



Oslo kommune

Bydel Alna

Enhet for bolig, kvalifisering og nærmiljø



BOLIGSOSIAL PLAN FOR BYDEL ALNA 2009-2014



**Bydel
Alna**

Innholdsfortegnelse

- 1. Innledning**

- 2. Boligpolitikk**
 - 2.1 Mål og målgrupper**
 - 2.2 Boligsosiale virkemidler**

- 3. Bydel Alna**
 - 3.1 Befolkning og levekår**
 - 3.2 Boligmasse og boforhold**
 - 3.3 Organisering av boligarbeidet i Bydel Alna**

- 4. Boligkartlegging i Bydel Alna**
 - 4.1 Bakgrunn**
 - 4.2 Sammendrag av kartleggingen**
 - 4.3 Personer uten bolig**
 - 4.4 Personer som står i fare for å miste bolig**
 - 4.5 Personer som bor i uegnet bolig**

- 5. Mål, strategier og tiltakskategorier for 2010-2014**

- 6. Handlingsplan for 2010**
 - 6.1 Boliganskaffelse**
 - 6.2 Boligsosial oppfølging av målgruppene**
 - 6.3 Arbeid for å hindre utkastelser**
 - 6.4 Boligforvaltning og boligsosiale virkemidler**
 - 6.5 Boligsosialt utviklingsprogram**
 - 6.6 Samarbeid med borettslag**
 - 6.7 Samarbeid med kommunale og statlige myndigheter**
 - 6.8 Kompetanse og organisasjon**

Vedlegg:

- 1. Boligsosial kartlegging i Bydel Alna**
- 2. Boligsosiale virkemidler**
- 3. Bolig - statlige og kommunale føringer og retningslinjer**
- 3. Arbeidet med boligsosial plan**

Forord

Boligsituasjonen for de aller fleste i Bydel Alna er god. Noen grupper har imidlertid mindre gode boforhold og større problemer med å skaffe seg egnet bolig enn andre. Særlig gjelder dette de med en kombinasjon av lave inntekter og behov for sosialfaglig og/eller annen oppfølging fra kommunen. Mangel på fysisk tilrettelagte boliger medfører også at noen har problemer med å skaffe seg en egnet bolig.

Arbeidet med å lage en boligsosial handlingsplan har vært organisert som et prosjekt fra 2007 til 2009. Prosjektets hovedoppgave har vært å utarbeide en plan som ivaretar de svakeste gruppenes boligbehov i bydelen, og påse at tjenesteapparatet samarbeider hensiktsmessig rundt dem.

Sentralt i planen er det å fremskaffe/utvikle boligtilbud til bydelens vanskeligstilte, og bidra til at disse klarer å beholde boligen. Boligsosial handlingsplan for Bydel Alna skal gjelde for perioden 2009 – 2014.

Målet med planen er å gi bydelen:

- Økt kunnskap om boligbehovet i bydelen
- Økt kunnskap om statlige virkemidler
- Måltrettet og effektiv bruk av boligvirkemidlene
- Samkjørt boligarbeid i bydelen
- Større effektivitet ved å samordne ressursene
- Bedre utnyttelse av den kommunal boligmassen

Planen har etter Plan- og bygningsloven formell status som en temaplan. Dette innebærer at planen er retningsgivende, men ikke bindende slik en kommunedelplan er det. Handlingsplanen skal forankres i bydelens økonomiplan og operasjonaliseres gjennom bydelens årlige budsjettvedtak og resultatens årlige virksomhetsplaner.

Den boligsosiale handlingsplanen for Bydel Alna er utviklet parallelt med, og i samarbeid med, bydelene Grorud, Stovner og Bjerke som også har laget boligsosiale handlingsplaner. Bydelenes boligsosiale handlingsplaner kan anses som et ledd i Groruddalssatsingen, som ett av flere tiltak innenfor programområde 3, og med nær forbindelse til programområde 4. Utarbeidelsen av handlingsplanen har vært prosjektorganisert og finansiert med kompetansetilskudd fra Husbanken. De tildelte midlene er ledd i den nasjonale strategien ”Strategi på vei til egen bolig”, hvis formål er å forebygge og bekjempe bostedsløshet.

Bydel Alna oktober 2009

Erik Kjeldstadli
Bydelsdirektør

2. Boligpolitikk

2.1 Mål og målgrupper

Mål

- Bidra til å skaffe egnet bolig for alle som trenger det.
- Følge opp personer som trenger bistand for å mestre sin bo- og livssituasjon.
- Samarbeide helhetlig om det boligsosiale arbeidet.

Handlingsplanens målgruppe

Målgruppen for boligplanen er vanskeligstilte på boligmarkedet med behov for bistand til å etablere seg i egnet bolig. Planens overordnede perspektiv er brukergrupper som er omfattet av bydelens boligvirkemidler.

Planen tar utgangspunkt eksisterende personers/husstanders boligbehov, med utgangspunkt i Husbankens boligkartleggingssystem, Bo-kart's definisjon av følgende boligsituasjon:

Uten bolig

- Personer som ikke disponerer egen eid eller leid bolig, men er henvist til tilfeldige eller midlertidige boalternativ
- Personer som ikke har ordnet oppholdssted for kommende natt
- Personer som bor på institusjon, hospits eller lignende og som ikke har noe bosted ved utskrivelse og utskrivelsen sannsynligvis vil finne sted om tre måneder eller mindre
- Personer som bor midlertidig hos venner og bekjente.

I fare for å miste bolig

- Betalingsproblemer – for høye bo utgifter i forhold til behov og marked
- Betalingsproblemer – for lav inntekt i forhold til bo utgifter
- Betalingsproblemer – manglende økonomisk styring
- Usikker leiekontrakt – private eller kommunale uklare/usikre leiekontrakter med mindre enn 6 mnd. gjenstående varighet
- Husordensproblemer – uro som fører til utkastelse i forhold til leiekontraktens husordensregler

Bor i uegnet bolig av følgende årsaker

- Boligen har vesentlige mangler
- Helsefarlig bomiljø – for eksempel råte, mugg og manglende isolasjon
- Boligen er for liten – flere enn to personer per soverom
- Boligen er ikke tilpasset orienterings- og bevegelseshemmet
- Belastet/uegnet bomiljø som forsterker problemer for vedkommende, eller et bomiljø som ikke aksepterer atferden til vedkommende
- Bor varig hos foreldre/foresatte
- Boligen er uegnet i forhold til nødvendige tjenester

I tillegg finner vi husstander som kan bo i egnet leid bolig, men som ønsker bistand til kjøp av egen bolig.

2.2 Boligososiale virkemidler

Boligososiale virkemidler omfatter

- statlige og kommunale økonomiske støtteordninger om bostøtte, startlån og boligtilskudd.
- tiltak og tjenester som skal bistå målgruppene i å skaffe, beholde og bo i egnet bolig.
- bidra til å utvikle og beholde trygge og levende bomiljøer.

De økonomiske virkemidlene som finnes er nærmere omtalt i vedlegg 1 og omfatter:

Bostøtteordningene

Formålet med ordningen er å hjelpe husstander med lave inntekter og høye boutgifter til å etablere seg og bli boende i en god og hensiktsmessig bolig for den enkelte.

Statlig bostøtte

For å motta bostøtte må en i husstanden være støtteberettiget. I tillegg stilles det som hovedregel visse krav til boligen. Er krav til støtteberettigelse og bolig oppfylt, er det forholdet mellom husstandenes boutgifter og inntekter som avgjør om den blir innvilget støtte. Som husstand regnes de personene som faktisk bor i boligen og som er folkeregistrert bosatt i boligen. Ordningen er utvidet i 2007, og nå sist pr. 1.juli 2009.

Bostøtte til leieboere i kommunale boliger (BKB)

Dette er en kommunal ordning (for Oslo) for leietakere i Boligbyggs boliger.. BKB søkes alltid i tillegg til statlig bostøtte.

Kommunalt boligtilskudd (KBT)

Dette er også en ordning for Oslo kommune, som skal ivareta eldre, uføre og etterlatte. Den søkes i tillegg til statlig bostøtte. KBT søkes alltid i tillegg til statlig bostøtte. Maksimalt beløp pr. måned er kr. 1000,- som evt. kommer i tillegg til statlig bostøtte.

Bydelen har følgende mottakere:

Mottakere av statlig bostøtte	1055 husstander
Mottakere av kommunalt boligtilskudd	625 husstander
Mottakere av bostøtte for beboere i kommunal bolig.	224 husstander

Lån

Startlån til kjøp av egen bolig

Personer som ikke får lån i private banker eller som mangler egenkapital, for eksempel unge i etableringsfasen, barnefamilier, enslige forsørgere, funksjonshemmede, flyktninger, personer med oppholdstillatelse på humanitært grunnlag kan søke om startlån.

Startlån kan gis til:

- Topp- eller fullfinansiering ved kjøp av bolig.

- Refinansiering, slik at husstanden kan bli boende i nåværende bolig (se pkt 6.1.7)
- Utbedring av bolig (se pkt 6.1.8)

I 2008 fikk 100 personer innvilget forhåndsgodkjenning om lån og evt. tilskudd til kjøp. Av disse 100 kjøpte 59 bolig. I tillegg til dette fikk 14 husstander lån/tilskudd til å utbedre/tilrettelegge boligen sin

I tillegg fikk 124 avslag på sin søknad, først og fremst på grunn av betjeningsevne.

Lån til utbedring og tilpasning av bolig

Formålet med denne ordningen er å bidra til at funksjonshemmede og eldre får en bolig som over tid fungerer godt i forhold til bevegelseshemmede og annen funksjonshemming. Sosialt vanskeligstilte kan få tilskudd og lån dersom særlige forhold ved boligen tilsier det.

Ordnningen er behovsprøvd og gis etter en samlet vurdering av søkers spesielle behov for tilpasning / utbedring og husstandens samlede økonomi.

I 2008 fikk 7 personer innvilget sin søknad. 1 fikk avslag.

Boligtilskudd til etablering/refinansiering av bolig

Boligtilskudd skal bidra til å skaffe egnede boliger for vanskeligstilte på boligmarkedet og sikre at vanskeligstilte kan bli boende i egen bolig. Boligtilskudd kan utgjøre en viktig del av toppfinansieringen. Boligtilskuddet til kjøp og/eller refinansiering er et rente og avdragsfritt lån, som normalt nedskrives med 5 % hvert år over en 20 års periode. Boligtilskudd til utbedring nedskrives umiddelbart.

Ordnningen er sterkt behovsprøvd og kan gis til enkeltpersoner/husstander med varig lav inntekt som ikke er i stand til å betjene fullt lån ved kjøp av egen bolig. Det skal legges vekt på at husstandens situasjon er av varig karakter, dersom man antar at husstandens inntekter på sikt vil øke, vil ikke husstanden være kvalifisert.

Boligtilskudd til utbedring / tilpasning av bolig

Noen husstander kan ha behov for tilrettelegging av egen bolig, dersom de skal fortsette å bo i boligen. Disse husstandene kan søke om utbedringstilskudd. Formålet med ordningen er å bidra til at funksjonshemmede og eldre får en bolig som over tid fungerer godt i forhold til bevegelseshemmede og annen funksjonshemming. Sosialt vanskeligstilte kan få tilskudd, dersom særlige forhold ved boligen tilsier det.

Boligtilskudd til utvikling av utleieboliger

Tildeles kommunene for etablering av utleieboliger, egnede boliger for vanskeligstilte på boligmarkedet. Husbanken kan gi boligtilskudd til prosjekter som bidrar til boligtiltak for bostedsløse, rusmiddelmissbrukere, flyktninger, funksjonshemmede og andre spesielt vanskeligstilte. Tilskuddet kan også gis til selskaper, stiftelser og lignende, for etablering av nye utleieboliger for vanskeligstilte. Kommunen må være positiv til prosjektet.

I vedlegg 2 er det redegjort nærmere for de boligsosiale virkemidlene. Statlige og kommunale føringer for det boligsosiale arbeidet, herunder Bystyremelding nr. 50 om boligsosiale virkemidler av 17.12.2008, er omtalt i vedlegg 3.

3. Bydel Alna

3.1 Befolkning og levekår

Befolkningsutviklingen

I perioden 1997 – 2007 hadde Bydel Alna den svakeste befolkningsøkningen blant bydelene i Groruddalen med 5,5 % for Alna og 8,8 % for Groruddalen som helhet og 10,9 % for Oslo som helhet. Folketallet i Alna økte i denne perioden med 2273 personer.

Bydel Alna hadde 46.029 innbyggere pr. 1.1.2009.

Aldersfordelingen på innbyggerne er:

0 år	1-4 år	5 år	6-12 år	13-15 år	16-19 år	20-39 år	40-54 år	55-66 år	67-79 år	80-89 år	90+ år
771	2638	609	3737	1503	2137	14239	9246	6183	3194	1478	293
menn:											
418	1311	304	1926	781	1094	7163	4798	3024	1415	490	50
kvinner:											
353	1328	305	1811	722	1043	7076	4448	3159	1779	988	246

Andelen eldre er lavere i Groruddalen, enn i flere av de andre bydelene i Oslo. Men omfanget av eldre også for Bydel Alna er økende. Det vil innebære økt etterspørsel etter boliger tilpasset denne gruppens behov. Et usikkerhetsmoment er hvordan innvandrerbefolkningen vil komme til å løse omsorgen for eldre slektninger når antallet eldre med innvandrerbakgrunn øker, og om dette påvirker foretrukne boløsninger.

Bydel Alna er den bydelen/kommunen i Norge med flest innbyggere med minoritetsbakgrunn. Andelen har økt jamt de siste ti åene. Dette gjelder for gruppen med bakgrunn fra ikke-vestlige land. Tallet på bosatte i denne gruppen økte med 8233 personer i denne perioden, mens befolkningen med norsk bakgrunn gikk tilbake med 5948 personer. Gruppens andel av bydelens folkemengde økte med dette med 19,4 % i 1997 til 38,9 % i 2007.¹

Det har gjennomgående vært en økning i både innflyttingen til og utflyttingen fra bydelen den siste tiårsperioden. Utviklingen er imidlertid ujevn, dette gjelder for alle aldersgrupper. Flyttemønsteret viser netto utflytting av personer med norsk bakgrunn til Akershus, dels også til resten av landet hhv 400 til Akershus og 142 til resten av landet i 2006.

Prognosene for befolkningsutviklingen i Bydel Alna viser en økning fram til 2025 hvor det er anslått at det vil bo i underkant av 50.000 i bydelen.

Sosioøkonomiske forhold, befolkningsutvikling, levekår

Bydel Alna har en befolkning som har relativt dårligere levekår enn bygjennomsnittet. Det uttrykkes ved at bydelen skårer dårligere på sosioøkonomiske variabler som inntekt, helse, arbeid og utdanning.

¹ Utenlandsk opprinnelse omfatter alle personer (uansett statsborgerskap) som enten selv eller deres foreldre har en eller annen form for utenlandsk opprinnelse. Det vil si personer med 1 norsk foreldre (født i utlandet), norskfødt med 1 utenlands foreldre, utenlands født med norskfødte foreldre og adopterte (fra 1.1.2003 inngår de i gruppen foran). Utenlandsk opprinnelse omfatter flere personer enn innvandrerbegrepet

Innvandrerbefolkningen i Alna har gjennomsnittlig noe svakere levekår enn resten av bydelen Men sammenlignet med innvandrerbefolkningen i Oslo er flere i arbeid og inntekten er høyere.

Sysselsetting

Sysselsettingsfrekvensen for aldersgruppene 16 -74 år i Alna ligger klart under byen som helhet, men er på linje med Groruddalen sett under ett (henholdsvis 65,9 % i Alna mot 71,3 % i Oslo i 2006). Det er imidlertid store forskjeller i sysselsettingsfrekvens mellom befolkningsgruppene med norsk, vestlig og ikke-vestlig bakgrunn, hhv. 70,7 prosent, 71,3 prosent og 57 prosent i 2006. Denne fordelingen er også svært nær gjennomsnittet i Groruddalen.

Blant bosatte i Alna som ikke er i arbeid i aldersgruppen 16 – 74 år, finner vi flest i kategoriene trygdede/pensjonister og hjemmeværende. Sysselsettingsnivået blant ikke-vestlige innvandrere varierer betydelig mellom menn og kvinner (67 prosent mot 50 prosent i gjennomsnitt). Blant kvinnene er det svært store variasjoner i sysselsettingsfrekvens etter landbakgrunn.

Når det gjelder arbeidsledighet, var situasjonsbildet følgende i Bydel Alna pr. 1.1.2008:

Arbeidsledige fordelt etter alder, i bydel Alna 2008.

16-19 år	20– 24 år	25-29 år	30-49 år	40-49 år	50-59 år	60+	I alt
28	73	128	244	149	64	42	728

Helt arbeidsledige og personer på tiltak i Oslo pr. 1.1 2008 etter opprinnelsesland:

Norge	Fra OECD land	Fra land utenfor OECD området	Totalt
308	60	360	728

De høye ledighetstallene blant de yngste aldersgruppene i Alna viser at en del ungdommer velger å avbryte utdanning utover grunnskole, noe som gjør dem mer sårbare i arbeidsmarkedet. Faren øker for at de blir gående over lengre perioder på ulike stønader – særlig når arbeidsmarkedet er presset.

Utdanning, sosialhjelp, trygd

Andelen med høyere utdanning er lavere i Alna enn i byen som helhet, men høyere enn i Grorud og Stovner. Store deler av Alna ble utbygd på 1970 tallet og har av den grunn en noe yngre befolkning enn de øvrige bydelene i Groruddalen.

Alderssammensetningen i befolkningen har betydning for utdanningsnivået, spesielt i befolkningen med norsk bakgrunn der de eldste har lavere utdanning enn yngre. Ikke-vestlige innvandrere i Groruddalen har omtrent samme utdanningsnivå som innvandrere i resten av byen.

Andelen med videregående utdanning er relativt stabil over tid. Når det gjelder andelen av befolkningen fra 16 år og over med universitets- og høyskoleutdanning, var tallet 22,2 % i 2007 i Bydel Alna, mot 39, 6 prosent i byen som helhet samme år. Veksten i andelen med høyere utdanning 1997 – 2007 var den samme i Alna som i Groruddalen som helhet, 3.6 % mot 6.4 % i byen som helhet

Ungdom i utdanning:

Andelen av bosatt ungdom under utdanning ligger nær gjennomsnittet for Groruddalen. Andelen under utdanning i Alna er imidlertid lavere enn ellers i Groruddalen. Det skyldes blant annet at en lavere andel av den ikke-vestlige ungdommen over 20 år tar utdanning.

