiene i planen.

### **4. Boligpolitisk status**

Dette kapittelet omhandler status for boligpolitikken i Nittedal kommune. Kapittelet gir en oversikt over befolkningssammensetning og vekst fremover. Videre beskrives folkehelsesituasjonen i kommunen. Kapittelet inneholder også en oversikt over boligmarkedet i kommunen, samt en beskrivelse av det boligsosiale arbeidet i kommunen.

## 4.1 Befolknings sammensetning og vekst fremover

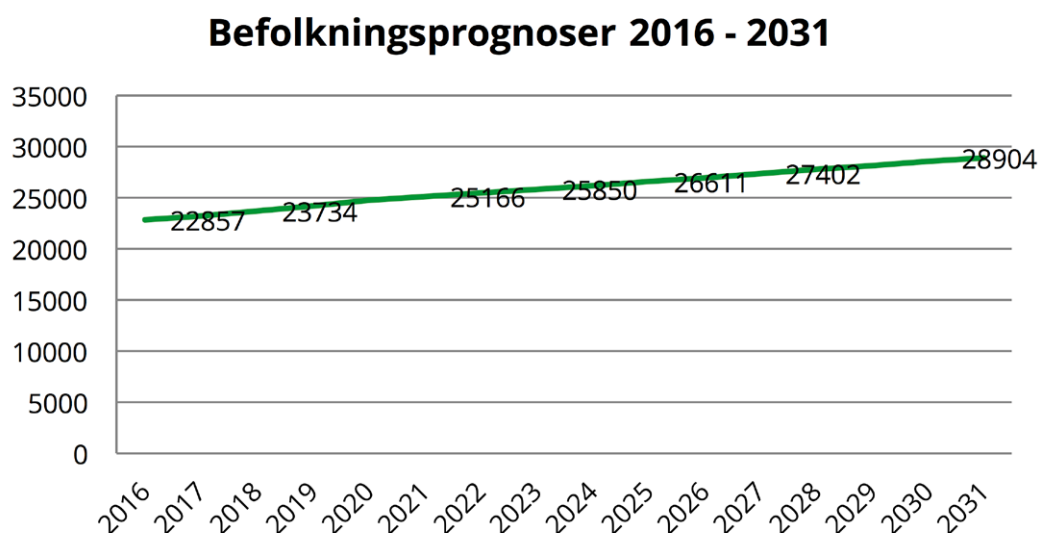
Nittedal er en presskommune, med befolkningsvekst, høye boligpriser og en relativt ensartet boligmasse. Dette gjør det utfordrende å møte etterspørselen etter boliger som dekker de ulike behovene.

Majoriteten av innbyggerne i Nittedal er mellom 30 og 60 år. I tiden fremover vil antallet barn og unge øke. Samtidig vil kommunen få flere eldre. De demografiske endringene vil medføre utford-

ringer for kommuneøkonomien. Med en økt eldrebefolkning kan en forvente flere innbyggere med ulike helseplager, og et større press på de kommunale helse- og omsorgstjenestene. Med flere barn blir utfordringen å legge til rette for gode oppvekstvilkår.

Kommunen forventer en befolkningsvekst på 1,7 prosent per år i snitt i kommuneplanperioden (2015-2027)<sup>9</sup>.

Figur 4 1: Befolkningsprognoser 2016 - 2031



Kilde: PANDA/AFK



FOTO: Erik Burås / STUDIO 813

Befolkningsveksten generelt, og særlig i de eldste aldersgruppene, gjør at kapasiteten på kommunale tjenester og kommuneøkonomien utfordres. Dette er en nasjonal utfordring og alle statlige og kommunale styringsdokumenter peker på behovet for å snu tjenestene mot helsefremmende tiltak, tidlig innsats, forebygging og rehabilitering for å sikre en mer bærekraftig utvikling.

I en utredning av kommunens helse- og omsorgstjenester til eldre kommer det frem at rundt 80 prosent av heldøgnsstilbudet blir gitt på institusjon (sykehjem) og rundt 20 prosent av tilbudet gis i omsorgsboliger (på tidspunktet for utredningen)<sup>10</sup>. I tillegg er det få leiligheter med livsløpsstandard tilpasset eldre eller andre med funksjonsnedsettelse på det ordinære boligmarkedet i Nittedal.

Det er derfor besluttet at man i kommunen skal gjøre endringer i eldreomsorgen, hvor det blant annet skal utvikles alternative boformer og hvor hjemmebasert omsorg skal styrkes.

## 4.2 Folkehelse og levekår i Nittedal

Nittedal er en del av pressområdet rundt Oslo. Dette innebærer at kommunen blant annet har et stort og godt arbeidsmarked. Dette gjør at Nittedal har lav arbeidsledighet og få personer med lav inntekt. Kommunen er derfor for det meste preget av gode levekår.

Folkehelseinstituttet publiserer hvert år en folkehelseprofil for alle norske kommuner. Tabellen under viser hvordan Nittedal ligger an sammenlignet med Akershus og med resten av landet på en rekke indikatorer som er relevante for folkehelsen. Noen av indikatorene er helsestatistikk, som f.eks. sykehusinnleggelser etc. Andre indikatorer viser status på forhold man vet påvirker folkehelsen, som f.eks. arbeidsledighet eller andre sosiale og økonomiske faktorer. De grønne verdiene betyr at kommunen ligger signifikant bedre enn resten av landet som helhet.