Sosialhjelpsmottakere:

I Bydel Alna er 6.5 % av befolkningen avhengig av sosialhjelp, det utgjør omtrent 2991 husstander.

Trygdede, uførepensjonister og midlertidige trygdeytelser:

Andelen i befolkningen som er trygdet utgjør 11 %, dette utgjør omtrent 5063 personer. Av disse er 3077 personer uførepensjonister.

Uføretrygdede i Alna Bydel fordelt på alder og kjønn

	18-19 år	20-24 år	25-29 år	30-34 år	35-39 år	40-49 år	50-59 år	60-66 år	67-69 år	70+ år	I alt
Alle	5	14	39	73	143	542	1 220	1 028	13	0	3 077
Kvinner	2	6	16	32	82	312	756	567	8	0	1 781
Menn	3	8	23	41	61	230	464	461	5	0	1 296

Inntekt

Gjennomsnittsinntekten i Bydel Alna er 286 367, snittet for Oslo er 335 926. Ved å sammenligne gjennomsnittsinntekten på kryss av alder ser vi at unge i Groruddalen ofte har høyere gjennomsnittelig inntekt enn unge i vestkantbydeler. Derimot reduseres forskjellene i de andre aldersgruppene og vi får en situasjon hvor inntektsfordelingen utvikler seg omvendt proporsjonal med alder og utdanning.

Bydel	Gjennom- snitt	20-24 år	40-49 år	67-74 år	75 år+
Vestre Aker	465549	80333	646511	379177	300004
Søndre Nordstrand	294234	119895	349566	246864	207800
Grünerløkka	289481	129743	333310	230853	194999
Alna	286367	135721	333546	242894	213549
Gjennomsnitt Oslo	335926	118297	424010	293636	237631

3.2 Boligmasse og boforhold

Bydelens boligmasse, generelt

Bydel Alna er den største bydelen i Groruddalen med et areal på 13,7 kvm, og et innbyggertall på 46 029 (1.1.09) og den nest største bydelen i Oslo bare slått av Bydel Frogner bydel med 49058 innbyggere.

Bydelen har boligbebyggelse i de høyereliggende områdene som strekker seg helt til skoggrensen i sør og av industri og lager, forretningsdrift og samferdselsformål i de lavere delene av Groruddalen og De fysiske og miljømessige forholdene er mest merkbare i de to vestlige delbydelene Teisen og Tveita, der trafikkintensitet gjør befolkningen mer utsatt for trafikkstøy og bilskadeulykker på veiene enn for resten av bydelen. Teisen har både den høyeste biltrafikkintensiteten og de høyeste andelen av befolkningen utsatt for trafikkstøy i hele Groruddalen.

Bydel Alna har en langstrakt form og strekker seg fra Ring 3 til bygrensen i øst, altså hele dalens lengde. Den grenser mot Østmarka i sør. Alna er inndelt i delbydelene: Teisen, Tveita, Haugerudtoppen, Trosterud, Lindeberg, Furuset, og Ellingsrud. Befolkningen er på 46029 innbyggere pr. 1. januar 2009. Den totale boligmassen er på anslagsvis 20855 boliger. Tallet bygger på boligtellingsen fra 2001 pluss oversikt over nybygg. I statistikk fra 2001 var det registrert 20367 boliger. Byggeaktivitet i årene fra 2002- 2007 er i følge Oslo statistikken 488 boliger i bydelen, men kilden sier ingenting om størrelse og romfordelingen på boligene bygd i denne perioden.

Boligmassen er en blanding av eneboliger, småhusbebyggelse og blokkbebyggelse, hvor blokkbebyggelsen utgjør et klart flertall.

Frittliggende enebolig el våningshus tilknyttet gård	Hus i kjede, rekkehus, terrassehus el vertikalt delte tomannsboliger	Horisontalt delte tomannsboliger el annet bygg mindre enn 3 etg	Blokk, leiegård el annet boligbygg med 3 etg el mer	Forretningsbygg, bygg for fellesthusholdninger el likn.	Totalt
1148	2093	714	15798	614	20367

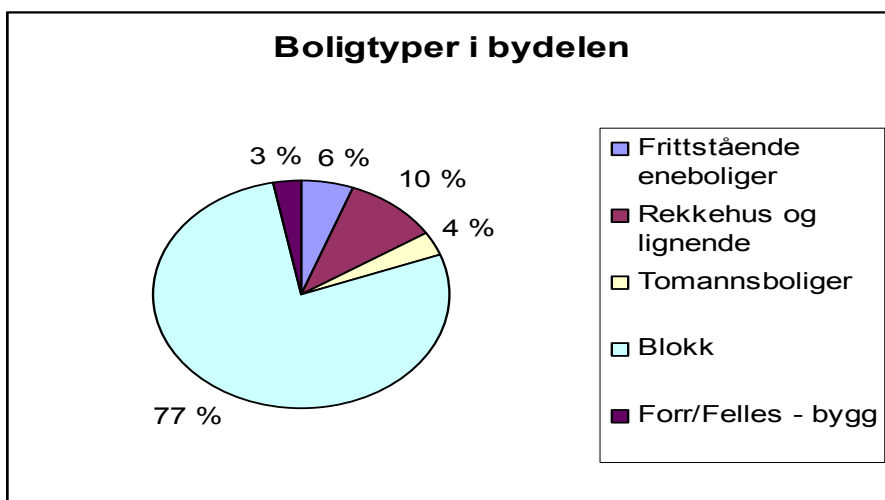
Oslo statistikken 2001.

Den største boligutviklingen for bydelen under ett skjedde i årene fra 1950 – 1980.

Boligstørrelsen har følgende fordeling, alle er med kjøkken i tillegg. 2001 tall

1 roms	2 roms	3 roms	4 roms	5 roms	6 roms
1680	4583	5663	5032	2585	822

Oslo statistikken 2001



Boligstandard

Heis

Boligmassen i Alna bydel er gjennomgående av god kvalitet, og de fleste blokker over 3 etasjer har heis. I blokkbebyggelsen på Teisen er det derimot flere blokker med mer enn 3 etg uten heis. Dette er en utfordring for de eldre beboerne i området, da muligheten for å være selvhjulpne og nyttiggjøre seg tilbud utenfor boligen, blir kraftig redusert når funksjonsnivået synker. Installasjon av heiser i denne boligtypen, vil bidra til å avdempe behovet for sykehjemsplass og omsorgsboliger, men er utgifter mange borettslag og sameier kvier seg for å påta seg. Informasjon om Husbankens finansieringsordninger for bla installasjon av heis bør gjøres lett tilgjengelig.

Sanitærforhold

Sanitærstandarden er gjennomgående god for boligmassen i bydelen. Tall fra 2001 viser at det var følgende fordeling:

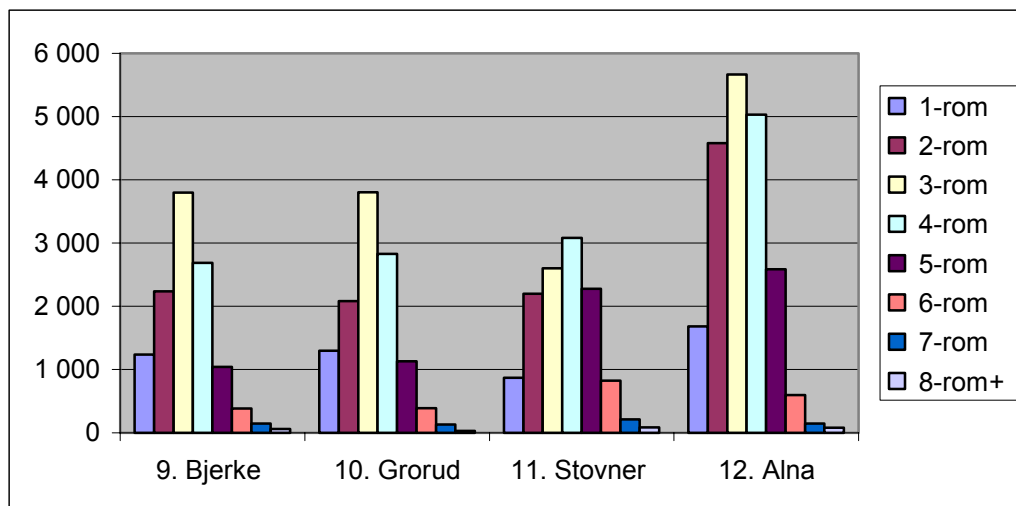
Har både wc og bad	Har enten bad eller wc	Har verken bad eller wc	Totalt
19465	756	151	20372

Oslospeilet

Da det i årene etter 2001 har vært utbedringer i boligmassen både privat finansiert, og med midler fra Husbanken, vil det være riktig å anta at antallet boliger med mangelfulle sanitærstandard i dag er lavere enn i 2001.

Bolig størrelse i Groruddalen

Fordeling av antall boliger sammenlignet med de øvrige Groruddalsbydelene



Eierstruktur

Andelen som eier boligen sin er høyere for Groruddalen enn for Oslo under ett (82 %, mot 71 %). For Alna er det mer enn 81 prosent eierskap i deler av Teisen, Tveita, Haugerud, størstedelen av Trosterud, Lindeberg, Ellingsrud og deler av Furuset. Eiertallet omfatter både selveiere og andelseiere i borettslag.

Bydel Alna har gjennomsnittlig større husholdninger enn byen som helhet (2,1 personer I Alna mot 1,82 for Oslo).

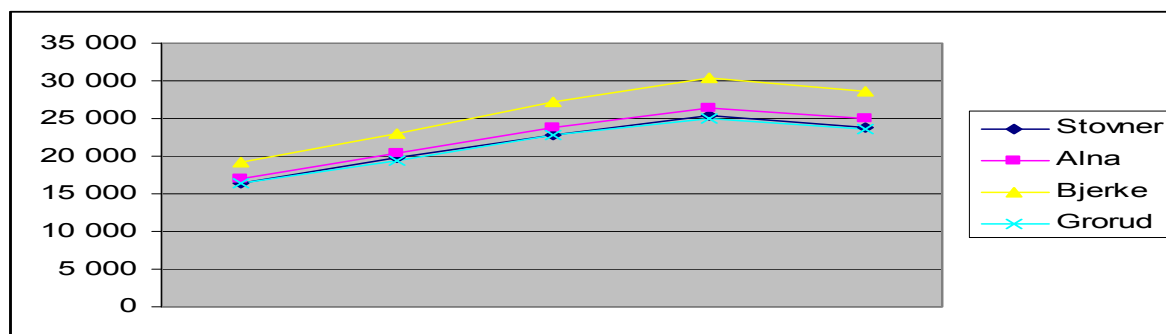
Prisutviklingen på boliger i bydelen

I likhet med resten av Oslo, har prisutviklingen på bolig vært stigende også i bydel Alna. Sammenlignet med prisnivået i vestlige og sentrale bydeler er nivået i Alna forholdsvis moderat, og hadde i likhet med de øvrige bydelene i Groruddalen en liten nedgang fra høsten 2008. Finanskrisen som slo inn høsten 2008 har bidratt til å redusere boligprisene i bydelen, i likhet med resten av byen, men var fra midten av 2009 på vei oppover igjen.

2003	2005	2006	2007	2008
17 100,-	20 400,-	23 900,-	26 500,-	25 000,-

Oslostatistikken, viser Pris pr kvadratmeter

Prisutviklingen på kjøp av bolig i bydelene i Groruddalen



Prisutviklingen på omsatte leiligheter i bydelene, fastsatt etter kvadratmeterpris

	2003	2005	2006	2007	2008
Stovner	16 400	19 800	22 900	25 000	23 900
Alna	17 100	20 400	23 900	26 500	25 000
Bjerke	19 200	23 100	27 200	30 500	28 600
Grorud	16 400	19 400	22 800	25 100	23 700

Prisnivået på boliger har innflytelse på boligsituasjonen for de vanskeligstilte, både fordi det påvirker tilgjengeligheten og prisnivå. Når prisnivået er høyt, og byggeaktiviteten lav, er veien til en egen bolig lang for mange vanskeligstilte.

Trangboddhet

Det finnes flere definisjoner på trangboddhet. NIBR-rapport 2008:7 Kartlegging av Boligmassen i Groruddalen definerer trangboddhet som ” at det bor flere i leiligheten enn det er antall beboelsesrom” (kjøkken er ikke medregnet). Grad av trangboddhet i et område måles etter antall boliger som er trangbodde, ikke antall personer som bor i en trangbodd bolig. Det tas ikke hensyn til subjektive opplevelser av trangboddhet, som bl.a. kan påvirkes av romløsning eller husholdningens personsammensetning.

Ifølge NIBR-rapporten er det slående at Groruddalen som helhet har høyere andel trangbodde leiligheter enn Oslosnittet (10 prosent mot 8 prosent i Oslo), på tross av stort innslag store boliger og beskjeden andel ettroms boliger.

I Alna er det stor andel trangbodde boliger (mer enn 10 prosent av boligene) i følgende delbydeler: Del av Teisen og Tveita, deler av Trosterud, del av Lindeberg og Ellingsrud og størstedelen av Furuset. Det mest slående med tallene er at såpass mange av de trangbodde husholdningene bor i store boliger. Hele fem av syv delbydeler i Alna har høy andel *store*, trangbodde boliger.

Tallene har mest sannsynlig sammenheng med befolkningssammensetningen i bydelen (og delbydelene). Grupper etter landbakgrunn som det er mange av i Alna, er blant den delen av befolkningen som bor i store husholdninger..

Det er verdt å merke seg at ikke-vestlige innvandrere generelt lever gjennomgående i større husholdninger enn personer uten innvandrerbakgrunn og andre innvandrergrupper (Folke- og boligtellingsen 2001). Blant personer med landbakgrunn fra Afrika og Asia lever henholdsvis

34 og 36 prosent i husholdninger med 5 personer eller flere (2001). Tilsvarende tall for personer uten innvandrerbakgrunn og personer med europeisk bakgrunn er henholdsvis 17 og 15 prosent. Aller høyest kommer personer med pakistansk opprinnelse hvor nesten 60 prosent bor i husholdninger med 5 personer eller flere, ifølge tallene fra 2001.

En annen definisjon på trangboddhet brukes i Folke- og boligtellingsen 2001 og Husbankens Bokart. Her defineres trangboddhet til mer enn to personer pr soverom. Etter denne definisjonen har Alna 7,6 prosent trangbodde boliger. Høyest i denne målingen kommer bydel Gamle Oslo med hele 14 prosent.

Opplevelse av trangboddhet er av vesentlig betydning for den enkeltes livskvalitet, men kan også få følger for boligsletasje og bomiljø. Uønsket trangboddhet bunner som oftest i manglende økonomisk evne til å etterspørre store nok boliger. Så lenge boligmarkedet i Oslo er presset, vil en grad av trangboddhet være naturlig i alle deler av Oslo, også for bydelene i Groruddalen.

Tiltak for å avhjelpe trangboddhet kan være å utnytte borettslagenes fellesrom slik at de kan benyttes til å avlaste trangbodde leiligheter, som rom til lekselesning, lek og hobbyaktiviteter. Gode fritidstilbud i nærmiljøet er også av stor betydning.

Boligutvikling/bygging er en annen måte å avlaste trangboddhetsproblematikken på. Utvikling av seniorboliger som er attraktive for eldre som trenger tilpassede boligløsninger, fristiller noe av boligmassen til andre befolkningsgrupper. Bygging av store boliger kan avdempe utflytting til nabokommunene utenfor Oslo, men har den ulempen at de kan bli så kostbare at de ikke utgjør noen reell løsning for de som lever trangbodd.

Planlagte boligprosjekter:

Bydelen har de siste årene vært i dialog med en privat boligutvikler for samarbeid om utbygging av ca 40 leiligheter i Tevlingveien.

Bydelens kommunale boligmasse

I Oslo er det til sammen 8968 leietakere i Boligbygg KF, fordelt på 15 bydeler. Oslo kommune har følgende målsetting for bruken av den kommunale boligmassen:

Størrelse og spredning på den kommunale boligmassen i bydel Alna

Bydel Alna har 823 kommunalt disponerte boliger. Av disse er 94 innleid fra private og 729 kommunalt eid.

Av disse boligene er

Klausulert til bolig for fysisk funksjonshemmede	42	5 %
Omsorgsboliger med personalbase	102	12 %
Boliger i boområder prioritert for eldre	128	16 %
Teisen boliger – byomfattende	94	11 %
Ordinære utleieboliger	457	56 %
Totalt	823	

Alle de 823 boligene, fordelt på størrelse, er lokalisert på følgende områder:

Boligstørrelse	Tveita/Teisen/ Alnabru	Hellerud/Haugerud/ Trosterud	Lindeberg/ Furuset	Ellingsrud
1 roms	87	3	24	0
2 roms	66	116	230	23
3 roms	47	33	56	7
4 roms	13	15	50	16
5 roms el større	2	3	20	12

Av de kommunale boligene er 150 tidsbestemte leiekontrakter. Boligene er, med unntak av trygdeboligene spredt over hele bydelen. Boligbygg har kjøpt inntil 10 % av boligene i et borettslag.

Bydelen forvalter innleide boliger fra følgende eiere: 20 boliger av USBL i Haugerudhagan. 10 boliger av OBOS i Ellingsrudåsen og 1 bolig av Lilleborg Tevlingveien. I tillegg kommer 60 boligene i Haugentunet og Rusmiddeletatens 2 boliger i Vestre Haugen og Høybråtenveien. Bydelen har ikke tildelingsrett til ledigmeldte HC boliger.

Gjennomsnittlig månedlig leiepris

1 roms	Gjennomsnittlig ca 26 kvm	Kr. 3875
2 roms, små	Gjennomsnittlig ca 30 kvm	Kr. 4470
2 roms, store	Gjennomsnittlig ca 50 kvm	Kr. 6615
3 roms	Gjennomsnittlig ca 70 kvm	Kr. 9530
4 roms	Gjennomsnittlig ca 90 kvm	Kr. 11345
5 roms	Gjennomsnittlig ca 110 kvm	Kr. 13400

Tabellen viser gjennomsnittlig husleienivå i de kommunale boligene. Prisfastsettelsen er fastsatt med utgangspunkt i det generelle husleienivået i markedet.

Samlokaliserte boliger i bydelen

Omsorgsboliger for eldre

Bydel Alna har til sammen ca 59 omsorgsboliger med og uten tilknyttet personalbase.

Omsorgsboligene er fysisk tilrettelagte leiligheter fortrinnsvis beregnet på eldre funksjonshemmede som ikke lenger mestrer å bo i sin egen bolig, og som har et omfattende hjelpebehov i dagliglivet (dvs. behov for hjemmesykepleie og praktisk bistand).