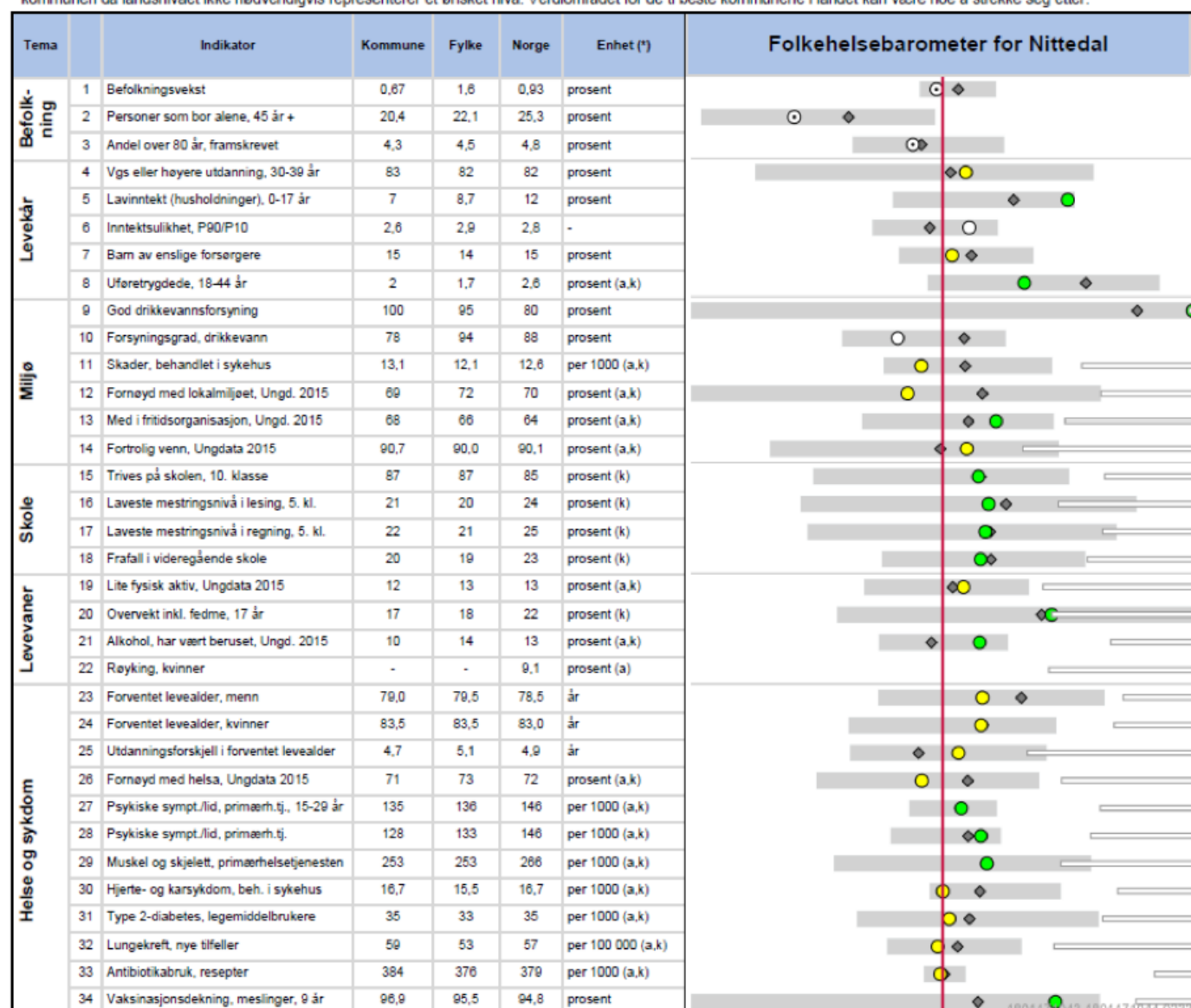
10. Heldøgnsstilbud og andre boformer for eldre innbyggere mot 2040. Agenda Kaupang september 2015

Figur 4-3: Folkehelseprofil for Nittedal kommune 2016<sup>11</sup>**Folkehelsebarometer for kommunen**

I oversikten nedenfor sammenliknes noen nøkkeltall i kommunen og fylket med landstall. Forskjellen mellom kommunen og landet er testet for statistisk signifikans. Klikk på indikatornavnene nedenfor for å se utvikling over tid i kommunen. I figuren og tallkolonnene tas det hensyn til at kommuner og fylker kan ha ulik alders- og kjønns sammensetning sammenliknet med landet. I KommuneHelse statistikkbank, <http://khs.fhi.no> finnes statistikk uten alders- og kjønnsstandardisering samt utfyllende informasjon om indikatorene. For mer informasjon, se [www.fhi.no/folkehelseprofiler](http://www.fhi.no/folkehelseprofiler).

- Kommunen ligger signifikant bedre an enn landet som helhet
- Kommunen ligger signifikant dårligere an enn landet som helhet
- Kommunen er ikke signifikant forskjellig fra landsnivået
- Kommunen er signifikant forskjellig fra landsnivået
- Ikke testet for statistisk signifikans
- ◆ Verdien for fylket (ikke testet for statistisk signifikans)
- Verdien for landet som helhet
- ▬ Variasjonen mellom kommunene i fylket
- De ti beste kommunene i landet

En «grønn» verdi betyr at kommunen ligger bedre an enn landet som helhet, men vær oppmerksom på at det likevel kan innebære en viktig folkehelseutfordring for kommunen da landsnivået ikke nødvendigvis representerer et ønsket nivå. Verdiområdet for de ti beste kommunene i landet kan være noe å strekke seg etter.



Folkehelseprofilen viser at Nittedal ligger godt an sammenlignet med resten av landet på mange områder, og forholdene ligger godt til rette for å opprettholde og videreutvikle god folkehelse.

Andelen barn (0-17 år) som bor i husholdninger med lav inntekt er lavere enn i landet som helhet<sup>12</sup>. Kommunen har også færre uføretrygdde i alderen 18 til 44 sammenlignet med landet for øvrig. Videre er andelen som bor alene i aldersgruppen 45 og eldre lavere enn i landet som helhet.

Det er imidlertid viktig å være klar over at det kan være levekårsutfordringer i kommunen selv om kommunen ligger godt an sammenlignet med landet for øvrig.