Hensikten med å tildele omsorgsbolig er at brukerne vil kunne fortsette å bo i egen bolig, altså utsette behovet for institusjonsplasser. Bestillerkontoret opplyser at omsorgsboligene skal være et trygt sted for de eldre, det er derfor ikke tiltenkt personer med rus- eller psykiske problemer som gir atferdsavvik av en karakter som kan forstyrre miljøet rundt de eldre beboerne.

Samlokaliserte boliger for eldre

Uten personalbase:

Haugerudsenteret 21 – 27, 16 omsorgsboliger på ca 40 m2.
Regnbueveien 4 A og 4 B, 19 omsorgsboliger 17 av dem på 40 m2 og 2 på 80 m2.
Regnbueveien 4 B har vært barnebolig, men er i dag nedlagt og står tom.

Med personalbase:

Regnbueveien 4 C. Boligen er delt i to med et bokollektiv for demente og en omsorgsbolig for eldre som trenger mer bistand enn det de kan få fra hjemmetjenesten.

Bokollektivet har 24 plasser, med små egne enheter og fellesareal. 15,8 årsverk, 23 ansatte
Regnbueveien 4 C har 14 leiligheter på mellom 46 m2 og 80 m2 og fellesareal. 5,5 årsverk, 7 ansatte.

Enhet for mennesker med funksjonshemninger oppgir at ansatte i de to enhetene arbeider begge steder. Det arbeides derfor med å få bort oppdelingen mellom de to enhetene i Regnbueveien 4 C.

Samlokaliserte boliger for mennesker med funksjonshemninger

Tilknyttet enhet for mennesker med funksjonshemninger er det 6 boligenheter (inkludert Regnbueveien 4 C) for eldre og funksjonshemmede.

Huset – Vestre Haugen 19

6 leiligheter på 40 m2 og personalbase for autister. Har til sammen 27, 5 årsverk, 30 ansatte. Tilbudet er byomfattende og har i dag kun en beboer fra Bydel Alna.

Haugen bo- og miljøarbeidertjenester

4 leiligheter med fellesareal og personalbase for funksjonshemmede. 6,55 årsverk, 9 ansatte. Følger i tillegg opp 1 bruker som bor i annen bolig.

Furuset bo- og miljøarbeidertjeneste:

7 hybler og personalbase for eldre psykisk utviklingshemmede. I tillegg har de 7 eksterne brukere, hvorav 4 eier egne boliger. 6.89 årsverk, 14 ansatte.

Haugerud bo- og miljøarbeidertjeneste:

9 leiligheter med fellesareal og personalbase for psykisk utviklingshemmede og psykisk syke. Tiltaket server også 6 brukere som bor utenfor boligen, alle disse har kommunale boliger. 15 årsverk, 20 ansatte.

Johan Castbergsvei bo- og miljøarbeidertjeneste:

4 leiligheter med fellesareal og personalbase for fysisk og psykisk funksjonshemmede. 12,83 årsverk og 18 ansatte.

Haugentunet bo- og omsorgssenter:

47 leiligheter, omsorgsboliger for mennesker med ulike funksjonsnedsettelse med døgnbasert omsorgsbehov. 15 av boligene er avlastningsboliger for barn. Det er fellesarealer og personalbase. Til sammen 112,67 årsverk.

Samlokaliserte boliger for mennesker med psykiske lidelser

Ellingsrudåsen boliger:

10 leiligheter pluss fellesareal og personalbase. 7,2 årsverk inkl. boleder, til sammen 16 ansatte.

Haugentunet bo- og omsorgssenter:

13 av de til sammen 60 leilighetene på Haugentunet er disponert av brukere med psykiske lidelser. Disse boligene er underlagt Enhet for psykisk helsearbeid og har fellesarealer og personalbase. 8,2 årsverk pluss boleder.

Samlokaliserte boliger for mennesker med rusmiddelproblemer

I forbindelse med samarbeidsprosjektet mellom bydelene Alna, Stovner, Grorud og Bjerke "fra midlertidig til varig bolig" 2007 – 2009 har bydelene valgt å prøve ut et bokollektiv for brukere som har vært lenge uten bolig eller bodd i rusmideletatens lavterskeltiltak.

Kollektivet i Høybråtenveien 3 B gir plass til 4 mannlige brukere og mottar i dag oppfølging fra prosjektmedarbeiderne i de fire bydelene og ansatte i videreformidlingsprosjektet i Rusmideletaten. Boligen skal fungere som en overgangsordning på vei til selvstendig bolig og tilby nødvendig opplæring og botrening for denne brukergruppen. Prosjektet er finansiert av NAV Drift og Utvikling, tidligere Helse- og Sosialdirektoratet.

Botiltaket skal evalueres i forbindelse med avslutning av prosjektet, og det vil da bli opp til bydelen(e) hvorvidt de ønsker å fortsette tilbudet til denne gruppen. Boligen er eid av Oslo kommune v/Boligbygg Oslo KF og leies inn av Bydel Alna.

Samlokaliserte boliger for generelt vanskeligstilte

Teisen boliger, Strømsveien 131, har 98 leiligheter og hybler for enslige og par som har behov for denne boligløsningen i en overgangsfase. Tiltaket er byomfattende, men benyttes i stor utstrekning av bydel Alna. Det er tre ansatte i tiltaket. Tilbudet kvalifiserer for kommunal bolig. Boligkontoret opplyser at dette kan gi utfordringer fordi flere som får et tilbud i Teisen boliger, ikke nødvendigvis har behov for en kommunal bolig på sikt. Det er derfor viktig at tilbudet gis til de gruppene fyller kriteriene til en kommunal bolig også utover botiden i Teisen boliger.

Utleie av kommunale boliger

Målsetting er at "Kommunal bolig skal være et trygt og godt boligtilbud for personer som ikke selv eller ved hjelp av andre former for offentlig boligbistand greier å skaffe seg egnet bolig." (Bystyremelding nr 2/2008)

Reglene for tildeling av kommunal bolig er gitt i forskrift av 7. mai 2003 om tildeling av kommunal bolig i Oslo kommune, og instruks gitt til samme forskrift. I følge forskriften må samtlige søkere oppfylle forskriftens grunnkrav for å kvalifisere for tildeling av kommunal bolig.

Med grunnkrav menes det at man stilles krav til at søker har tilstrekkelig botid i kommunen, til søkers alder og at inntekten må være under en fastsatt grense. I tillegg må søker være eller være i ferd med å bli uten egnet bolig. Søkere som oppfyller disse kravene vil være kvalifiserte for tildeling av kommunal bolig i Oslo kommune. Likevel vil svært mange av disse søkerne få avslått sine søknader – eller ikke alle disse søkerne få innvilget sine søknader.

Fordi antallet søkere som oppfyller forskriftens grunnkrav er større enn antallet boliger bydelen kan tildele, skjer videre tildeling etter en streng prioritering mellom de kvalifiserte søkerne.

I henhold til forskriften skal enkelte målgrupper ha høyere prioritet enn andre. Dette gjelder bl.a. personer som utskrives fra behandling i institusjon, personer som skal løslates fra fengsel, førstegangsbosetting av flyktning. Ved behandlingen av søknaden skal det legges vekt på sosiale og helsemessige forhold av betydning for boligsituasjonen. Boligsøkere med størst behov for bolig skal prioriteres. Antallet tildelinger må også sees i sammenheng med hva boligenheten forventer å få ledigstilt av boliger og boligens størrelse

Søknader, avslag og behov for kommunal bolig

Seksjon for boligforvaltning (tidl. boligkontoret) under Enhet for bolig, kvalifisering og nærmiljø, mottok til sammen 395 søknader om kommunal bolig i løpet av 2008.

Bydelen mottok 395 søknader i 2008, resultat 31.12.08 var:	1 – 2 roms	3 roms	4 – 5 roms
Tilsagn	37	10	13
Avvist	18	4	0
Sendt Ungbo	5		
Avslag grunnet prioritering	53	31	17
Avslag kriterier ikke oppfylt	52	30	18
Ikke ferdig behandlet	28	10	6
Totalt 332	193	85	54

De 63 resterende søkerne fikk tilsagn på søknad om fornyelse av leieforhold med Oslo kommune.

Avslag pga prioriteringer er den mest bekymringsfulle kategorien i materialet. Søkerne her fyller kriteriene for en kommunal bolig, men får avslag fordi bydelen ikke kan fremskaffe bolig til dem innenfor en periode på 6 mnd og må derfor gi søkere avslag.

Ut fra disse tallene så trenger bydelen en tilvekst av kommunal boligmasse på minimum 100 flere boliger pr år for å imøtegå disse behovene.

Brukertilfredshet

Boligbygg gjennomførte i regi av TNS Gallup i 2008 en brukerundersøkelse omkring tilfredshet med foretaket. Undersøkelsen ble besvart av en drøy tredjedel av beboerne og av om lag like mange kvinner som menn.

En av hovedkonklusjonene i undersøkelsen viser at halvparten av beboerne er tilfredse med Boligbygg, videre viser den at 54 prosent er fornøyd med naboene sine. 55 prosent av de som svarte bor alene og 17 prosent bor i hustander med 5 eller flere personer. 52 prosent har bodd

i Norge hele sitt liv, 41 prosent har bodd her i mer enn 2 år, mens 1,4 prosent har bodd her mindre enn 2 år.

De som bor i ”ordinære” boliger er gjennomgående mindre fornøyde enn de som bor i ”omsorgsboliger”. De største forskjellene finner man mellom bydelene, de som er minst fornøyd bor i sentrum, dvs. Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene og i Grorud, de mest fornøyde finner vi i Nordstrandbydelene, Nordre Aker samt Alna og Frogner.

3.3 Organisering av boligarbeidet i Bydel Alna

Bydelens boligarbeid er fordelt på flere enheter. NAV Alna sosialtjenesten, Enhet for bolig, kvalifisering og nærmiljø, Enhet for mennesker med funksjonshemninger, Enhet for psykisk helsearbeid og Bestillerkontoret mottar og behandler søknader om bolig for sine brukergrupper.

Enhet for bolig, kvalifisering og nærmiljø

Enheten består av 3 seksjoner, hvorav seksjon boligforvaltning og seksjon booppfølging og boligframskaffertjenesten, inngår i lokalt boligarbeid i bydelen. Seksjon boligforvaltning har hovedansvaret for søknader og forvaltning av den kommunale boligmasse, søknader og saksbehandling knyttet til bostøtteordningene, tilskudd og lån ved etablering av egen bolig.

Seksjon boligforvaltning, fatter vedtak om tilsagn og avslag til de ordinære kommunale boligene i bydelen, til trygdeboligene og til HC boliger (bydelen har ikke tildelingsrett til ledigmeldte HC boliger, dette gjøres av Boligbygg). Tildelinger skjer ved instruks til forskrift av 7.5.2003 om tildeling av kommunale boliger i Oslo kommune med følgende prioriterte grupper:

- flyktninger som skal førstegangsboettes
- mennesker som skrives ut fra institusjon eller løslates fra fengsel

Av instruksen følger det at bydelene skal prioritere vedtak til bolig der det er realistisk at boligen ledigstilles innen 6 måneder. Søkernes totale livssituasjon og behov ut fra sosiale- og medisinske forhold blir vektlagt.

Seksjon for boligforvaltning fatter også vedtak ved søknader om Startlån og Boligtilskudd til utbedring og tilretteleggelse i egen bolig. Det er gjennomsnittlig 40 husstander i året som søker om lån og/eller tilskudd til å utbedre og tilrettelegge boligen sin. Tilretteleggelse av boligen kan være å fjerne dørterskler, tilpasse bad og kjøkken og lignende.

Det må foreligge en årsakssammenheng mellom søkerens funksjonsevne og det som søkes tilrettelagt. Søknader om utbedringer av bolig, gjelder i all hovedsak vannlekkasjer som har medført fuktskader på boligen. Innvilgelse forutsetter at søker er økonomisk vanskeligstilt og ikke har andre alternative finansieringsmuligheter, og at søker står i fare for å miste boligen dersom skaden ikke utbedres. Søknadsbehandling gjøres gjennom innhenting av relevante opplysninger, befaring i boligen og iverksetting av utbedring og tilretteleggelse gjennom innhenting av anbud og oppfølging av arbeidet.

Seksjon boligforvaltning opplyser at de ikke har faglig kompetanse til å vurdere hvilke tilpassninger som er nødvendige ved tilpassninger for funksjonshemmede, de er derfor avhengig av samarbeid med ergoterapitjenesten i bydelen. De opplyser at det er en utfordring å få, og videreformidle nødvendig informasjon om regelverk mellom de ulike instanser, slik at disse arbeider i samme retning.

Seksjon boligframskaffelse, booppfølging, nærmiljø er organisert under samme ledelse, da god koordinering mellom disse tjenestene er svært viktig for brukernes resultater. Boligframskaffertjenesten arbeider målrettet mot private utleiery og har etablert et godt nettverk. Boligoppfølgertjenesten består av sosialfaglig personell og jobber med den enkelte

bruker fra boligetablering, hjelp til selvhjelp og nettverksarbeid. Brukermedvirkning står sentralt i arbeidet. Målgruppen er de vanskeligstilte, som ved praktisk bistand skal klare å etablere seg i egnet bolig og kunne bli boende med individuell booppfølging. Det utarbeides individuelle samarbeidsavtaler. Henvisninger til seksjonen skjer i hovedsak fra Nav kommune. De fleste brukere av tjenesten har sosialhjelp som hovedinntektskilde.

Bestillerkontoret

Tjenesten mottar søknader og fatter vedtak om omsorgsboliger. De foretar utredninger av søkerens bolig og omsorgsbehov, gjennom vurderinger gjort av tjenestens fagfolk og innhenting av medisinsk relevante opplysninger. Bestillerkontoret mottar og behandler søknader om hjemmetjeneste.

Bestillerkontoret har i likhet med Boligkontoret også ansvaret for å behandle søknader om tilpassninger i bolig. Dette gjøres i nært samarbeid med ergoterapitjenesten i bydelen. Bestillerkontoret opplyser at de ser fordelene ved å ha både saksbehandling og tildeling til omsorgsbolig fordi dette er en tjeneste som føyer seg inn i kjeder av tjenester som ligger i det man kaller ”omsorgstrappa”.

Bestillerkontoret vurderer alltid lavest mulig tjenestetilbud og de har fokus på at alle skal bo lengst mulig i egen bolig. Uten oversikt og kontroll av bruken av omsorgsboligene vil trappa opp mot institusjonsplass for mange eldre bli mye kortere. Bestillerkontoret oppgir at de ser ulempene ved dagens ordning ved at det blir ”mange kokker” i bydelen som tildeler bolig. Fordeling og rutiner i ansvaret for en del praktiske oppgaver blir derfor svært ulike og mangelfulle.

Enhet for psykisk helsearbeid

Enhet for psykisk helsearbeid mottar søknader om bolig for personer med psykiske lidelser og behandler disse. Det fattes vedtak på tildeling og sakene overføres så til Enhet for bolig, oppfølging og kvalifisering for videre saksbehandling. Enheten påpeker at de ser klare fordeler ved å behandle boligsøknader for sine brukergrupper da deres fagkompetanse og kjennskap til brukerne muliggjør en fornuftig og hensiktsmessig prioritering blant søkerne. Ulempene ved denne løsningen er at det blir konkurranse om prioriteringene og dermed vanskelig å utvikle en sammenhengende og overordnet prioritering i den kommunale boligmassen. Enhet for psykisk helsearbeid har ansvar for oppfølging av beboere i de samlokaliserte boligene for psykisk helse på Haugentunet og Ellingsrudåsen. I tillegg fatter de vedtak om oppfølging og følger opp personer med psykiske lidelser og dobbeldiagnose som bor i egne eller kommunale boliger i bydelen. Enheten følger også opp brukere med psykiske lidelser som har behov for forsterkede bo- og omsorgstilbud utenfor bydelen.

NAV Alna kommune

NAV kommune, skal arbeide med å fremme økonomisk og sosial trygghet. Tjenesten bistår med råd og veiledning, praktisk bistand, boligtiltak, kvalifiseringstiltak og økonomisk sosialhjelp. Hjelpen skal medvirke til at den enkelte i størst mulig grad blir selvhjulpent. Sosialtjenesten skal i samarbeid med NAV stat legge til rette for tett og individuell oppfølging av den enkelte, med mål om å finne arbeid, aktivitet eller utrede aktuelle trygdeytelser.

NAV kommune forvalter en rekke svært sentrale virkemidler knyttet til bosetting av vanskeligstilte. Depositum og depositumsgaranti, økonomisk råd- og veiledningstjeneste, gjeldsrådgivning, gjeldssanering og økonomisk forvaltning. Sosialtjenesten skal bidra til å

forhindre utkastelser og husleierestanser. Enheten har også ansvar for introduksjonsprogram for nyankomne innvandrere og kvalifiseringsprogrammet.

Bistand til å leie bolig

I henhold til Lov om sosiale tjenester § 3-4 har kommunen ansvar for å medvirke til å skaffe boliger til personer som selv ikke kan ivareta sine interesser på boligmarkedet. Videre sier bestemmelsen i lovens § 4-5 at sosialtjenesten er forpliktet til å finne midlertidig husvære for dem som ikke klarer dette selv.

Helsedirektoratet påpeker at plikten etter § 4-5 er en naturalytelse. Dette innebærer at sosialtjenesten rent faktisk må finne midlertidig husvære.

Bestemmelsen gir ingen plikt til å løse mer permanente boligproblemer. Sosialtjenesten har imidlertid et ansvar for å medvirke til å skaffe boliger til personer som ikke kan ivareta sine interesser på boligmarkedet jfr. § 3-4. Selv om bestemmelsen påpeker kommunens plikt, gir ikke dette den enkelte et rettskrav på bolig.

I vedlegg 2, kap. 2.1 gis en grundigere redegjørelse for boligsosiale virkemidler - tjenester og tiltak.

4. Boligkartlegging i Bydel Alna

4.1 Bakgrunn

Husbankens boligkartleggingsverktøy Bokart er brukt for å kartlegge boligbehovene i Bydel Alna. Verktøyet er utviklet for å fange opp de som er uten bolig eller står i fare for å miste bolig.

Høsten 2008 ble det er kartlagt husstander/brukere som

- er helt uten bolig
- bor i uegnet bolig
- står i fare for å bli uten bolig

Det ble sendt ut kartleggings skjemaer til følgende tjenestesteder: NAV Alna sosialtjenesten også kalt NAV kommune, Boligkontoret, Bestillerkontoret, Enhet for psykisk helsearbeid, Enhet for mennesker med funksjonshemninger og de tre hjemmetjenesteenhetene.

I vedlegg 1 gis en grundigere beskrivelse av kartleggingen.

Her gjengis hovedfunnene

4.2 Sammendrag av kartleggingen

Totalt ble det delt ut 400 skjemaer, og det ble returnert 287.

Etter at kartleggingen var gjennomført og registreringen foretatt, mottok vi 42 kartleggings skjemaer fra Enhet for mennesker med funksjonshemninger. Disse er presentert for seg selv nedenfor (s 28), og er ikke med i fellespresentasjonen.

Hvert spørreskjema dekker både hele familier og enkeltpersoner. Totalt dekker kartleggingen 324 voksne personer/ hovedforsørger, men kartleggingen dekker noen flere personer hvis man tar med andre i husstanden.

Kartleggingen dekker en periode på tre måneder og antas å være representativt for de utfordringer tjenesteapparatet i bydelen erfarer gjennom året. Antall og omfang på gruppen mennesker i bydelen som enten er uten bolig eller står i fare for å miste bolig utgjør 0,8 % av bydelens befolkning. Det er ikke et stort omfang, men utgjør en stor kostnad både for velferdsapparatet og den enkelte vanskeligstilte.

Kartleggingen viste at

- **142 husstander/personer var uten bolig,**
- **70 husstander sto i fare for å miste bolig**
- **103 husstander bodde i uegnede boliger**

Aldersfordeling, familietype, inntektsgrunnlag og antall barn

Den eldste kartlagte er 94 år og den yngste 18 år. Av de eldste kartlagte er det ingen som er uten bolig. For denne gruppen gjelder problemet at boligen er uegnet. I de fleste tilfellene gjaldt det personer som har redusert selvhjelpenhet og livskvalitet fordi de ikke kan

nyttiggjøre seg tilbud og tiltak som er utformet for dem, pga trapper eller annen manglende tilretteleggelse knyttet til boligen.

Gruppen som dominerer i materialet er i alderen 31 til 49 år. Disse utgjør langt over halvparten av de kartlagte.

Blant de registrerte er den langt største gruppen enslige. De omfatter så mange som 192 personer i materialet. De fleste av disse lever ikke sammen med barn, men det kan i dette materialet skjule seg samværsrett som ikke kan realiseres pga bostedsmangelen.

Barn er definert som personer under 18 år. Antallet barn er ikke fullstendig da kartleggingen kun dekker barn som er folkeregistrert i familien, den tar ikke med barn som har samvær med foreldre.

Som det fremgår av tabellen er det likevel et for stort antall barn som lever i usikkerhet knyttet til sin bosituasjonen.

Kjønnsfordeling i det kartlagte materialet viser at det er 52 % menn og 48 % kvinner som enten er uten bolig, står i fare for å miste bolig eller bor i en uegnet bolig.

Inntektsforholdene for de kartlagte hadde følgende fordeling:

Tallene viser hovedinntekt. Mange har kombinasjon av ulike inntektstyper som for eksempel trygd og supplerende sosialhjelp. Tallmaterialet viser en høy andel trygdemottakere. Selv når vi trekker fra alderspensjonistene så er antallet trygdede i materialet høyt. Det indikerer at mange ikke makter å håndtere et boforhold med en trygdeinntekt alene, men må ha supplerende sosialhjelp for å klare seg.

Den største gruppen er likevel de som er avhengig av sosialhjelp og har dette som hovedinntektskilde. Deres økonomiske utgangspunkt kombinert med en til flere tilleggsproblemer gjør dem ekstra sårbare for bostedsløshet.

Langvarig sosialhjelp indikerer sårbare bosituasjoner og erfaringer med bostedsløshet. I materialet er det hele 7 % med arbeidsinntekt. Deres situasjon er at de enten bor i en uegnet bolig, eller står i fare for å miste den. Store barnekull er en faktor som spiller inn, med fire til fem roms leiligheter er det vanskelig å fungere godt når man har mellom 7 og 10 barn.

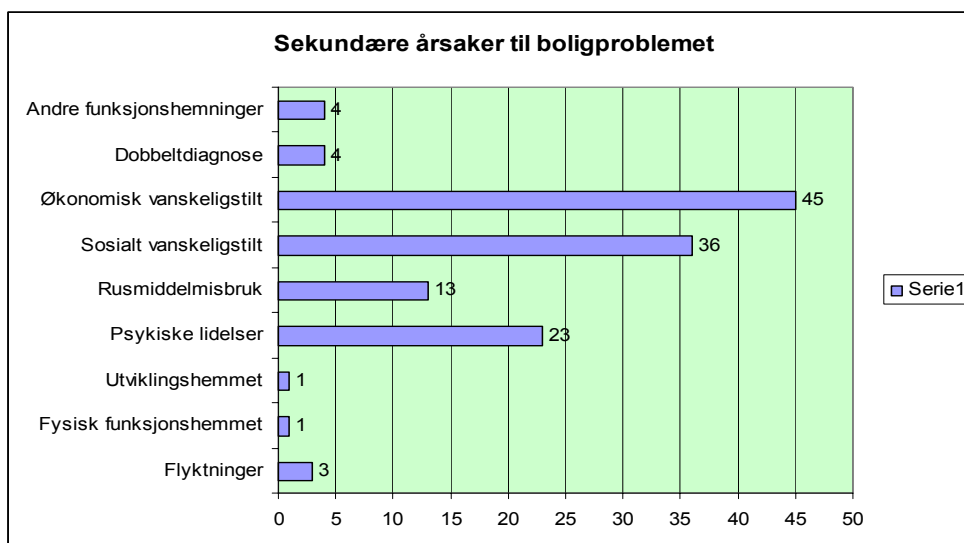
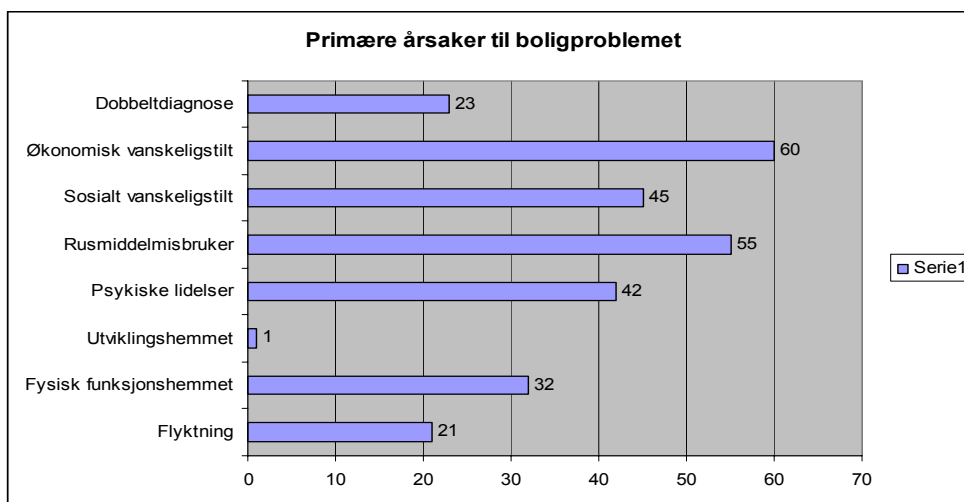
- 20 med arbeidsinntekt
- 81 med varig trygdeytelse
- 73 med div. midlertidige trygdeytelser
- 101 med sosialhjelp
- 5 med introduksjonsstønad
- 7 ukjent
- 1 med lån/stipend

Av de kartlagte hadde 42 % ikke- norsk bakgrunn. Gruppen omfattet personer med bakgrunn fra både vestlige og ikke- vestlige land, men afrikansk og asiatisk bakgrunn dominerte. Andelen gjenspeiler befolkningssammensetningen i bydelen og er derfor ikke overraskende, men erfaringer fra ulike prosjekter har vist at de med ikke norsk bakgrunn i praksis har større problemer på boligmarkedet og er dermed mer utsatt for bostedsløshet. Da bør man analysere deres boligsituasjon bedre.

Kjennetegn ved de kartlagte – primær og sekundær funn

I vår kartlegging bad vi om at det ble definert hva kartleggerne oppfattet som den enkeltes primære utfordringer og hva de oppfattes som sekundære.

Ikke alle oppfattes å ha mer enn et problem som medvirker til at de har boligproblemer, men hele 38 % av de kartlagte oppgis å ha sekundærproblemer i tillegg til sine primære problemer.



De forholdene som dominerer som årsaker til boligproblemene er økonomiproblemer, rusmiddelmissbruk, psykiske lidelser og sosiale problemer. Det er viktig å legge merke til at økonomisk vanskeligstilt utgjør den dominerende forklaringen både som primær og sekundær årsak til boligproblemet.

De fleste fysiske funksjonshemmede i dette tallmaterialet er her eldre mennesker som er kartlagt via hjemmetjenesten. Da kun en av de tre hjemmetjeneste kontorene gjennomførte kartlegging er tallmaterialet her mindre enn man kan anta at det er for bydelen totalt. Det bør derfor stipuleres med at antallet med fysiske funksjonshindringer som følge av alder derfor er høyere for bydelen.

4.3 Personer uten bolig

Det er lagt følgende beskrivelse av målgruppen til grunn for kartleggingen:

”Personer som ikke disponerer egen eller leid bolig, men som er henvist til tilfeldige eller midlertidige boalternativer, samt personer som ikke har et ordnet opphold for kommende natt. Til de bostedsløse regnes således personer som bor på institusjon, hospits el lign som ikke har noe bosted ved evt. utskrivning, og utskrivelse sannsynligvis vil finne sted om to måneder eller mindre. Som bostedsløs regnes også de personer som bor midlertidig hos slektninger, venner eller bekjente. Som bostedsløs regnes ikke den som bor i fremleid bolig eller varig hos pårørende eller nære slektninger”(Ulfurstad 1996).

Kartleggingen viste at 142 var uten bolig i Bydel Alna.

- 63 bor midlertidig hos venner/familie
- 36 i midlertidige institusjoner rus/psykiatri
- 25 på hospits
- 10 i fengsel
- 4 campinghytte
- 3 gjennomgangsbolig
- 1 hotell’
- 1 vet ikke
- 1 utendørs

I vedlegg 1 gis en nærmere beskrivelse av de ulike situasjonene denne målgruppen er i.

4.4 Personer som står i fare for å miste bolig

- 37 husstander sto i fare for å miste boligen pga betalingsproblemer
- 25 husstander pga usikre leiekontrakter
- 8 husstander pga husordensproblemene

For flere av de som er kartlagt med å stå i fare for å miste bolig, er også registrert med en uegnet bolig. Derfor er antallet større for hver av de to kategoriene enn for det samlede antallet.

Økonomiske problemer - betalingsvansker

Hele 53 % av de kartlagte personene har økonomiske årsaker til at de står i fare for å miste boligen. Det resulterer i at de ikke betaler husleiene sine, noe som igjen fører til risiko for å tape boligen. Det er flere årsaker til den vanskelige økonomien til de kartlagte. Lave eller ustabile inntekter, høye boutgifter og/eller manglende styring og kontroll over egen økonomi, er de vanligste årsakene til at husstander står i fare for å miste boligen.

Usikre kontrakter

For 36 % av de kartlagte husstandene er situasjonen at de risikerer bostedsløshet ved at de har kort tid igjen av et leieforhold som de ikke får forlenge, samtidig som de ikke har maktet å skaffe seg en ny bolig. Boligfremskaffelse i det private leiemarkedet, som disse henviser til, er utfordrende både mht pris, garantiform, størrelse og tilgjengelighet. For de husstandene som er avhengig av sosialhjelp er utgangspunktet for jakten på ny bolig, avhengig av hvilke husleienivå NAV aksepterer, og hvilke garantiform utleiende godkjenner. Prisenivå og størrelse henger sammen og gjør utfordringene desto større.

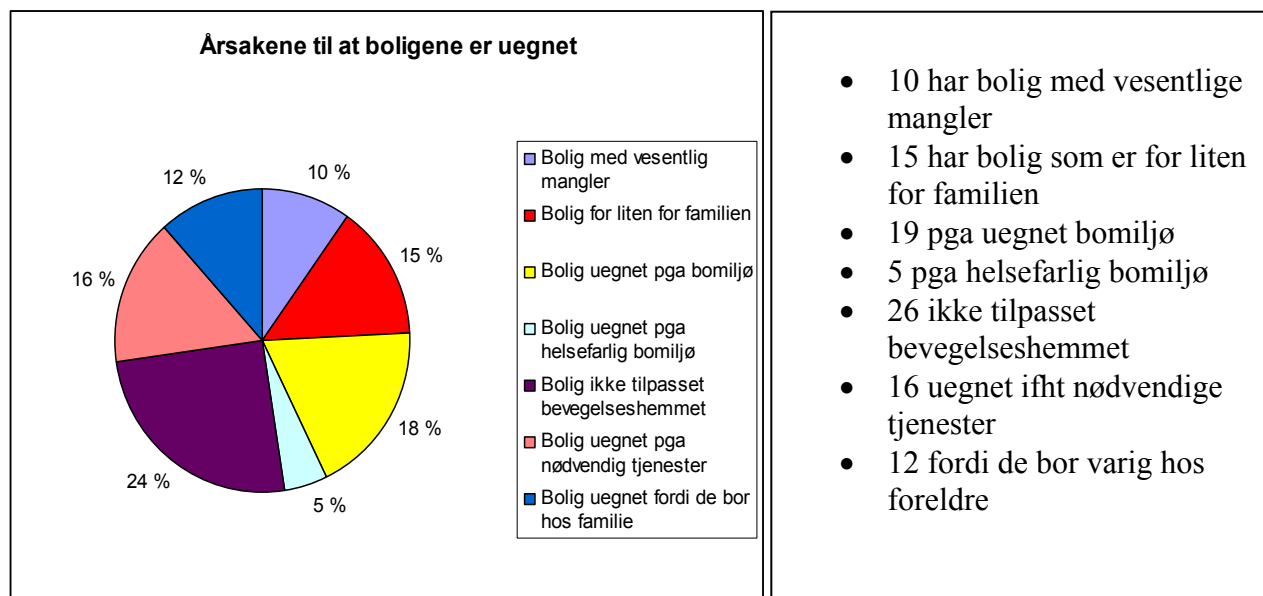
For de familiene som har barn i skolen er det ofte et sterkt ønske å finne ny bolig i samme området, slik at barna slipper å bytte skole. I tillegg er deler av det private utleiemarkedet svært selektive på hvem de leier ut til, og avviser derfor en rekke grupper av ulike årsaker. Alle disse faktorene medvirker til at det tar tid å fremskaffe ny bolig og de løper den risiko å bli bostedsløse.

Husordensregler

Kun 8 husstander står i fare for å miste bolig pga husordensproblemer. Dette er ofte de mest utfordrende sakene, fordi det ikke er tilstrekkelig å skaffe dem en ny bolig. Dette fordi de samme problemene i mange tilfelle dukker opp også i den nye boligen.

Disse husstandene/ personene har en rekke sammensatte problemer som gjør at nabolag og bomiljøet opplever dem som en belastning. Dette skyldes i de fleste tilfelle ulike sosiale problemstillinger, rusmiddelmisbruk, psykiske problemer i tillegg til liten forståelse for husordensregler og naborelasjoner eller evne til å etterleve dem som følge av de problemene de sliter med.

4.5 Personer som bor i uegnet bolig



Boligen ikke tilpasset bevegelseshemmet

Kartleggingen avdekket at hele 26 husstander bor i boliger som ikke er tilpasset deres bevegelseshemming. Som beskrevet innledningsvis er hovedgruppen i dette materialet eldre, og da kun en av de tre hjemmetjenestene gjennomførte kartleggingen, er det å anta at det til

denne kategorien knytter seg flere i bydelen. Med ”ikke tilpasset” menes både hvordan boligen er utformet innvendig og mulighet for å komme seg enkelt ut av boligen. For flere eldre er mangel på heis den årsaken som fører til at boligen ikke er tilfredsstillende. Bestillerkontoret påpeker at boliger som ikke er tilpasset beboers bevegelseshemming raskere fører til institusjonsplassering.

Boligen har vesentlige mangler

Omfanget av de som har boliger med vesentlige mangler utgjør 10 husstander i det kartlagte materialet. Dette kan være utilfredsstillende sanitære forhold, vanskeligheter med å holde en helsemessig forsvarlig hygiene, mangelfulle kjøkkenløsninger og lignende. Manglende er av et omfang og art som gjør at det er uholdbart å bli boende i boligen, disse husholdningene er derfor i behov av en ny bolig – og trenger bistand til å få det gjennomført.

Boligen er for liten for husstanden

15 husstander er vurdert til å ha en bolig som er for liten for familien. Dette er i all hovedsak familier med flere barn. Som det fremgår av kartleggingen er omfanget av barn i det kartlagte materialet forholdsvis stort. De virkelig store barnefamiliene utgjør kun noen få, men disse har særlige utfordringer på boligmarkedet fordi boligstandarder gjennomgående er utformet for familier med mellom 2 og 4 barn. Dette er også familier som økonomisk ikke er i stand til å kjøpe seg en stor nok bolig og som er avhengig av offentlige støtteordninger for å etablere seg i en bolig som tilfredsstillende familiens behov.

Boligen er uegnet pga bomiljø

Boliger i bomiljøer som oppfattes som uegnet eller ugunstig for husstanden berører 19 av de kartlagte. Uegnede bomiljøer utgjør en rekke ulike faktorer, det kan omhandle opphopninger av vanskeligstilte som virker gjensidig belastende på hverandre, eller være bomiljøer som ikke samsvarer med husstandens behov. Uegnede bomiljøer er ikke registrert som tilknyttet et bestemt område eller boliger, men er i det alt vesentlige vurdert ut fra den enkelte kartlagtes behov.

Boligen er uegnet pga helsefarlig bomiljø

5 husstander er registrert med å bo i et helsefarlig bomiljø. Dette omfatter de som bor i boliger med omfattende muggskader, til de som har boliger sterkt belastet av trafikk.

Boligen er uegnet pga nødvendige tjenester

De som er oppgitt å ha boliger som er uegnet i forhold til behovet for nødvendige tjenester er 16 husstander. I disse tilfellene er det både gjort vurderinger av tjenesteapparatets muligheter for å bistå den enkelte i det omfang og form som oppfattes som nødvendig for å gi den enkelte en tilstrekkelig god tjeneste. Det er også vurdert hvorvidt bosituasjonen hindrer husstanden/personen i oppsøke og gjennomføre nødvendige tjenester og behandlingstilbud. Fysiske forhold ved boligen, beliggenhet og kvalitet er med i disse vurderingene.