Konsekvensene blir ekstra store for personer med lavinntekt eller andre med sosiale utfordringer når levestandarden for befolkningen i kommunen

ellers er høy. Særlig gjelder dette barn som lever i familier med vedvarende lav inntekt, eller andre vanskeligstilte på boligmarkedet.

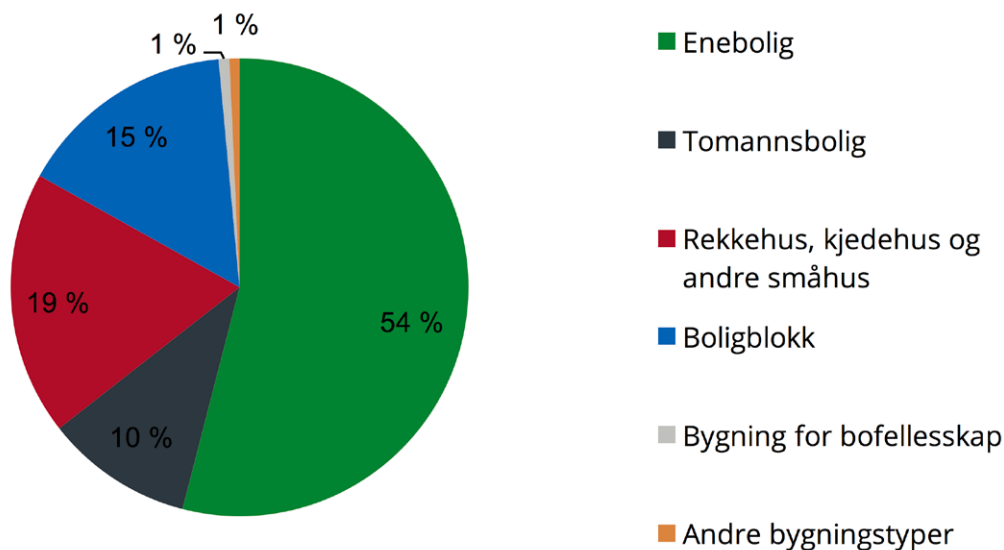
Selv om kommunen har få levekårsutfordringer kan økte boligpriser og et lite variert boligmarked føre til at enkelte grupper får utfordringer med å etablere seg i det ordinære boligmarkedet.

Kommunen skal bidra til at de gode forholdene opprettholdes, videreutvikles og gjelder for alle grupper i befolkningen – fra barndom, via ungdomstid og voksen alder til en aktiv, trygg og sunn alderdom.

### 4.3 Boligsammensetning og boligmarked

I Nittedal er det per 2017 ca. 9000 boliger. Figuren under viser andelen boliger etter bygningstype.

Figur 4-4: Bolig etter bygningstype 2017



Kilde: SSB

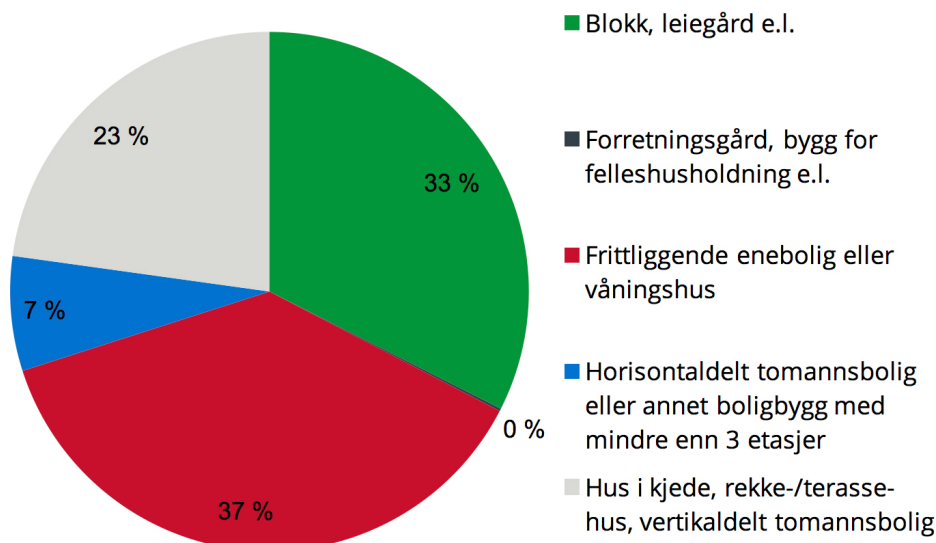
Boligmarkedet i kommunen er sterkt preget av eneboligbebyggelse. 54 prosent av boligene er eneboliger, mens tomannsboliger og rekkehus utgjør henholdsvis 10 og 19 prosent av boligene. Kun 15 prosent av boligene er boligblokker. Dette betyr at kommunen har en spredt og lite konsentrert boligstruktur.

Det er bygget i snitt 115 boliger i Nittedal i perioden 2000 til 2016.

Figuren på nest side viser antallet nybygde boliger etter boligtype i perioden 2000 til 2016.

12. Lav inntekt defineres her som under 60 prosent av nasjonal medianinntekt

Figur 4-5: Boliger bygget etter boligtype i perioden 2000 til 2016



Kilde: SSB

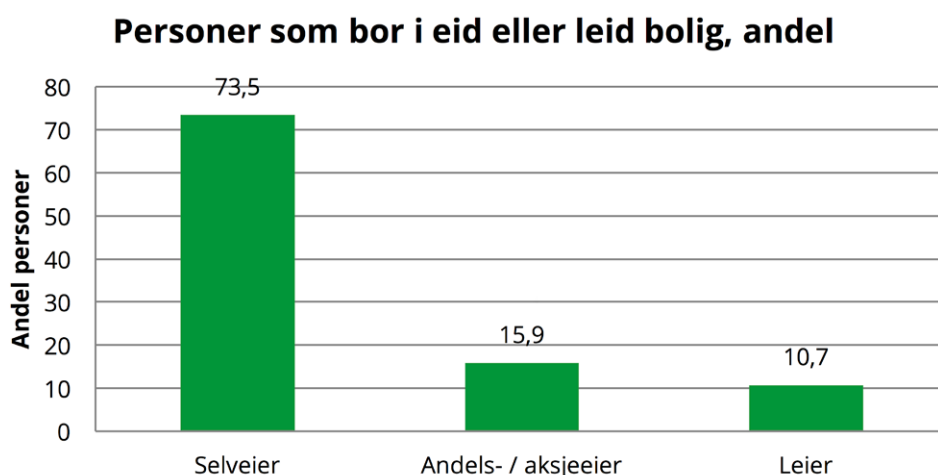
I de senere årene har det blitt bygget flere leiligheter. Imidlertid har det også i perioden blitt bygget en stor andel frittliggende eneboliger.

I underkant av 30 prosent av husholdningene i Nittedal består av én person. Rundt 30 prosent

består av to personer, mens rundt 45 prosent består av tre og fire personer.

I Nittedal er det mest vanlig å eie sin egen bolig. Figuren under viser andelen personer etter eierform<sup>13</sup>.

Figur 4-6: Personer etter eieforhold



Kilde: SSB

Utleiemarkedet i Nittedal er lite og kun 10 prosent av innbyggerne i Nittedal kommune leier bolig.

Av de som bor i leid bolig er det en stor andel som er enslige forsørgere<sup>14</sup>.

Leieboligmarkedet i Nittedal er preget av at mange utleieboliger er sekundærboliger i eneboliger.

Boligprisene i Nittedal har steget i lang tid. De høye prisene gjør det utfordrende for personer med lav eller middels lav inntekt å etablere seg i Nittedal.

13. <https://www.ssb.no/bygg-bolig-og-eiendom/statistikker/boforhold/>

14. Husbanken

## 4.4 Boligbehov som i dag ikke er dekket

Den ensidige boligstrukturen i Nittedal i dag medfører at kommunens boligmasse i varierende grad er egnet til å møte fremtidens behov. Med en økt andel eldre og flere personer med nedsatt funksjonsevne i fremtiden vil det oppstå behov for flere leiligheter eller boliger som er tilpasset personer med funksjonsnedsettelse.

Agenda Kaupang har anslått at dersom kommunen organiserer heldøgnsomsorgen i retning av mer hjemmebasert omsorg vil det være behov for mellom 209 og 356 heldøgns plasser. Dette er da fordelt på institusjon, omsorgsboliger og "pluss-leiligheter".

Kommunestyret har vedtatt å legge til rette for utbygging av omsorgsboliger pluss i samarbeid med frivillige organisasjoner og private utbyggere hvor kommunen også har en andel med tildelingsrett. Dette vil bidra til et mer differensiert boligtilbud og dekke alle behovene i «omsorgstrappen».

Agenda Kaupang har gjort en gjennomgang av tjenestene til mennesker med nedsatt funksjonsevne. Kartleggingen viser at Nittedal har mange unge med nedsatt funksjonsevne som vil trenge egnet bolig og tjenester i årene fremover. Det er derfor behov for en systematisk tilnærming til hvordan kommunen skal møte denne brukergruppens bolig- og tjenestebehov.

Det bør gjøres en gjennomgang av boligtilbudet for personer med rus og psykiske lidelser, for å vurdere om disse er egnet. Det er behov for fleksible boligløsninger som kan fungere for ulike grupper, og som inkluderer vanskeligstilte på en bedre måte enn i dag.

## 4.5 Boligsosialt arbeid

I dette kapittelet gis en oversikt over status på det boligsosiale feltet, herunder en beskrivelse av nasjonale føringer på feltet, samt oversikt over det boligsosiale arbeidet i kommunen.

### 4.5.1 Hva er boligsosialt arbeid?

Denne planen legger nasjonal strategi for boligsosialt arbeid, «Bolig for velferd», til grunn. I den nasjonale strategien fremkommer det at 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<sup>15</sup>.

### 4.5.2 Hvem er vanskeligstilte på boligmarkedet?

Vanskeligstilte på boligmarkedet er personer og familier som ikke har mulighet til å skaffe seg og/eller opprettholde et tilfredsstillende boforhold på egen hånd. Disse befinner seg i en eller flere av følgende situasjoner:

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

15. Bolig for Velferd: [https://www.regjeringen.no/globalassets/upload/kmd/boby/nasjonal\\_strategi\\_boligsosialt\\_arbeid.pdf](https://www.regjeringen.no/globalassets/upload/kmd/boby/nasjonal_strategi_boligsosialt_arbeid.pdf)



«Plussboliger» for eldre: Betegnelsen er inspirert av Omsorg+ i Oslo og Bergen og plussboligene til Selvaag. Dette er private seniorvennlige leiligheter med livsløpsstandard som kan bygges både av kommunen og private aktører. Tilbudet omfatter et serviceområde med bemannet resepsjon, lobby, gjesterom, treningsrom, møterom, selskapsrom og kjøkken. En vertinne eller vert er daglig tilstede i resepsjonen, og holder orden på serviceområdet, organiserer tilbud og bistår med praktisk hjelp. Tilbudet finnes sentralt i de store byene i Norge, Stockholm i Sverige og i Spania. En viktig forutsetning i denne rapporten for slike plussboliger med omsorgstilbud som tilbys på det ordinære markedet, er at de samtidig er lagt til rette for et kommunalt heldøgntilbud.