Bor hos familie

Det er registrert 12 husstander som boende permanent hos familie og hvor dette er vurdert av tjenesteapparatet som utilfredsstillende og ikke i samsvar med den enkeltes behov. Personene/ husstandene her er i all hovedsak enslige, men det er også enslige med barn som bor hos

foreldre/besteforeldre. Menn utgjør hovedandelen i dette materialet og 8 menn i alderen 51 – 66 år bor hos familie.

4.6 Fysiske og psykiske funksjonshemmede

Enhet for mennesker med funksjonshemninger foretok en egen kartlegging av denne målgruppen som viste at

38 av de kartlagte bodde hos familie og pårørende. 2 bor i institusjon og 2 i egen bolig.

De kartlagtes alder er:

6 – 10 år	5 personer	11 – 17 år	20 personer
18 – 23 år	9 personer	Over 30 år	8 personer

Enheten har vurdert følgende tidsplan for når nødvendig bosetting bør skje:

2009: 2 personer	2011: 3 personer	2013: 6 personer
2010: 3 personer	2012: 4 personer	2014: 14 personer

Enheten anbefaler samlokaliserte boliger med oppfølging/ bemanning for 34 personer i dette materialet. For de øvrige 8 anbefales det ordinær/kommunal bolig med booppfølging.

Som tallmaterialet viser vil det i løpet av de neste fem årene bli behov for boligtiltak med fagpersonale for 34 personer i bydelen.

5. Mål, strategier og tiltakskategorier for 2010-2014

5.1 Boliganskaffelse

Mål:

Bydel Alna skal bidra til

- Økt boligbygging med variert boligstruktur
- Flere boliger til utleie i kommunal og privat regi
- Egen bolig for personer i målgruppen som kan betale med egne inntekter

Strategier:

Bydel Alna skal

- Bidra til en balansert foretting av områder i bydelen
- Gi innspill til planlegging og tilrettelegging av tomter og utbyggingsprosjekter
- Engasjere seg i anskaffelse av flere kommunale utleieboliger/boligprosjekter
- Samarbeide med private utleiere for å skaffe flere utleieboliger

Aktuelle tiltak:

- Bydelen skal gi innspill til kommunes planlegging og tilrettelegging av økt boligutbygging bl.a. foretting av aktuelle områder og med variert boligstruktur
- Gi innspill til aktiv utnyttelse av tomtegrunnet i bydelen og utstrakt samarbeid med private utbyggere kan bidra til å få fart i boligutbyggingen i bydelen
- Gjennomføre nytt boligprosjekt i Tevlingveien.
- Ta initiativ til utbyggingsprosjekter i kommunal eller privat regi
- Ta initiativ til private innleieprosjekter for personer i målgruppen
- Utvikle, etablere og planlegge boliger og boligtiltak for vanskeligstilte grupper i bydelen som har behov for tilpassede boliger og omsorg/oppfølging fra tjenesteapparatet
- Redusere antall bostedsløse med 50 % innen planperioden
- Øke andelen kommunale boliger med 40 – 60 boliger i perioden
- Utarbeide plan for bosetting av de 38 psykisk og fysisk funksjonshemmede som er meldt inn fra Enhet for mennesker med funksjonshemninger
- Utforme en strategi for fremtidige bosettinger knyttet til ovenfor nevnte målgruppe, som sikrer at både omsorgs-, oppfølgings- og boligbehovet ivaretas
- Planlegging av nye boliger for ovenfor nevnte målgruppe
- Påse at ingen bor i helseskadelige boliger ved utgangen av første programperiode, og utarbeide en strategi for å redusere de negative helseeffektene i områder belastet av trafikk, støy og forurensning
- Brukere som bor i boliger som gjør at nødvendig tjenester ikke er tilgjengelige må bistås til nye boliger eller få bistand til å utbedre boligene slik at de kan få den tjenesten de har krav på og behov for
- Bosette de som bor hos foreldre og familie, og hvor boforholdet representerer et problem for begge parter

5.2 Boligsosial oppfølging av målgruppene

Mål:

Bydel Alna skal bidra til

- personer i målgruppen får bistand til å beholde boligen og mestre sin bosituasjon

Strategier:

Bydel Alna skal:

- følge opp enkeltpersoner ut fra den enkeltes forutsetninger
- samarbeide med borettslag og utleieryere om nødvendig støtte og oppfølging herunder konfliktløsning

Aktuelle tiltak:

- Utarbeide rutiner som sikrer oversikt over innsatte med et boligbehov ved løslatelse. Etablere et tett samarbeid med fengslene for å påbegynne bosettingsprosessen før løslatelse og sikre at relevante tjenester er påkoblet når den innsatte skal reetableres i bydelen
- Opprette akutttiltak for de bostedsløse som ikke har et rusmisbruk og derfor ikke er tjent med et tilbud i Rusmiddeletatens tiltak. Dette kan vurderes å gjøres i samarbeid med de øvrige bydelene i Groruddalen
- Utarbeide en strategi for bosetting av de som, over kortere eller lengre tid, har vært henvist til Rusmiddeletatens tiltak og som trenger bolig, oppfølging, behandling og ulike tiltak
- Påse at alle som over lengre tid har sosialhjelp som eneste ytelse blir hjulpet over på andre og mer varige ytelser
- Utarbeide rutiner som raskt fanger opp de som er uten bolig, særlig de yngste som dropper ut av utdanning og opplæring, for å forhindre at deres livssituasjon forverres
- Etablere gode samarbeidsrutiner og samarbeidsfora mellom de ulike tjenestene i bydelen for veiledning, drøftelser og forslag til løsninger for de mest sårbare brukergruppene
- Videreutvikle den boligsosiale kompetansen for alle tjenestene i bydelen slik at den er bedre rustet til å håndtere ulike grupper omsorgstrengende
- Utvikle og etablere botiltak for dobbeltdiagnoseklienter og de med sammensatte og omsorgskrevende lidelser i samarbeid med andre bydeler og øvrige helsetjenester

5.3 Arbeid for å hindre utkastelser

Mål:

Bydel Alna skal bidra til

- Hindre utkastelser

Strategier:

Bydel Alna skal

- Komme tidlig inn i saker som kan føre til utkastelser
- Bidra med råd, veiledning og oppfølging før vanskene oppstår

Aktuelle tiltak:

- Tydelig avklaring av ansvaret for oppfølging av begjæringer om utkastelser, husleierestanser og tvangssalg
- Jobbe aktivt med 4-18 varsler fra Boligbygg
- Følge opp personer som har hatt restanse tidligere slik at de ikke kommer i situasjonen på nytt, for eksempel ved forvaltning av inntekt, booppfølging, økonomisk rådgivning – og oppfølgingsamtaler for å sjekke om råd/vilkår blir oppfulgt
- Etablere samarbeid med private utleiery i forhold til restanser og klager
- Ringe og oppsøke aktivt husstander når det foreligger en begjæring. Ved bruk av brev bør det oppgis direktenummer og navn på hvem personen skal kontakte i bydelen
- Koble på gjeldsrådgiver i alle tvangssalgsaker umiddelbart der det er behov

5.4 Boligforvaltning og boligsosiale virkemidler

Mål:

Bydel Alna skal bidra til

- Personer i målgruppen får lån og tilskudd til å kjøpe egen bolig
- Personer i målgruppen får bostøtte

Strategier:

Bydel Alna skal

- Informere om ordningene
- Samarbeide med bydelens tjenester om å kartlegge og følge opp aktuelle brukere
- Samarbeide med borettslag om bruk av ordningene for beboerne

Aktuelle tiltak:

- Påse at den nye bostøtten brukes aktivt overfor samtlige som kvalifiserer. Informere de ulike tjenesteenhetene om de betingelser og begrensninger den har
- Bistå flere over i egen eid bolig. Bruke lån og tilskudd i økt utstrekning, sikre en økt ramme til bydelen
- Øke kunnskapen i hele tjenesteapparatet om boligsosiale utfordringer og virkemidler, slik at dette gjøres kjent både overfor brukergruppene og deres pårørende
- Samordne arbeidet om utbedringslån og tilsudd slik at riktig fagkompetanse kommer tidlig inn i prosessen slik at utbedringsarbeidet ikke blir unødvendig forsinket
- Inngå samarbeid med private utbyggere (frivillige organisasjoner mfl) for å utvikle botiltak for spesielt hjelpetrequende grupper
- Inngå samarbeid med nabobydelene om utvikling av botiltak for særlig vanskeligstilte
- Innføre rutiner som sikrer at alle med svak økonomi blir vurdert for bostøtte
- Påse at ingen blir gående over flere år på minstebistand/sosialhjelp alene, men blir vurdert for andre ytelser. Dette gir en tryggere økonomi for familiene, og kan på sikt gjøre dem i stand til å kjøpe egen bolig

- Gjøre økonomisk rådgivning og forvaltning mer tilgjengelige og øke kapasiteten, da dette er tjenester som er helt sentrale for de som sliter økonomisk
- Styrke boligfremskaffertjenesten, og gjøre det til en fast boligsosial tjeneste
- Tidlig bistå tidlig husstander som har kort tid igjen av leiekontrakt, eller har fått oppsigelse, slik at faren for bostedsløshet reduseres
- Påse at de mest utsatte brukerne bistås med direkte betaling til utleier
- Iverksette samarbeid mellom borettslag slik at oppfølgingsarbeid kan iverettes raskt når det kommer gjentatte klager på brudd på husordensreglene
- Innføre konflikthåndteringskurs for borettslagsstyrer i bydelen
- Bydelens boligjeneste bør utarbeide en bomiljøstrategi i samarbeid med borettslag og styrer

5.5 Boligsosialt utviklingsprogram

Mål:

Bydel Alna skal bidra til

- systematisk og målrettet utvikling av det boligsosiale arbeidet

Strategier:

Bydel Alna skal

- Utvikle et boligsosialt utviklingsprogram i samarbeid med andre bydeler i Groruddalen
- Samarbeide med Husbanken om utprøving av tiltak, kompetanse og medfinansiering

Aktuelle tiltak:

- Etablere et utviklingsprogram
- Utarbeide årlige handlingsplaner
- Samarbeide med bydelene i Groruddalen om felles boligsosiale utfordringer

5.6 Samarbeid med borettslag

Mål:

Bydel Alna skal bidra til

- Bidra til å styrke gode bomiljø i samarbeid med borettslagene
- Bidra til at kommunale leietakere og andre med behov for oppfølging mestrer sine forpliktelser og sin bosituasjon

Strategier:

Bydel Alna skal

- Følge opp enkeltpersoner ut fra den enkeltes forutsetninger
- Utvikle og gjennomføre kompetansetiltak i samarbeid med borettslagene
- Legge til rette for bl.a. tilskudd og informasjon om bomiljøtiltak
- Sørge for at bomiljøet også er en faktor ved bosetting av vanskeligstilte, fornuftig plassering i riktig bomiljø vil redusere tilleggsbelastninger for den enkelte – og for nabolaget
- I samarbeid med borettslag og velforeninger arbeide for å skape gode, trygge og inkluderende bomiljøer med plass også for vanskeligstilte

Aktuelle tiltak:

- Gjennomføre opplæringsprogram som "Bo sammen"
- Samarbeide med styrene i borettslagene og sameier er det er behov for bomiljøtiltak
- Samarbeide med styrene i borettslagene om opplæringstiltak
- Informere og samarbeide om støtteordningene til bomiljøtiltak
- Spre gode erfaringer fra bydelen og fra andre kommuner
- Individuell boinformasjon ved inngåelse av leiekontrakt
- Informere bydelens borettslag om muligheter for å søke finansieringsbistand hos Husbanken til installasjon av heis

5.7 Samarbeid med kommunale og statlige myndigheter

Mål:

Bydel Alna skal bidra til

- Samarbeide med kommunale foretak og egne tjenester om å skaffe flere boliger og følge opp eksisterende boligmasse
- Tett samarbeid med Husbanken og andre statlige myndigheter om å tilrettelegge for boligsosialt arbeid

Strategier:

Bydel Alna skal bidra til å utvikle

- Systematiske samarbeidsordninger med avtaler
- Partnerskap i forhold til utviklingsprogram og andre samarbeidsformer

Aktuelle tiltak:

- Etablere et samarbeidsorgan som har i oppgave å utforme en helhetlig plan og prioritering for bosetting av de ulike enhetenes brukere
- Påse at fagmetodikk og fagkompetanse ivaretas både i planlegging og bosetting av vanskeligstilte
- Utarbeide samarbeidsrutiner omkring klager på beboere, trusler om utkastelse og bomiljøtiltak
- Innføre rutiner som påser at utredning og vurdering av utbedringsbehov fra boligjeneste og ergoterapi blir mer bedre og effektiv
- Innføre samarbeidsfora eller rutiner som sikrer bedre utnyttelse av bydelens fagkompetanse innenfor de ulike fagenhetene bedre og mer på tvers av tjenestegrensene og brukergupper
- Utarbeide rutiner slik at de tjenestene som den enkelte har behov for samarbeider og samordner seg, slik at brukerne ikke opplever fragmenterte og motsetningsfylte tjenester, men et samarbeidende og helhetlig tjenesteapparat

5.8 Kompetanse og organisasjon

Mål:

Bydel Alna skal bidra til

- Utvikle bydelens kompetanse i boligsosialt arbeid
- Øke kompetanse i forhold til planlegging og anskaffelse av boliger
- Utvikle bydelens Enhet for bolig, kvalifisering og nærmiljø til en operativ og framtidsrettet organisasjon
- Utvikle det interne samarbeidet om boligsosialt arbeid

Strategier:

Bydel Alna skal utvikle

- Boligsosial kompetanseplan
- Systematiske samarbeidsordninger

Aktuelle tiltak:

- Utarbeide behovs- og tiltaksplaner for boliganskaffelser som revideres regelmessig
- Systematiske kompetansetiltak i egen organisasjon
- Systematiske samarbeidsrutiner
- Opptrappingsplan for ressurs og kompetanse i bydelens boligsosiale arbeid
- Utvikle et årshjul for samarbeid om det boligssosiale arbeidet
- Sikre at informasjon om lån og tilskudd til utbedring av bolig blir gjort kjent hos flere av de vanskeligstilte i bydelen, dette for å redusere antallet som bor i boliger med vesentlige mangler, helseskadelige boforhold og uegnet mht funksjonshemninger

Vedlegg til Boligsosial plan for Bydel Alna 2009-2014

Vedlegg 1: Bolisosialkartlegging i Bydel Alna

Vedlegg 2: Boligososiale virkemidler

Vedlegg 3: Statlige og kommunale føringer

Vedlegg 4: Arbeidet med boligososial plan

Vedlegg 1:

Boligsosial kartlegging i Bydel Alna - høsten 2008

Resultater fra kartlegging av husstander/personer som anses som vanskeligstilte i forhold til å skaffe seg eller beholde egnet bolig

Bakgrunn

Sentralt i bydelens boligsosiale handlingsplan er:

- Kartlegging av boligbehovet og mulige boligressurser
- Utvikling av tiltaksplaner med vekt på boligfremskaffelse og oppfølgingstiltak for prioriterte målgrupper for å redusere omfanget av begjæringer og utkastelser, og bistå med varig bolig for personer som skal bosettes etter opphold på institusjon eller løslatelse fra fengsel
- Organisering av boligsosialt arbeid i bydelen

Høsten 2008 ble det gjennomført en kartlegging i bydelen ved at relevante tjenester ble bedt om å kartlegge de av sine husstander/brukere som:

- er helt uten bolig
- bor i uegnet bolig
- står i fare for å bli uten bolig.

Kartleggingsprosessen

Det ble sendt ut kartleggings skjemaer til følgende tjenestesteder: NAV Alna sosialtjenesten også kalt NAV kommune, Boligkontoret, Bestillerkontoret, Enhet for psykisk helsearbeid, Enhet for mennesker med funksjonshemninger og de tre hjemmetjenestene enhetene. Totalt ble det delt ut 400 skjemaer, og det ble returnert 287.

Det var gjort en antagelse om at omfanget i bydelen var noe større enn det som har fremkommet av kartleggingstallene. Men bla fordi sosialtjenesten sto midt oppe i omstillingsprosessen rundt NAV reformen, og hadde dermed liten kapasitet til kartlegging, ble omfanget på besvarelsene noe lavere enn forventet.

Av hjemmetjenestene var det kun en av tjenesteenhetene som gjennomførte kartleggingen, noe som bla antas å innvirke på det registrerte omfanget av antall beboere som har uegnet bolig pga helseproblemer og tjenestebehov.

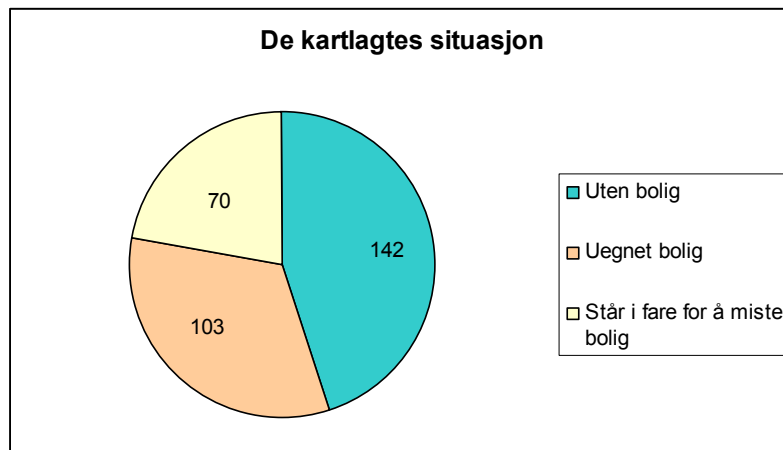
Hvert spørreskjema dekker både hele familier og enkeltpersoner. Totalt dekker kartleggingen 324 voksne personer/ hovedforsørger, men kartleggingen dekker noen flere personer hvis man tar med andre i husstanden.

Etter at kartleggingen var gjennomført og registreringen foretatt, mottok vi 42 kartleggings skjemaer fra Enhet for mennesker med funksjonshemninger. Disse er presentert for seg selv nedenfor, og er ikke med i fellespresentasjonen.

Kartleggingen dekker en periode på tre måneder og antas å være representativt for de utfordringer tjenesteapparatet i bydelen erfarer gjennom året. Antall og omfang på gruppen mennesker i bydelen som enten er uten bolig eller står i fare for å miste bolig utgjør 0,8 % av

bydelens befolkning. Det er ikke et stort omfang, men utgjør en stor kostnad både for velferdsapparatet og den enkelte vanskeligstilte.

Kartleggingen viste at 142 husstander/personer var uten bolig, 70 husstander sto i fare for å miste bolig og 103 husstander bodde i uegnede boliger.

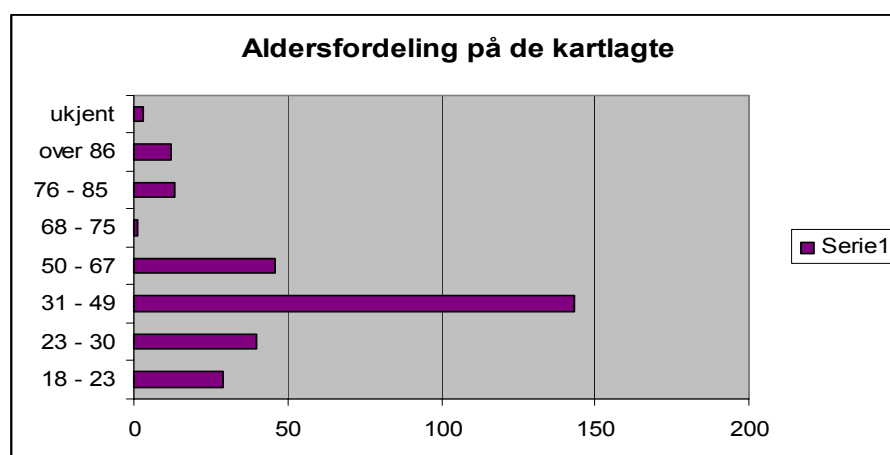


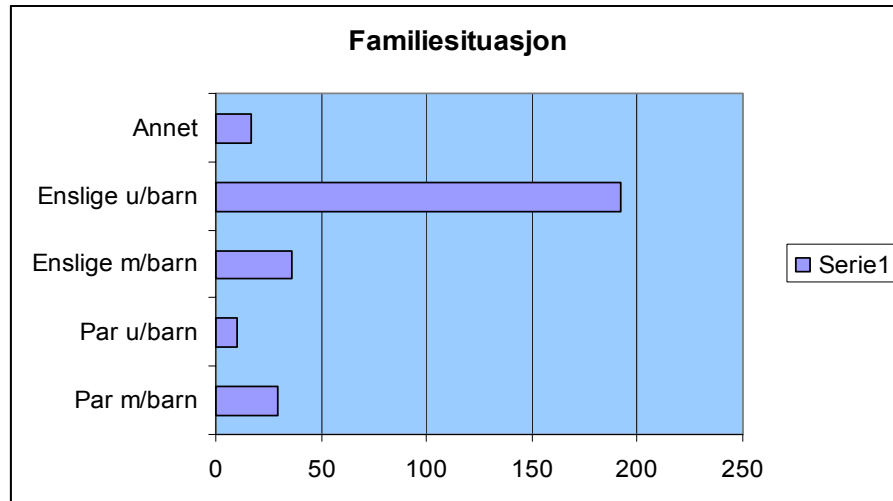
Aldersfordeling, familietype, inntektsgrunnlag og antall barn

Den eldste kartlagte er 94 år og den yngste 18 år. Av de eldste kartlagte er det ingen som er uten bolig. For denne gruppen gjelder problemet at boligen er uegnet. I de fleste tilfellene gjaldt det personer som har redusert selvhjulpenhet og livskvalitet fordi de ikke kan nyttiggjøre seg tilbud og tiltak som er utformet for dem, pga trapper eller annen manglende tilretteleggelse knyttet til boligen.

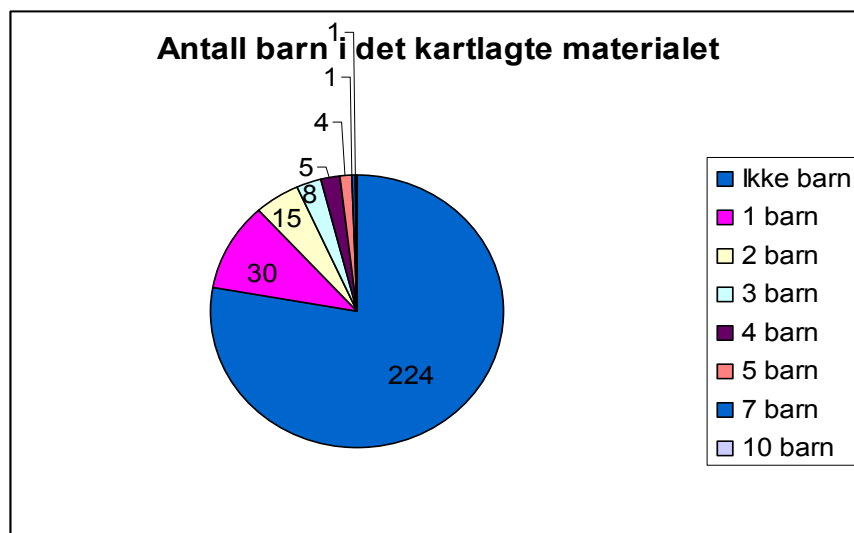
Mangel på heis i fleretasjes boliger er et problem for en stadig voksende andel eldre i befolkning som ønsker å bli boende i eget hjem så lenge som mulig.

Gruppen som dominerer i materialet er i alderen 31 til 49 år. Disse utgjør langt over halvparten av de kartlagte.





Blant de registrerte er den langt største gruppen enslige. De omfatter så mange som 192 personer i materialet. De fleste av disse lever ikke sammen med barn, men det kan i dette materialet skjule seg samværsrett som ikke kan realiseres pga bostedsmangelen.

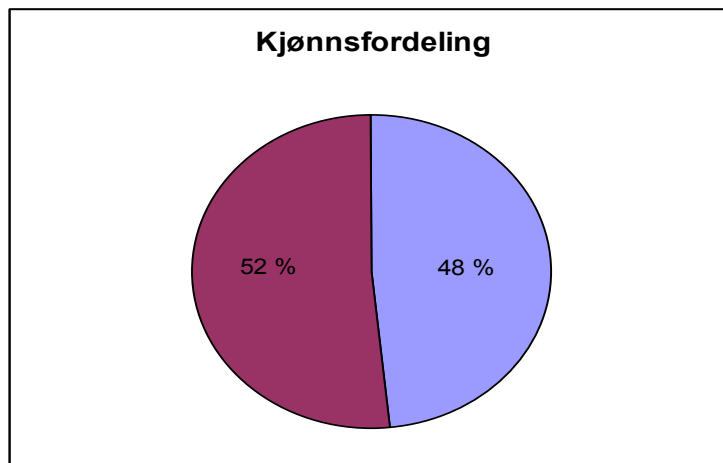


Barn er definert som personer under 18 år. Antallet barn er ikke fullstendig da kartleggingen kun dekker barn som er folkeregistrert i familien, den tar ikke med barn som har samvær med foreldre.

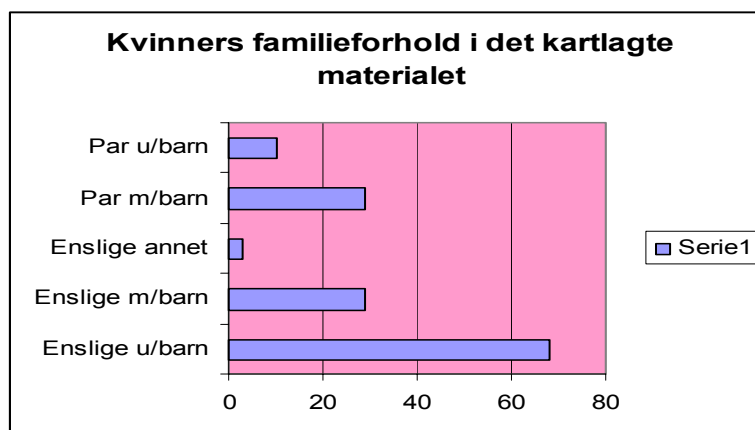
Som det fremgår av tabellen er det likevel et for stort antall barn som lever i usikkerhet knyttet til sin bosituasjonen. Dette får innflytelse på en rekke forhold i deres tilværelse som bla skifte av skole, nærmiljø, venner og fritidsaktiviteter. Det kan også medføre tap av viktige støttepersoner å være på stadig flyttefot og i perioder bostedsløs. Den gruppen som er registrert som annet, i tabellen Familiesituasjon ovenfor, omfatter husstander sammensatt av flere familier, eller flere voksne med og uten barn.

Kjønnsfordeling i det kartlagte materialet viser at det er 52 % menn og 48 % kvinner som enten er uten bolig, står i fare for å miste bolig eller bor i en uegnet bolig. Fra annen forskning vet vi at kvinner, og særlig kvinner som bor sammen med sine barn, raskere blir prioritert til bolig. Hovedvekten av kvinner i bydelens kartlegging står enten i fare for å miste bolig eller bor i uegnet bolig. Blant de som bor i uegnet bolig, er flere eldre registrert med

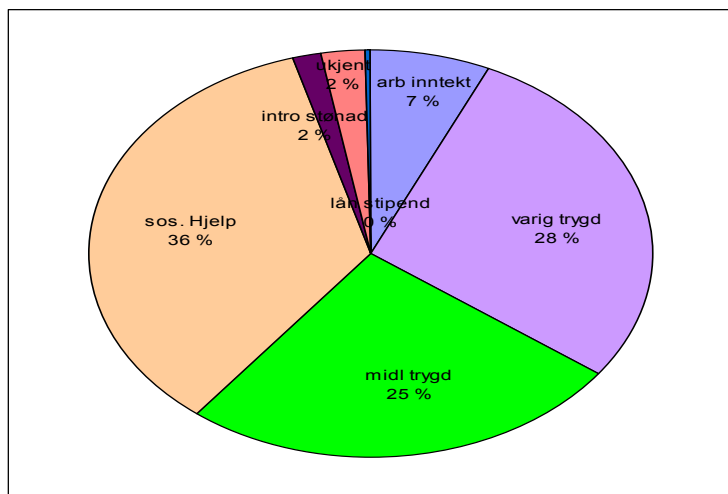
utilfredsstillende bolig som følge av mangler knyttet til livsutfoldelse og fungering. Blant de som er uten bolig er gruppen dominert menn.



De senere års kartlegginger fra Norge og andre Skandinaviske land, viser at andelen kvinner er økende blant de bostedsløse, og det er de yngre alderskategoriene som dominerer. Da kvinner i enda større grad enn menn er svært utsatt og sårbare når de står uten bolig, bør tjenesteapparatet ha et særlig fokus på denne gruppen. I det kartlagte materialet kom følgende familieforhold frem blant kvinnene:



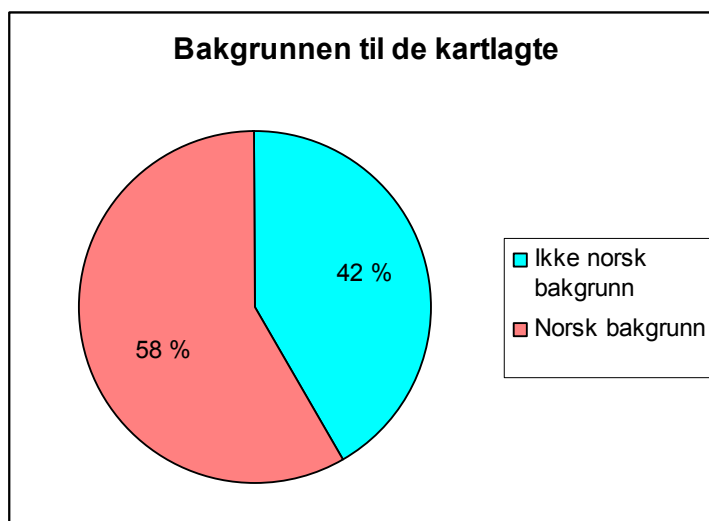
Inntektsforholdene for de kartlagte hadde følgende fordeling:



- 20 med arbeidsinntekt
- 81 med varig trygdeytelse
- 73 med div. midlertidige trygdeytelser
- 101 med sosialhjelp
- 5 med introduksjons stønad
- 7 ukjent
- 1 med lån/stipend

Tallene viser hovedinntekt. Mange har kombinasjon av ulike inntektstyper som for eksempel trygd og supplerende sosialhjelp. Tallmaterialet viser en høy andel trygdemottakere. Selv når vi trekker fra alderspensjonistene så er antallet trygdede i materialet høyt. Det indikerer at mange ikke makter å håndtere et boforhold med en trygdeinntekt alene, men må ha supplerende sosialhjelp for å klare seg. Det blir derfor av sentral betydning at NAV påser at det søkes aktivt om bostøtte for sine brukere.

Den største gruppen er likevel de som er avhengig av sosialhjelp og har dette som hovedinntektskilde. Deres økonomiske utgangspunkt kombinert med en til flere tilleggsproblemer gjør dem ekstra sårbare for bostedsløshet. Langvarig sosialhjelp indikerer sårbare bosituasjoner og erfaringer med bostedsløshet. I materialet er det hele 7 % med arbeidsinntekt. Deres situasjon er at de enten bor i en uegnet bolig, eller står i fare for å miste den. Store barnekull er en faktor som spiller inn, med fire til fem roms leiligheter er det vanskelig å fungere godt når man har mellom 7 og 10 barn.



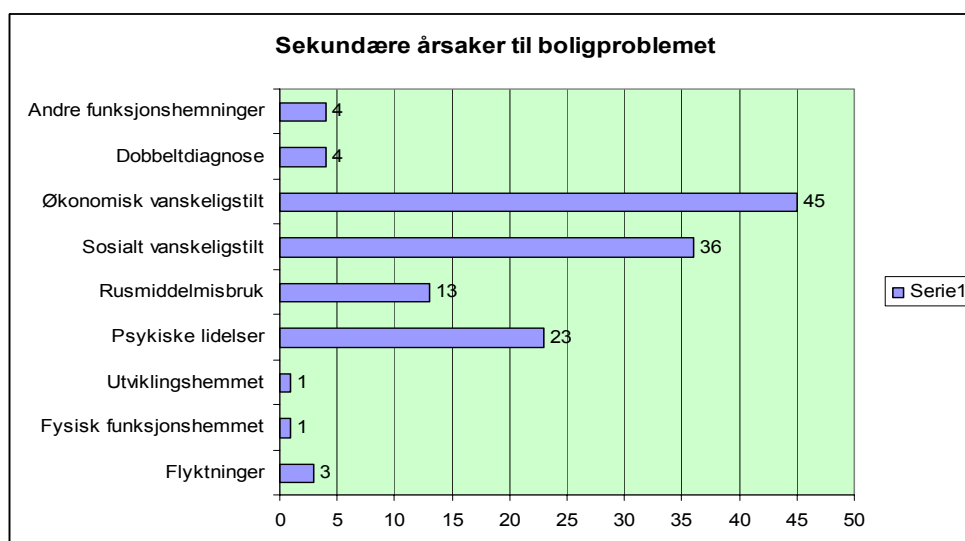
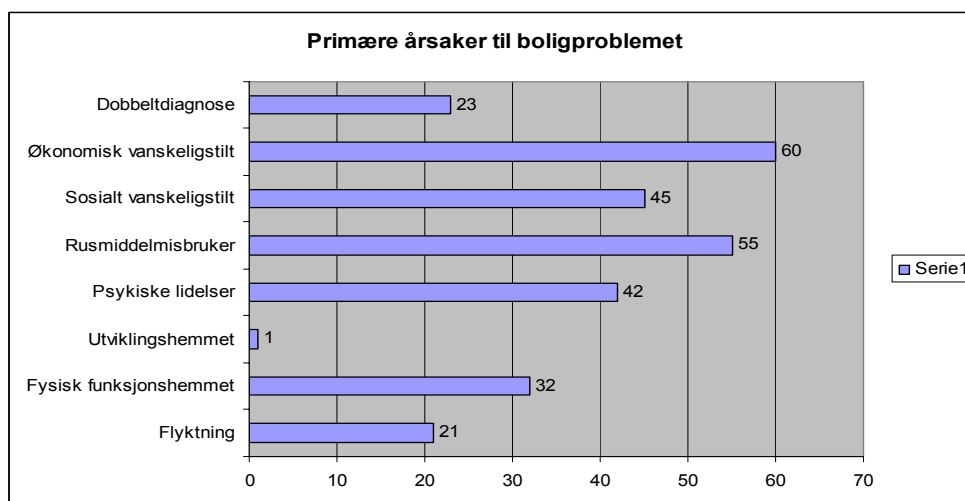
Av de kartlagte hadde 42 % ikke- norsk bakgrunn. Gruppen omfattet personer med bakgrunn fra både vestlige og ikke- vestlige land, men afrikansk og asiatisk bakgrunn dominerte. Andelen gjenspeiler befolkningssammensetningen i bydelen og er derfor ikke overraskende,

men erfaringer fra ulike prosjekter har vist at de med ikke norsk bakgrunn i praksis har større problemer på boligmarkedet og er dermed mer utsatt for bostedsløshet. Da bør man analysere deres boligsituasjon bedre.

Kjennetegn ved de kartlagte – primær og sekundær funn

Det er mange årsaker til at mennesker får problemer med å bo eller blir bostedsløse. Noe skyldes ytre faktorer men i mange tilfelle skyldes det i tillegg problemer den enkelte sliter med, eller en kombinasjon av flere forhold. I vår kartlegging bad vi om at det ble definert hva kartleggerne oppfattet som den enkeltes primære utfordringer og hva de oppfattes som sekundære.

Ikke alle oppfattes å ha mer enn et problem som medvirker til at de har boligproblemer, men hele 38 % av de kartlagte oppgis å ha sekundærproblemer i tillegg til sine primære problemer. Når man da vurderer økonomisk vanskeligstilt som en primær årsak til boligproblemet og en funksjonshemming eller samtidige rusproblemer og psykiske lidelser (dobbeltdiagnose) som et sekundært problem er det nærliggende å konkludere med at vedkommende har store problemer med å skaffe seg en tilpasset bolig uten bistand fra det offentlige hjelpeapparatet.



De forholdene som dominerer som årsaker til boligproblemene er økonomiproblemer, rusmiddelmisbruk, psykiske lidelser og sosiale problemer. Det er viktig å legge merke til at økonomisk vanskeligstilt utgjør den dominerende forklaringen både som primær og sekundær årsak til boligproblemet.

De fleste fysiske funksjonshemmede i dette tallmaterialet er her eldre mennesker som er kartlagt via hjemmetjenesten. Da kun en av de tre hjemmetjeneste kontorene gjennomførte kartlegging er tallmaterialet her mindre enn man kan anta at det er for bydelen totalt. Det bør derfor stipuleres med at antallet med fysiske funksjonshindringer som følge av alder derfor er høyere for bydelen.



Uten bolig - De bostedsløse

”Bostedsløshet må avskaffes. Særlig viktig er det at de som kommer ut av rusbehandling eller fengsel får et egnet tilbud og ikke tilbys hospits. Rutiner og kostnader rundt husleiebetaling, utkastelser og tvangssalg skal gjennomgås for å redusere antallet som mottar begjæring eller kastes ut”.