*(Kilde: Agenda Kaupang)*

### 4.5.3 «Bolig for Velferd» og Husbankens kommuneprogram

Den nasjonale strategien for boligsosialt arbeid, «Bolig for velferd» (2014-2020) samler og målretter den offentlige innsatsen overfor vanskeligstilte på boligmarkedet. Å bo godt og trygt er viktig for at vi skal kunne ta utdanning, danne familie, være i arbeid og ta vare på helsen vår. Boligen er også en ramme for et sosialt liv og gir tilhørighet til et nærmiljø og lokalsamfunn. Boligsosialt arbeid handler om å frem-skatte egnede boliger og hjelpe vanskeligstilte på boligmarkedet til å mestre sine boforhold.

Strategien bidrar til koordinering av det boligsosiale politikkområdet, der ansvaret er fordelt på flere sektorer og forvaltningsnivåer. Erfaring viser at samarbeid på tvers av sektorer og forvaltningsnivåer er avgjørende for å lykkes. Et godt samarbeid forutsetter at aktørene kjenner sin egen og andres rolle. Strategien skal derfor styrke samarbeid gjennom tydeliggjøring av ansvar, oppgaver og forventninger i det boligsosiale arbeidet. Strategien skal også sikre en mer helhetlig bruk av de statlige virkemidlene slik at de i større grad bidrar til at vanskeligstilte på boligmarkedet får en varig og stabil bosituasjon.

#### Den nasjonale strategien har tre hovedmål:

1. Alle skal ha et trygt 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

**Husbankens kommuneprogram** er Husbankens innsats for å iverksette den nasjonale strategien. Formålet med kommuneprogrammet er å bygge videre på det gode samarbeidet som er etablert med kommuner over hele landet, og bidra til enda bedre måloppnåelse på det boligsosiale feltet i årene fremover.

Nittedal kommune deltar i Husbankens kommuneprogram i perioden 2017 til 2020.

Kommuneprogrammet baserer seg på de tre hovedmålene i den nasjonale strategien. Det er også utarbeidet innsatsområder og 15 målsettinger under de ulike hovedmålene.

#### Hovedmål I: Alle skal ha et trygt sted å bo

**Innsatsområde:** Hjelp fra midlertidig til varig bolig

1. Vanskeligstilte som er i en overgangsfase sikres en varig bolig.
2. Ingen skal bo i midlertidige botilbud i mer enn tre måneder.

3. Ingen barnefamilier eller unge skal tilbringe tid i midlertidig botilbud.
4. Rask bosetting av flyktninger i kommunene.

#### Innsatsområde: Hjelp til å skaffe en egnet bolig

5. Det utvikles et variert tilbud av egnede boliger i kommunene.
6. Utleieboliger skal være av god kvalitet i et godt bomiljø.
7. Vanskeligstilte får veiledning om det private leiemarkedet.
8. Vanskeligstilte får hjelp til å kjøpe bolig.
9. Vanskeligstilte som bor i en eid bolig skal ha en god og trygg bosituasjon.

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

#### Innsatsområde: Forhindre utkastelse

10. Kommunen har internkontrollsystemer for husstander som står i fare å bli kastet ut av boligen.

#### Innsatsområde: Gi oppfølging og tjenester i hjemmet

11. Alle med behov skal motta tilstrekkelig med tjenester til å opprettholde en trygg og god bosituasjon.

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

#### Innsatsområde: Sikre god styring og målretting av arbeidet

12. Det boligsosiale arbeidet er kunnskapsbasert og godt organisert på tvers av sektorer og forvaltningsnivåer.
13. Boligtilbud og tjenester utvikles i dialog med brukerne.

#### Innsatsområde: Stimulere til nytenkning og innovasjon

14. Innovasjon og utvikling av det boligsosiale arbeidet gjøres i samarbeid mellom ulike involverte aktører.

#### Innsatsområde: Planlegge for gode bomiljø

15. Kommunene tar boligsosiale hensyn i areal- og samfunnsplanleggingen. Kommunene planlegger nok boliger, og nærmiljø av god kvalitet.

Nittedal kommune har valgt ut seks målsettinger for sitt arbeid i programperioden (side 47).



## KOMMUNENS MÅLSETTINGER FOR KOMMUNEPROGRAMMET

### Hovedmål 1: Alle skal ha et godt sted å bo

- Vanskeligstilte som er i en overgangsfase sikres en varig bolig
- Det utvikles et variert tilbud av egnede boliger i kommunene
- Vanskeligstilte som bor i eid bolig skal ha en god og trygg bosituasjon

### Hovedmål 2: Alle med behov for tjenester, skal få hjelp til å mestre boforholdet

- Alle med behov skal motta tilstrekkelig med tjenester til å opprettholde en trygg og god bosituasjon

### Hovedmål 3: Den offentlige innsatsen skal være helhetlig og effektiv

- Det boligsosiale arbeidet er kunnskapsbasert og godt organisert på tvers av sektorer og forvaltningsnivåer.
- Kommunen skal ta boligsosiale hensyn i areal- og samfunnsplanleggingen. Kommunene planlegger for mange nok boliger, og boliger og nærmiljø av god kvalite.



#### 4.5.4 Boligsosialt arbeid i Nittedal kommune

Avdelingen boligkontoret er dedikert arbeidet med den boligsosiale virksomheten på individ- og systemnivå. Nittedal Eiendom KF har det juridiske ansvaret for utleievirksomheten, drift og vedlikehold av den kommunale boligmassen. Det er utarbeidet egne rutiner for samhandlingen mellom Nittedal Eiendom KF og boligkontoret.

Boligkontoret har følgende oppgaver;

- Saksbehandle søknader om kommunalt disponerte boliger
- Tildele kommunalt disponerte boliger i samråd med fagtjenestene
- Saksbehandle søknader om bostøtte, startlån og tilskudd fra Husbanken
- Boligfaglig råd og veiledning
- Inngåelse og oppfølging av leiekontrakter i tråd med Husleielovens bestemmelser
- Boveiledning for konkrete tiltak for den enkelte leietaker i kontraktsperioden
- Samarbeid med private utleiere for fremskaffelse av boliger
- Boligsosialt utviklingsarbeid på tvers av enheter
- Programkontakt for Husbankens kommuneprogram

##### 4.5.4.1 Oversikt over kommunalt disponerte boliger

Den kommunalt disponerte boligmassen i Nittedal kommune kan deles inn i fire ulike boligtyper som retter seg mot vanskeligstilte med ulike behov.

I følge kommunens egne KOSTRA rapporteringer for 2016 disponerer kommunen i alt 310 kommunale boliger, hvor kommunen eier 215, leier 8 og har kommunal disposisjonsrett på 87 boliger.

**Tabell 4 1: Boligtype og antall**

| Type bolig                                                                                   | Antall |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| Ordinære utleieboliger (Heleide kommunale bygninger og leiligheter i borettslag og sameier). | 175    |
| Leiligheter i demenskollektiv.                                                               | 27     |
| Omsorgsboliger (Innskuddsleiligheter).                                                       | 65     |
| Boliger tilknyttet tjenester.                                                                | 49     |

I følge kommunens egne KOSTRA rapporteringer for 2016 disponerer kommunen i alt 310 kommunale boliger, hvor kommunen eier 215, leier 8 og har kommunal disposisjonsrett på 87 boliger.



Per 14.12.2017 hadde boligkontoret følgende venteliste på kommunal bolig:

- 6 husstander til ordinære kommunale leiligheter
- 15 husstander på venteliste for innskuddsbasert omsorgsbolig som har fått vedtak om at de oppfyller kriteriene (av disse er det flere som har mulighet til å omdisponere egne verdier og kjøpe egnet bolig)
- 28 boliger for funksjonshemmede og psykisk utviklingshemmede
- Kontinuerlig arbeider kommunen med bosetting av flyktninger og familiegjengeforeninger som ikke fremgår av ordinær venteliste

Oversikten over behovene på det boligsosiale feltet er usikre, da det er utfordrende å kartlegge og vurdere dem. Særlig er det utfordrende å estimere behovet for kommunale boliger frem i tid. Kommunen har frem til nå ikke hatt noen samlet oversikt over de boligsosiale behovene. Med opprettelse av enhet for bolig og tilflytting har man begynt å arbeide mer strategisk med å kartlegge og vurdere boligbehov.

Basert på dette kommer det frem at det er enkelte mangler knyttet til eksisterende kommunal boligmasse, samt at kommunen mangler tilbud om kommunale boliger tilpasset enkelte grupper.

#### *Forvaltning av allerede eksisterende boligmasse*

For å sikre riktige og hensiktsmessige kommunale boliger er det et stort potensial i forvaltning av allerede eksisterende kommunale boliger.

Kommunens boligmasse er delvis uegnet for enkelte målgrupper som i dag bor i disse boligene. Blant annet fremkommer det at det i dag bor enkelte personer med fysiske funksjonsnedsettelse i ordnær kommunal bolig som i liten grad får ivarettatt sine bolig- og tilretteleggingsbehov. Det bør derfor gjøres en vurdering av egnetheten av den eksisterende kommunale boligmassen.

Videre bør det vurderes om samlokaliserte boliger i Myrveien og Ulvefaret skal benyttes til annen bruk når nye boliger til personer med nedsatt funksjonsevne ferdigstilles på Kvernstubekken.

Når det gjelder å øke gjennomstrømning i kommunale boliger er det et stort utviklingspotensial i kommunen. En økt gjennomstrømning vil kunne bidra til at vanskeligstilte kommer videre i sin boligkarriere, samt at kommunen får frigitt ledige kommunale boliger til personer på venteliste.

*"Kommunen arbeider kontinuerlig med å anskaffe boliger til flyktninger. Det er utfordrende å fremskaffe boliger til denne gruppen da bosettinger ofte gjennomføres raskt. Det er særlig utfordrende å få tilgang på store boliger til familier ved familieegjenforening"*

#### *Mangler trinn i «omsorgstrappen»*

Kommunen mangler i dag leiligheter som er tilpasset eldre eller personer med nedsatt funksjonsevne som har behov for tilrettelagt bolig – med eller uten helseoppfølging. Kommunen hadde tidligere tilbud om serviceleiligheter for innbyggere som er for friske til institusjon, men for syke til å bo hjemme. Serviceleilighetene er erstattet av demenskollektiv, og man har derfor mistet et trinn i «omsorgstrappen» for eldre eller andre med funksjonsnedsettelse.

#### *Tilpassede boligløsninger til personer med rus- og/eller psykiske helseutfordringer*

Det etterspørres ulike tilpassede boligløsninger til personer med rus- og/eller psykiske helseutfordringer. Herunder hardbruksboliger og bemannede boliger.

Det er allerede avsatt tomtearealer i Kruttverket for å bygge tilrettelagte boliger for personer med rus- og/eller psykiske helseutfordringer. Det er ikke avklart hvilken boform som vil være mest hensiktsmessig for målgruppen. Dette bør avklares og

byggeprosjekt bør igangsettes på allerede avsatt kommunal tomt.

Særlig ser det ut til å være behov for et tilpasset tilbud til eldre personer med rusavhengighet. Kommunen har i dag ca. 5 eldre personer med rusutfordringer som bor i kommunal bolig og som har et omfattende pleie- og omsorgsbehov. Det vurderes at behovet for tjenester ikke kan ivaretas på en god måte i en ordinær kommunal bolig.

#### *Behov for boliger til personer med nedsatt funksjonsevne*

Kommunen har en stor gruppe unge innbyggere med nedsatt funksjonsevne, som er i alder for å flytte hjemmefra og som vil ha behov for bolig.

Kommunen har ingen egnede botilbud tilgjengelig for denne gruppen i kommunale eller private boliger, og ingen kommunal strategi for hvordan møte behovene. Det er behov for en strategisk plan for hvordan disse behovene skal møtes og hvordan nye boformer kan utvikles i samarbeid med pårørende og private.