(Soria Moria erklæringen, om boligpolitikken 2005-2009)

I Norge har man valgt følgende definisjon for bostedsløshet, denne samsvarer med hva de øvrige nordiske landene har som grunnlag for å kartlegge sine hjemløse:

”Personer som ikke disponerer egen eller leid bolig, men som er henvist til tilfeldige eller midlertidige boalternativer, samt personer som ikke har et ordnet opphold for kommende natt. Til de bostedsløse regnes således personer som bor på institusjon, hospits el lign som ikke har noe bosted ved evt utskrivning, og utskrivelse sannsynligvis vil finne sted om to måneder eller mindre.

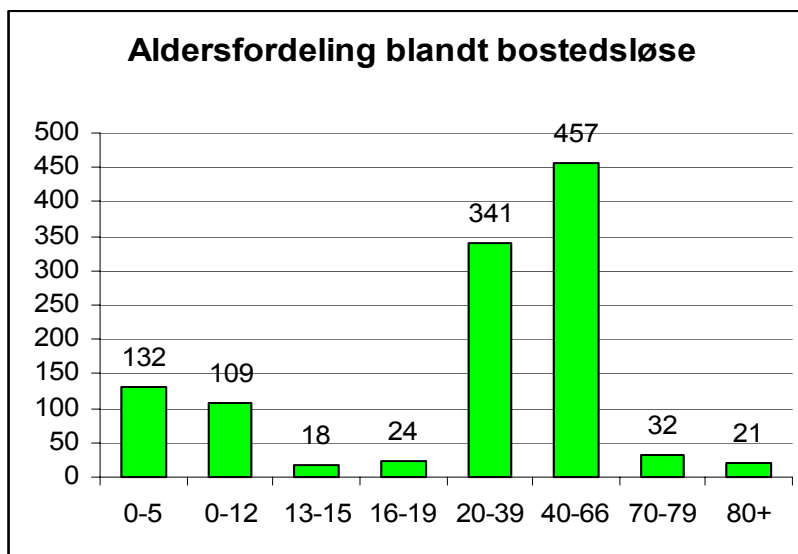
Som bostedsløs regnes også de personer som bor midlertidig hos slektninger, venner eller bekjente. Som bostedsløs regnes ikke den som bor i fremleid bolig eller varig hos pårørende eller nære slektninger”(Ulfurstad 1996).

I forbindelse med den nasjonale satsningen på bekjempelse av bostedsløshet, har det vært gjennomført flere kartlegginger. Dette for å se hvorvidt de boligsosiale virkemidlene og den statlige satsningen gir ønskede virkninger. NIBR (tidligere Byggforsk) har foretatt kartlegginger i årene 1996, 2003, 2005 og 2008. Antall bostedsløse var følgende:

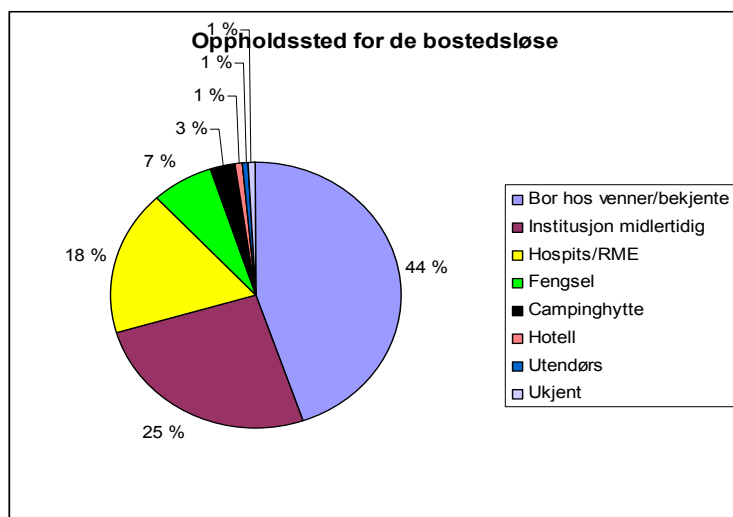
Kartleggings år	Nasjonale tall	For Oslo
1996	6200	2500
2003	5200	1300
2005	5500	1498
2008	6091	1526

Det har vært en økning av antall bostedsløse de siste årene, både for landet generelt og for Oslo spesielt. Nibrs kartlegging gir et øyeblikksbilde og vil derfor kun fungere som en indikasjon på omfanget av bostedsløseproblematikken. Det er å anta at omfanget av bostedsløse er høyere. Systematisk innsats har vist seg å fungere tidligere og bør derfor iverksettes igjen. Bostedsløshet medvirker til marginaliseringsprosesser og umuliggjør utdanning, skolegang, behandling og oppfølging. Det er derfor av sentral betydning at hjelpeapparatet setter inn ressurser på boligrelaterte tjenester og virkemidler.

Folkemengde fordelt på alder uten fast bopel / uten fast adresse etter alder. Kilde Statistisk sentralbyrå / Oslostatistikken



Oppholdssted for de uten bolig



Hvor oppholder de som ikke har bolig seg?

- 63 bor midlertidig hos venner/familie
- 36 i midlertidige institusjoner rus/psykiatri
- 25 på hospits
- 10 i fengsel
- 4 campinghytte
- 3 gjennomgangsbolig
- 1 hotell
- 1 vet ikke
- 1 utendørs

Vagabonderer – bor midlertidig hos venner, familie og bekjente

Kartleggingen i Bydel Alna viste at 44 % husstander/personer bor midlertidig hos venner og familie. I denne gruppen er det mange som vagabonderer dvs som flytter rundt mellom venner, bekjente og familie. Gruppen som vagabonderer har i all hovedsak økonomiske vanskeligheter som årsak til sin bostedsløshet. For Bydel Alna domineres disse av mennesker med ikke-norsk bakgrunn, i all hovedsak yngre menn. De henvises ikke til Rusmiddeletatens lavterskeltiltak eller andre akuttløsninger, da de oftere tyr til venner og bekjente i sin leting etter et sted å bo. Langvarig vagabondering medvirker til å gjøre den enkelte mindre i stand til å delta aktivt i sysselsettingstiltak, ivareta utdanning eller gjennomføre nødvendige behandlingstiltak. Det er derfor viktig å fange opp denne gruppen tidlig med bosetting, slik at de raskt kan settes i stand til å delta aktivt i samfunnet.

Fra fengsel

Antallet personer registrert i fengsel er ved denne kartleggingen 10 personer. Dette tallet antas å være høyere, da det er vanskelig for bydelens tjenesteapparat å holde fullstendig oversikt over antallet. Samarbeidsavtalen som er inngått mellom Oslo fengsel og Oslo kommune har til hensikt å sikre at bydelene tidlig blir informert om innsattes boligsituasjon, nettopp for å kunne iverksette bosettingsprosessen så raskt som mulig.

Erfaringer så langt har vist at avtalen ikke alltid blir fulgt etter intensjonen, noe som medfører at innsatte ”står på døra” til NAV samme dag de blir løslatt. Det er fengselet som er pliktig å innrapportere innsatte til bydelene når de oppgir å ikke ha bolig ved løslatelse, og krever et tett samarbeid med fengselet. Et godt virkemiddel for å redusere antall bostedsløse løslatte er å utarbeide et godt registreringssystem for denne gruppen. De er prioritert både i Oslos

boligmelding og i den nasjonale strategien ”på vei til egen bolig”, i tillegg til at Kriminalmeldingen 2008 vektlegger arbeidet med å bosette løslatte fanger som et viktig ledd i rehabiliteringen av de straffedømte.

Institusjon, Rusmiddeletatens lavterskeltak, mfl

Personer som bor midlertidig i institusjoner, lavterskeltak og hospits utgjør til sammen 61 personer i bydelens kartlegging. Det skiller ikke her på de som er i behandling sinstitusjoner, under rehabilitering eller i akuttløsninger. Men andelen under aktiv behandling utgjør en mindre del, enn de som oppholder seg i ulike hospits/lavterskeltak som følge av bostedsløshet. Hovedtyngden av disse befinner seg i Rusmiddeletatens tiltak, hvor bydelen gjennomsnittlig har mellom 30 og 50 personer boende pr måned gjennom året. Denne gruppen bostedsløse har i mange tilfelle tilleggsproblematikk som medfører at bydelen må tilby tjenester utover kun bistand til en bolig.

I gruppen bostedsløse har de fleste sosialhjelp som viktigste inntektskilde, men det er også flere som har en varig trygdeytelse. Langvarig bostedsløshet kombinert med tilleggsproblematikk som rusmiddelmisbruk og/eller psykiske lidelser medvirker til å gjøre den enkelte mer invalidisert og marginalisert. Tiltak som kan medvirke til å bryte den onde sirkelen de lever i, er bla bolig, da dette gjør det mulig å få på plass tiltak som rehabilitering, behandling og aktivisering. Det er også viktig å ha fokus på at sosialhjelp som eneste inntektskilde er en kortvarig og akutt ytelse som skal avløses av mer varige ytelser enten det er en trygd eller arbeidsinntekt.

Noen av de kartlagte gruppene utgjør en særlig utfordring knyttet til bosetting. Dette er de med en dobbeltdiagnose dvs en alvorlig psykisk lidelse og et rusmisbruk, eller en kombinasjon av ulike typer funksjonshemming og et rusmiddelmisbruk. Disse gruppene har et omsorgsbehov som ofte krever bemannede tiltak eller tett booppfølging kombinert med andre helsetjenester. I Boligmeldingen av 2008, anbefaler kommunen at bydelene utvikler samlokaliserte botiltak for disse gruppene.

Uteboende

Det er heldigvis svært få som er kartlagt med en livssituasjon som innebærer at de bor utendørs. I perioder er det likevel flere av de som vagabonderer, bor på lavterskeltak og i institusjoner, oppholder seg utendørs. Dette er en svært prekær situasjon som gjør den enkelte veldig utsatt og bør derfor være så kort som mulig.

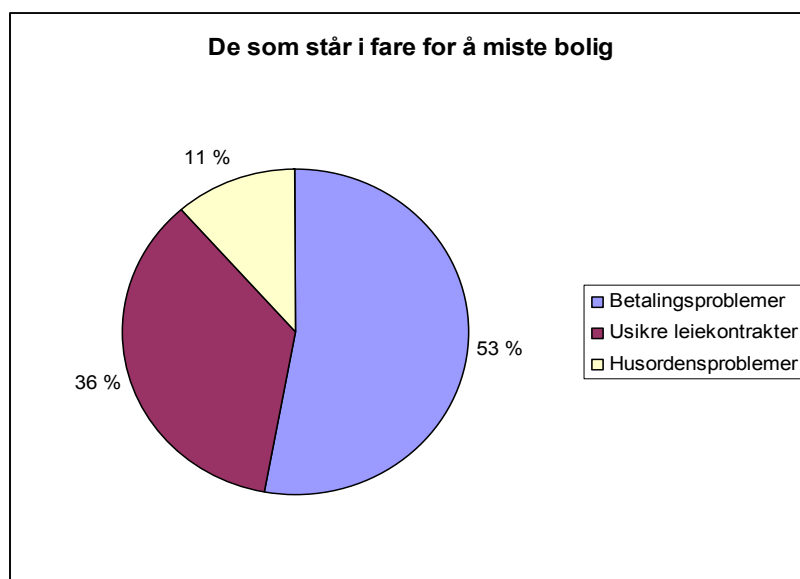
Overgangsboliger

Rusmiddeletaten har tre overgangsboliger i bydelen som benyttes for brukere som undergår en rehabiliteringsprosess hvor bolig er en av fasene. Det forventes at disse brukerne blir prioritert til kommunal bolig ved avsluttet opptreningsfase, hvis ikke man finner andre boligløsninger som gir samme trygghet og stabilitet for den enkelte.



Står i fare for å miste bolig

- 37 huster sto i fare for å miste boligen pga betalingsproblemer
- 25 huster pga usikre leiekontrakter
- 8 huster pga husordensproblemer



For flere av de som er kartlagt med å stå i fare for å miste bolig, er også registrert med en uegnet bolig. Derfor er antallet større for hver av de to kategoriene enn for det samlede antallet.

Økonomiske problemer - betalingsvansker

Hele 53 % av de kartlagte personene har økonomiske årsaker til at de står i fare for å miste boligen. Det resulterer i at de ikke betaler husleiene sine, noe som igjen fører til risiko for å tape boligen. Det er flere årsaker til den vanskelige økonomien til de kartlagte. Lave eller ustabile inntekter, høye boutgifter og/eller manglende styring og kontroll over egen økonomi, er de vanligste årsakene til at huster står i fare for å miste boligen.

I noen tilfelle er det sykdom som forårsaker uføret. Denne gruppen trenger bistand til å opprettholde et boforhold og vil i mange tilfelle ha behov for både økonomisk rådgivning,

bistand til å få kontroll over sin gjeldssituasjon og bistand til å forvalte sin økonomi. Gjennomgående bør derfor disse tjenestene gjøres lett tilgjengelig gjennom god informasjon og enkel tilgang til faglig bistand.

Usikre kontrakter

For 36 % av de kartlagte husstandene er situasjonen at de risikerer bostedsløshet ved at de har kort tid igjen av et leieforhold som de ikke får forlenge, samtidig som de ikke har maktet å skaffe seg en ny bolig. Boligfremskaffelse i det private leiemarkedet, som disse henvises til, er utfordrende både mht pris, garantiform, størrelse og tilgjengelighet. For de husstandene som er avhengig av sosialhjelp er utgangspunktet for jakten på ny bolig, avhengig av hvilke husleienivå NAV aksepterer, og hvilke garantiform utleiende godkjenner. Prisenivå og størrelse henger sammen og gjør utfordringene desto større.

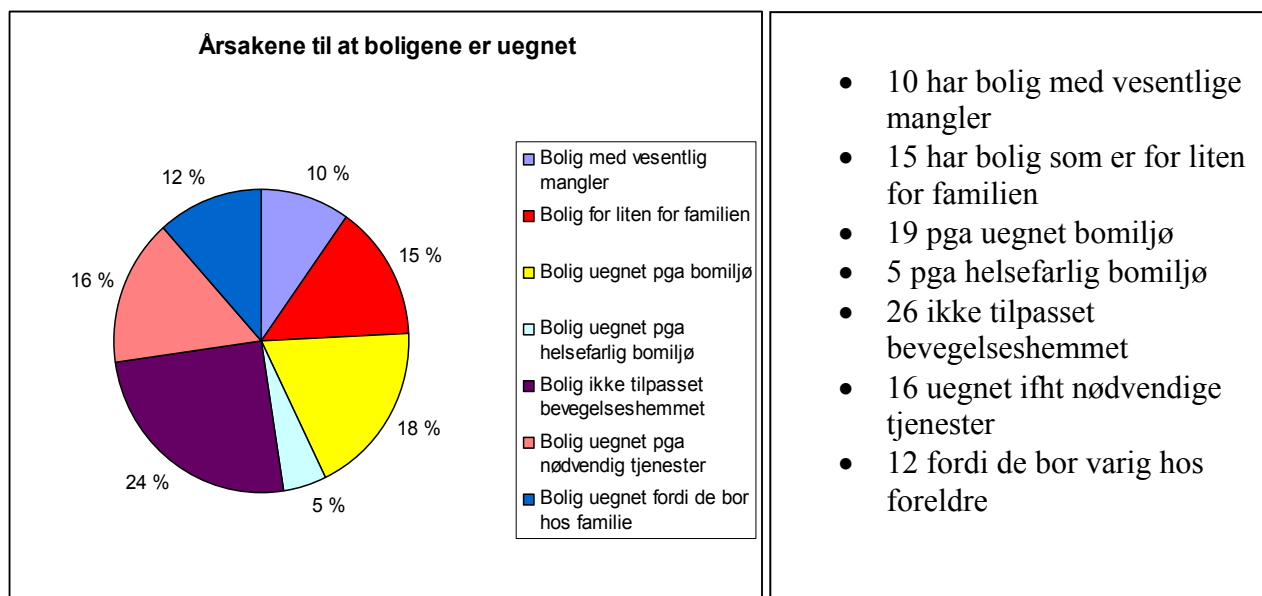
For de familiene som har barn i skolen er det ofte et sterkt ønske å finne ny bolig i samme området, slik at barna slipper å bytte skole. I tillegg er deler av det private utleiemarkedet svært selektive på hvem de leier ut til, og avviser derfor en rekke grupper av ulike årsaker. Alle disse faktorene medvirker til at det tar tid å fremskaffe ny bolig og de løper den risiko å bli bostedsløse.

Husordensregler

Kun 8 husstander (11 % av de kartlagte) står i fare for å miste bolig pga husordensproblemer. Dette er ofte de mest utfordrende sakene, fordi det ikke er tilstrekkelig å skaffe dem en ny bolig. Dette fordi de samme problemene i mange tilfelle dukker opp også i den nye boligen.

Disse husstandene/ personene har en rekke sammensatte problemer som gjør at nabolag og bomiljøet opplever dem som en belastning. Dette skyldes i de fleste tilfelle ulike sosiale problemstillinger, rusmiddelmisbruk, psykiske problemer i tillegg til liten forståelse for husordensregler og naborelasjoner eller evne til å etterleve dem som følge av de problemene de sliter med.

De som bor i uegnet bolig



Boligen ikke tilpasset bevegelseshemmet

Kartleggingen avdekket at hele 26 husstander bor i boliger som ikke er tilpasset deres bevegelseshemming. Som beskrevet innledningsvis er hovedgruppen i dette materialet eldre, og da kun en av de tre hjemmetjenestene gjennomførte kartleggingen, er det å anta at det til denne kategorien knytter seg flere i bydelen. Med ”ikke tilpasset” menes både hvordan boligen er utformet innvendig og mulighet for å komme seg enkelt ut av boligen. For flere eldre er mangel på heis den årsaken som fører til at boligen ikke er tilfredsstillende. Bestillerkontoret påpeker at boliger som ikke er tilpasset beboers bevegelseshemming raskere fører til institusjonsplassering.

Husbankens ordninger for støtte til installasjon av heiser bør derfor gjøres godt kjent for bydelens borettslag og sameier. Både for denne gruppen og de som oppgis å ha boliger med vesentlige mangler bør informasjonen om Husbankens støtteordninger for utbedringer av bolig gjøres godt kjent og nødvendig bistand gis slik at utbedringsprosessene kan iverksettes.