#### *Boliger til flyktninger og familiegjennforeninger*

Kommunen arbeider kontinuerlig med å anskaffe boliger til flyktninger. Det er utfordrende å frem-skaffe boliger til denne gruppen da bosettinger ofte gjennomføres raskt. Det er særlig utfordrende å få tilgang på store boliger til familier ved familie-gjennforening.

#### **4.5.4.3 Husbankens økonomiske virkemidler**

Husbanken har ulike individrettede tilskudd som skal bidra til etablering i egen bolig og til å sikre egnede boliger for vanskeligstilte på boligmarkedet, herunder tilskudd til etablering i bolig, tilskudd til tilpasning av bolig, tilskudd til prosjektering av bolig og startlån.

Startlån er et av Husbanken sine individrettede, økonomiske virkemidler som forvaltes av bolig-kontoret i kommunen. Startlån kan gis til økonomisk vanskeligstilte husstander, herunder barne-familier, enslige forsørgere, personer med nedsatt funksjonsevne og flyktninger. Nittedal kommune fikk innvilget kr 70.000.000,- i startlån som ble til-delt innbyggere i 2017.

Tilskudd til etablering ble i 2017 innvilget med 1.700.000,- og tilskudd til tilpasning med 650.000,-. Midlene er brukt opp for inneværende år.

Bostøtte skal bidra til å redusere boutgiftene for husstander med lav inntekt. Husbanken og kom-munen samarbeider om bostøtteordningen, og det er kommunen som har all kontakt med søkere. Bostøtte beregnes på bakgrunn av husstandens inntekter og godkjente boutgifter. Det er en maks-grense for hvor høye boutgifter som kan legges til grunn for beregning av bostøtte (boutgiftstak). I 2016 var det 224 husstander med tilkjent statlig bostøtte fra Husbanken.

Behovsmelding sendes til Husbanken årlig med frist i februar.

## 5. Kortversjon av hovedmål, strategier og tiltak

I dette kapittelet oppsummeres hovedmål, strategier og tiltak.

### Hovedmål 1: Tilstrekkelig antall egnede boliger skal sikres gjennom helhetlig boligplanlegging.

| Strategi                                                                                                                            | Forslag til tiltak                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Strategi 1.1: Kartlegging og oversikt over nåværende og fremtidig boligbehov                                                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Det skal etableres rutiner og samarbeid for å fremskaffe helhetlig oversikt over status og behov for boligutvikling</li> <li>• Det skal sikres brukermedvirkning ved kartlegging av behov</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Strategi 1.2: Kommunen skal til enhver tid ha tilstrekkelig kompetanse til å styre boligutviklingen                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Det skal etableres samarbeid og rutiner på tvers av sektorer for å styrke helhet og langsiktighet i boligutviklingen.</li> <li>• Det skal avklares roller og ansvar for bruk av Husbankens virkemidler</li> <li>• Det skal innhentes eksternt kompetanse der det er nødvendig</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Strategi 1.3: Kommunen skal legge til rette for samarbeidsmodeller i boligutviklingen                                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kommunen skal i samarbeid med boligutviklere og frivillige aktører sikre utvikling av boliger til det ordinære markedet, og til vanskeligstilte grupper.</li> <li>• Kommunen skal ta en aktiv rolle for å bidra til å profesjonalisere leiemarkedet</li> <li>• Det skal opprettes tilvisningsavtaler i samarbeid med private utbyggere</li> <li>• Kommunen skal sikre effektiv bruk av Husbankens virkemidler i boligutvikling for å nå målsettingene i kommunens boligpolitikk</li> <li>• Kommunen skal sikre nødvendig samarbeid, gjennom å opprette samarbeidsfora internt og eksternt om boligutvikling. Det skal etableres kontaktpunkt for koordinering av samhandling med eksterne aktører. Roller og ansvar skal fordeles tydelig i kommunen.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Strategi 1.4: Styring og rutiner for å fremskaffe boliger på bakgrunn av behov                                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Det skal utarbeides et boligtypeprogram inkl. boligsosialt boligprogram som følges opp i kommunens Handlingsplan.</li> <li>• Boligtypeprogrammet er forankret i befolkningsprognoser og behovsanalyser. Programmet skal fastsette mål for antall og type boliger, boligsosiale behov, hvor det skal bygges og rekkefølge. Det kan også fastsette valg av virkemiddel og samarbeidsparter.</li> <li>• Kommunen skal på bakgrunn av behov, vurdere sammensetning av boligstørrelse og boligtype i alle nye boligprosjekt, jfr tiltak over</li> <li>• Kommunen skal vurdere bruk av utbyggingsavtaler som virkemiddel i alle boligprosjekt</li> <li>• Kommunen skal utforme planfaglige retningslinjer som grunnlag for all boligutbygging</li> <li>• Kommunen skal aktivt invitere utbyggere til å utforme prosjekter som møter fremtidens behov</li> <li>• I alle byggeprosjekter skal det vurderes å benytte forkjøpsrett for å sikre kommunalt disponerte boliger i tråd med behov</li> <li>• Kommunen skal utarbeide retningslinjer for fremskaffelse og forvaltning av kommunale boliger</li> </ul> |
| Strategi 1.5: Sikre tilstrekkelige arealer til differensiert boligbygging i tråd med temaplanens hovedmål, og bruke disse effektivt | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Det skal avsettes tilstrekkelig og egnet areal til boligbygging i kommuneplanens arealdel</li> <li>• Det skal gjennomføres systematisk kartlegging av kommunens arealer, og potensiale for regulering, omregulering eller høyere utnyttelsesgrad</li> <li>• Kommunen skal sikre tilfang av tilstrekkelig boligareal gjennom strategisk erverv</li> <li>• Det skal settes krav til effektiv utnyttelse av boligarealer i sentrale områder med god kollektivdekning og servicefunksjoner, jf regional plan. Ved lokalisering av boliger skal nærhet til friområder, samt mulighetene til å gå og sykle vektlegges</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

## Hovedmål 2: All boligplanlegging skal sikre inkluderende bomiljøer som inviterer til aktivitet, fellesskap og deltakelse

| Strategi                                                                                                                                         | Forslag til tiltak                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Strategi 2.1: Fellesskap, aktivitet og deltakelse skal prioriteres i planlegging og forvaltning av areal i kommunen, og i oppbygging av sentrum. | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Det skal prioriteres gode fellesarealer ved all utbygging</li> <li>• Fellesarealene skal ha en sentral plass i boligprosjektene og være orienteringspunkt som innbyr til møteplasser for bomiljøet</li> <li>• Formingsveilederen skal brukes aktivt i utvikling av uteområdene</li> <li>• Kommunen skal stimulere til tiltak i etablerte bomiljøer for å legge bedre til rette for fellesskap og aktivitet</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                    |
| Strategi 2.2: Aktiv dialog med brukergrupper, næringssliv, borettslag og sameier                                                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Det skal utarbeides rutiner for å ivareta bred brukermedvirkning i forbindelse med utbyggingsprosjekter</li> <li>• Kommunen skal drive bomiljøarbeid i utsatte bomiljøer</li> <li>• Kommunen skal stimulere til at det gjennomføres miljøtiltak i lokale bomiljøer</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Strategi 2.3: Det skal legges til rette for innovasjon i boligutviklingen                                                                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kommunen skal legge til rette for nye bo- og tjenestekonsepser i det ordinære markedet, samt for grupper i befolkningen med ulike behov, som for eksempel eldre og personer med funksjonsnedsettelse.</li> <li>• I bo- og tjenestekonseptene skal det legges til rette for attraktive fellesarealer som bidrar til fellesskap og interaksjon i bomiljøet.</li> <li>• Fagmiljøer skal inviteres til å utvikle nye boligkonsepser for det ordinære markedet som er tilpasset Nittedal kommunes identitet og behov</li> <li>• Det skal utvikles digitale løsninger tilknyttet de kommunale utleieboligene, samt for grupper som mottar tjenester</li> </ul> |
| Strategi 2.4: Helhetlig boligutvikling med tydelige og forutsigbare rammevilkår                                                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kommunen bør benytte områdeplaner for å sikre helhetlig boligutvikling</li> <li>• Det skal utarbeides krav til fellesfunksjoner og utforming i utbyggingsområder</li> <li>• Kommunen skal i planprosesser ivareta gode bomiljø og estetikk i bygg og uteområder, og balansere det med fortettingen</li> <li>• Formingsveilederen<sup>16</sup> skal brukes i utbyggingsprosjekter for å sikre gode bokvaliteter</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                |
| Strategi 2.5: Kommunalt disponerte boliger skal integreres i øvrig boligmasse og fordeles jevnt i kommunen                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kommunen skal utarbeide kart som viser hvordan eksisterende kommunale boliger er plassert i kommunen</li> <li>• Kommunen skal vurdere adgang til kjøp av inntil 10 % boliger i private prosjekter</li> <li>• Kommunalt disponerte boliger skal fordeles geografisk, og integreres i de enkelte prosjekter. Kjøp og forvaltning skal skje ut i fra boligsosialt boligtypeprogram.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                              |

### Hovedmål 3: Den boligsosiale virksomheten skal være helhetlig, effektiv og gi bærekraftige løsninger

| Strategi                                                                                                                                       | Forslag til tiltak                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Strategi 3. 1: Kommunen skal ha gode tverrfaglige samarbeidsmodeller for den boligsosiale virksomheten                                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kommunen skal opprette nødvendige tverrfaglig samarbeidsfora for å styrke helhet og strategisk samarbeid på det boligsosiale feltet</li> <li>• Det skal etableres samarbeid og prosedyrer for å forebygge utkastelser</li> <li>• Kommunen skal vurdere nye arbeidsmodeller slik at bistand til bolig blir en del av det helhetlige tjenestetilbudet</li> <li>• Det skal innføres digitale løsninger som er brukervennlige og effektiviserer saksbehandlingen</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Strategi 3.2: Vanskeligstilte som selv ikke kan ivareta eget boligbehov, skal gis nødvendig bistand for å beholde eller fremskaffe egnet bolig | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Det skal sikres gjennomstrømning i den kommunale boligmassen</li> <li>• Vanskeligstilte skal få bistand til å kjøpe egen bolig når det er realistisk</li> <li>• Det skal vurderes modeller for leie til eie</li> <li>• Gjengs leie skal ligge til grunn for den kommunale utleievirksomheten</li> <li>• Det skal utvikles modeller for boligskole for ulike målgrupper</li> <li>• Lokale retningslinjer for tildeling av startlån skal revideres</li> <li>• Mestring av boforholdet skal være en del av helhetlig og koordinert oppfølging av beboere med sammensatte behov</li> <li>• Det skal sikres nødvendige tjenestebaser i utbyggingsområder der det er leiligheter med beboere som har behov for tjenester</li> <li>• Samhandlingsrutiner internt og eksternt ved løslatelse, utskrivning fra institusjoner og helseforetak skal styrkes</li> <li>• Kommunen skal bidra med veiledning, praktisk bistand og tjenester som legger grunnlag for å kunne bo i egen bolig lengst mulig</li> <li>• Kommunen skal gi tilbud om rådgivning for å stimulere til kjøp av egen egnet bolig med livsløpsstandard</li> </ul> |



Temaplanen er utarbeidet i samarbeid med Rambøll.



**Sentralbord:** 67 05 90 00

**Epost:** [postmottak@nittedal.kommune.no](mailto:postmottak@nittedal.kommune.no)

**Besøksadresse:** Rådhusveien 1, 1482 Nittedal

**[www.nittedal.kommune.no](http://www.nittedal.kommune.no)**