Boligen har vesentlige mangler

Omfanget av de som har boliger med vesentlige mangler utgjør 10 husstander i det kartlagte materialet. Dette kan være utilfredsstillende sanitære forhold, vanskeligheter med å holde en helsemessig forsvarlig hygiene, mangelfulle kjøkkenløsninger og lignende. Manglende er av et omfang og art som gjør at det er uholdbart å bli boende i boligen, disse husholdningene er derfor i behov av en ny bolig – og trenger bistand til å få det gjennomført.

Boligen er for liten for husstanden

15 husstander er vurdert til å ha en bolig som er for liten for familien. Dette er i all hovedsak familier med flere barn. Som det fremgår av kartleggingen er omfanget av barn i det kartlagte materialet forholdsvis stort. De virkelig store barnefamiliene utgjør kun noen få, men disse har særlige utfordringer på boligmarkedet fordi boligstandarden gjennomgående er utformet for familier med mellom 2 og 4 barn. Dette er også familier som økonomisk ikke er i stand til å kjøpe seg en stor nok bolig og som er avhengig av offentlige støtteordninger for å etablere seg i en bolig som tilfredsstiller familiens behov.

Problemer knyttet til trangboddhet er berørt tidligere i rapporten. Barnefamilier med mellom 5 og 10 barn opplever det som svært krevende å bo i 3 – 4 roms leiligheter. Bosituasjonen bevirker stress både for foreldre, barn og naboer. Det fører ofte til at de eldste barna oppholder seg mye utendørs og har liten mulighet for å ta venner med hjem. Det reduserer de voksnes kontroll og kan medvirke til at de unge trekkes inn i negative aktiviteter. Men også for familier med færre barn kan trangboddhet utgjøre en stor belastning, da det reduserer muligheten for sosiale aktiviteter, lekselesning og privatliv.

Boligen er uegnet pga bomiljø

Boliger i bomiljøer som oppfattes som uegnet eller ugunstig for husstanden berører 19 av de kartlagte. Uegnede bomiljøer utgjør en rekke ulike faktorer, det kan omhandle opphopninger av vanskeligstilte som virker gjensidig belastende på hverandre, eller være bomiljøer som ikke samsvarer med husstandens behov. Uegnede bomiljøer er ikke registrert som tilknyttet et bestemt område eller boliger, men er i det alt vesentlige vurdert ut fra den enkelte kartlagte behov.

Boligen er uegnet pga helsefarlig bomiljø

5 husstander er registrert med å bo i et helsefarlig bomiljø. Dette omfatter de som bor i boliger med omfattende muggskader, til de som har boliger sterkt belastet av trafikk.

Trafikk situasjonen i deler av bydelen er utfordrende. Noen av disse vil avhjelpest gjennom Groruddalssatsingens plan om endring av infrastruktur. Leskjerming, grøntskjerming og endring av enkelte sterkt belastede veiområder vil bidra til å redusere de helseskadelige forholdene for innbyggerne i disse områdene. Bistand til å få skiftet bolig kan i enkelte tilfelle være nødvendig.

Boligen er uegnet pga nødvendige tjenester

De som er oppgitt å ha boliger som er uegnet i forhold til behovet for nødvendige tjenester er 16 husstander. I disse tilfellene er det både gjort vurderinger av tjenesteapparatets muligheter for å bistå den enkelte i det omfang og form som oppfattes som nødvendig for å gi den enkelte en tilstrekkelig god tjeneste. Det er også vurdert hvorvidt bosituasjonen hindrer husstanden/personen i oppsøke og gjennomføre nødvendige tjenester og behandlingstilbud. Fysiske forhold ved boligen, beliggenhet og kvalitet er med i disse vurderingene.

Bor hos familie

Det er registrert 12 husstander som boende permanent hos familie og hvor dette er vurdert av tjenesteapparatet som utilfredsstillende og ikke i samsvar med den enkeltes behov. Personene/ husstandene her er i all hovedsak enslige, men det er også enslige med barn som bor hos foreldre/besteforeldre. Menn utgjør hovedandelen i dette materialet og hele 8 menn i alderen 51 – 66 år bor hos familie. Å bo med foreldre eller annen familie over tid, oppfattes både av den enkelte og av familien som en belastning. Det er flere årsaker til at man er blitt boende hos familie, både økonomiske forhold, problemer med rusmiddelmisbruk eller psykisk sykdom eller samlivsbrudd er forhold som har ført til at man har flyttet inn hos sine foreldre. Det understrekes at for mange er det å bo sammen i utvidede familiesituasjoner opplevd som positivt og noe som virker gunstig for alle parter. I de sakene som er registrert i denne kartleggingen oppfattes derimot bosituasjonen som negativ, belastende og uhensiktsmessig. Av de kartlagte er det noen som har varige trygdeytelser, men også flere som lever utelukkende av sosialhjelp.

Fysiske og psykiske funksjonshemmede

Da kartleggingen ble gjennomført ble tallmaterialet fra Enhet for mennesker med funksjonshemninger ikke sendt over. Disse er kommet inn etter at kartleggingen var gjennomført. Enheten sendte inn skjemaer som avdekket at de blant sine brukere hadde 42 personer som i løpet av planperioden trenger å få fremskaffet en egnet bolig – og en tilpasset tjeneste. Boligstatus for denne gruppen er:

- **38 av de kartlagte bodde hos familie og pårørende. 2 bor i institusjon og 2 i egen bolig.**

De kartlagtes alder er:

6 – 10 år	5 personer	11 – 17 år	20 personer
18 – 23 år	9 personer	Over 30 år	8 personer

- **Enheten har vurdert følgende tidsplan for når nødvendig bosetting bør skje:**

2009: 2 personer

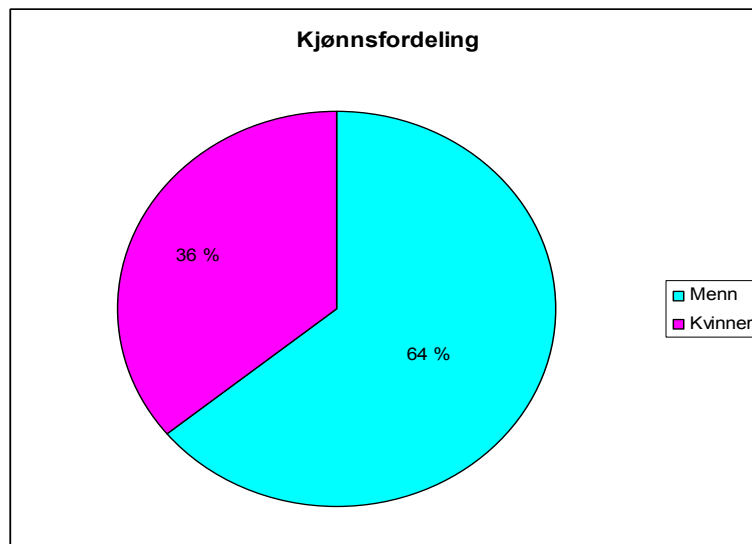
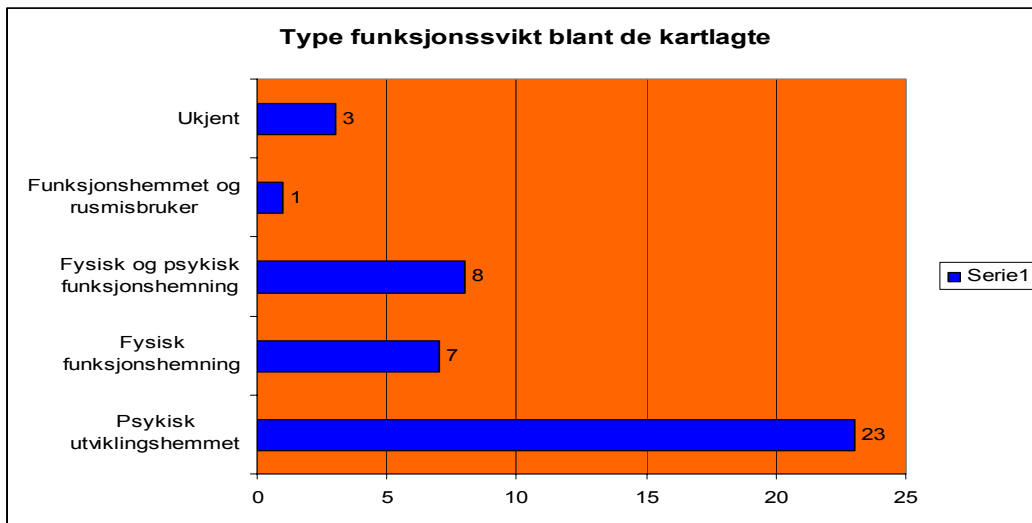
2011: 3 personer

2013: 6 personer

2010: 3 personer

2012: 4 personer

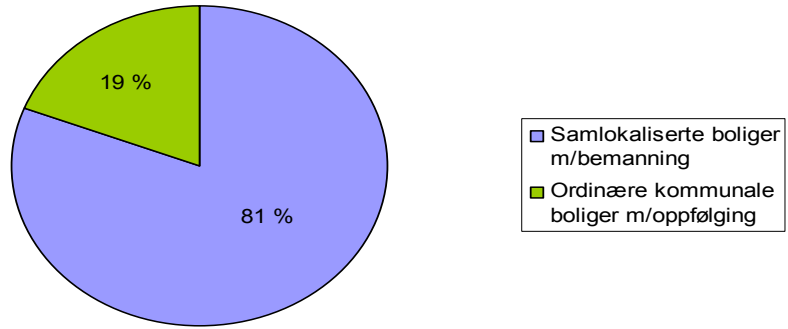
2014: 14 personer



Enheten anbefaler samlokaliserte boliger med oppfølging/ bemanning for 34 personer i dette materialet. For de øvrige 8 anbefales det ordinær/kommunal bolig med booppfølging. Som tallmaterialet viser vil det i løpet av de neste fem årene bli behov for boligtiltak med fagpersonale for 34 personer i bydelen.

Omfanget av omsorgs- og hjelpebehov vil variere, men bydelen må planlegge slik at denne prosessen blir smidig både for den enkelte, de pårørende og hjelpeapparatet.

Anbefalte boligløsninger for de kartlagte



Vedlegg 2:

2.1 Boligsosiale virkemidler - økonomi

Boligsosiale virkemidler er en rekke tiltak og tjenester, men blir som oftest assosiert med økonomiske støtteordninger som bostøtte, startlån og boligtilskudd. Boligsosiale virkemidler er både tjenester og tiltak som kommunen har etablert eller etablerer, for å bistå og sikre vanskeligstilte en gode og trygge boliger – og bomiljøer.

Økonomiske virkemidler - Boligtilskudd, lån og bostøtte

Bostøtteordningene

Formålet med ordningen er å hjelpe husstander med lave inntekter og høye boutgifter til å etablere seg og bli boende i en god og hensiktsmessig bolig for den enkelte.

Enhet for bolig, kvalifisering og nærmiljø ved seksjon boligforvaltning, fungerer som bydelens bostøttekontor, og som skal ta imot søknader og generelle spørsmål om ordningen. Enheten forvalter 3 ulike bostøtteordninger, Statlig bostøtte som administreres av Husbanken og Kommunalt boligtilskudd og Bostøtte for beboere i kommunale boliger som administreres ved Helse- og velferdsetaten.

Statlig bostøtte

Statlig bostøtte regnes av regjeringen som en av de viktigst boligvirkemidlene og inngår som et viktig virkemiddel i bekjempelse av fattigdom.

Den statlige økonomisk bostøtteordningen administreres av Husbanken og kommunene. Formålet med ordningen er å hjelpe husstander med lave inntekter og høye boutgifter til å etablere seg og bli boende i en god bolig.

For å motta bostøtte må en i husstanden være støtteberettiget. I tillegg stilles det som hovedregel visse krav til boligen. Er krav til støtteberettigelse og bolig oppfylt, er det forholdet mellom husstandenes boutgifter og inntekter som avgjør om den blir innvilget støtte. Som husstand regnes de personene som faktisk bor i boligen og som er folkeregistrert bosatt i boligen.

Ordningen med Statlig bostøtte har de siste årene gjennomgått en del endringer. Målet med endringene er å bedre ordningen slik at den blir mer treffsikker i forhold til målgruppene.

Nytt fra 2007

- Innførte månedlige vedtak og utbetaling av bostøtte. Søknadsfristen er den 14 hver måned, og utbetaling skjer den 10 i måneden etter.
- Mottakere av den nye kvalifiseringsstønad (NAV) kommer inn under gruppen som er berettiget bostøtte.
- Kravet til finansiering av privat leide boliger for husstander som mottar atferings- eller rehabiliteringspenger, yrkesskadeerstatning, grunn eller hjelpstønad, tidsbegrenset uførestønad eller personer som har sosialhjelp eller kvalifiseringsstønad som eneste inntekt falt bort.

- Omsorgsboliger med det nye investeringstilskuddet fra Husbanken, kommer inn i bostøtteordningen.

Nytt fra 1. juli 2009

Utvidelsen av bostøtten er et viktig tiltak for å sikre at enda flere kan bo godt. Flere får trygghet for at de har råd til husleien eller renter og avdrag. Bostøtten er det viktigste målrettede tiltaket som sikrer folk bolig. Om lag 100 000 norske husstander mottar i dag statlig bostøtte. Gjennom endringene som vil innføres fra 1. juli 2009 antar man at om lag 50 000 nye husstander vil komme inn under ordningen og kvalifisere for bostøtte.

- Alle personer som har fylt 18 år kan søke, med unntak av studenter.
- Studenter med barn eller studenter som studerer som ledd i arbeidskvalifisering kan søke.
- Finansieringskravet fjernes for alle boliger
- Husstandenes inntektsgrense øker.
- Boutgiftstaket reduseres i storbyene.

Økningen i husstandens inntektsgrense vil føre til at flere husstander vil kvalifisere for å være berettiget til å motta Statlig bostøtte. Hvor mange husstander dette vil gjelde i Bydel Alna er det ikke tall på i dag, men det antas at man i løpet av 2009 vil se en økning i antallet husstander som mottar statlig bostøtte.

Som kompensasjon for de høye boligprisene i enkelte storbyer som Oslo, har det tidligere vært benyttet et høyere boutgiftstak ved beregning av statlig bostøtte. Denne fordelene bortfaller med den nye ordningen, men er erstattet med en høyere økning av inntektsgrensene. Her kommer Oslo best ut, med den høyeste inntektsgrensen.

Hvordan dette vil slå ut i forhold til bydelens mottakere av statlig bostøtte, kan vi foreløpig ikke si noe om. For husstander som i dag mottar supplerings til å dekke hele eller deler av husleien fra sosialtjenesten, kan dette medføre at suppleringsbehovet vil øke. Årsaken til dette er at svært mange av sosialtjenestens brukere har lave eller ingen inntekt, og slik sett ikke kan nyttegjøre seg økningen i inntektsgrensene. Endringen kan derfor innebære at enkelte husstander kan få en reduksjon i den statlige bostøtten fra august 2009.

Antall mottakere og gjennomsnittlig utbetaling av statlig bostøtte i 2007

Bydel	Antall mottakere	Gjennomsnittlig utbetaling pr. mottaker
Stovner	648	Kr. 32 265
Alna	1 052	Kr. 30 718
Bjerke	548	Kr. 34 961
Grorud	762	Kr. 30 596

Antall mottakere og gjennomsnittlig utbetaling av kommunalt boligtilskudd i 2007

Bydel	Antall mottakere	Gjennomsnittlig utbetaling pr. mottaker.
Stovner	284	Kr. 9 897
Alna	617	Kr. 9 373
Bjerke	142	Kr. 9 178
Grorud	277	Kr. 9 005

Bostøtte til leieboere i kommunale boliger (BKB)

Dette er en kommunal ordning (for Oslo) for leietakere i Boligbyggs boliger. Det eneste kravet er at boligen var forvaltet av Boligbygg pr 01.01.2004. Søknadene blir beregnet ut fra siste kjente ligning og netto boutgifter. I særlige tilfeller kan ligning fravikes, for eksempel ved overgang til varig trygdeytelse. BKB søkes alltid i tillegg til statlig bostøtte.

Kommunalt boligtilskudd (KBT)

Dette er også en ordning for Oslo kommune, som skal ivareta eldre, uføre og etterlatte. Den søkes i tillegg til statlig bostøtte. KBT søkes alltid i tillegg til statlig bostøtte. Maksimalt beløp pr. måned er kr. 1000,- som evt kommer i tillegg til statlig bostøtte.

Bostøtteordningen sett sammen

Bydelen har følgende mottakere:

Mottakere av statlig bostøtte	1055 husstander
Mottakere av kommunalt boligtilskudd	625 husstander
Mottakere av bostøtte for beboere i kommunal bolig.	224 husstander

Utgiftsmessig omfatter disse støtteordningene kr. 50 000 000,- pr år.

Enhet for bolig, kvalifisering og nærmiljø opplyser at mange av de som bor i kommunal bolig mottar statlig bostøtte og kommunalt boligtilskudd fordi de er uførepensjonister, denne kombinasjonen blir da den beste for denne gruppen.

Startlån til kjøp av egen bolig

I 2008 mottok bydel Alnas boligjeneste 276 søknader om lån og/eller tilskudd til kjøp av egen bolig. Av disse fikk 124 avslag, 52 ble avvist og 100 fikk forhåndsgodkjenning om lån og evt tilskudd til kjøp. Av disse 100 kjøpte 59 bolig. Ved utgangen av året var det 13 som ennå ikke hadde benyttet tilsagnet og 28 som valgte ikke å benytte seg av det. I tillegg til dette fikk 14 husstander lån/tilskudd til å utbedre/tilrettelegge boligen sin

Omfanget av avslagene skyldes i all hovedsak vurdering av husstandens betjeningsevne. Dette fordi de har midlertidige inntekter så som attføring eller rehabiliteringspenger, eller at de har inntekt fra vikariater. Det kan også være at bare en av ektefellene er i arbeid, eller at de har så mye forbruksgjeld at dette reduserer betjeningsevnen til lån betraktelig.

Startlån er en behovsprøvd ordning som skal bidra til at søkere med behov for hjelp til å etablere seg får muligheter til å kjøpe egen bolig. Følgende søkergrupper prioriteres.

- husstander med funksjonshemmede
- husstander som er særlig vanskeligstilt
- førstegangsetablerende
- barnefamilier
- refinansieringen

Regjeringen ønsker at kommunen bruker startlånet aktivt som et boligpolitisk virkemiddel. Etterspørselen etter startlån har økt med finanskrisa. Det er i dag ikke bare svake grupper som søker startlån. Stadig flere personer med god inntekt oppsøker kommunen etter at banken har avlått søknaden deres. Disse er i jobb og har god lønn, men mangler den nødvendige egenkapitalen og får derfor ikke fullfinansiering i vanlig bank. Finanskrisen har gjort bankene mer restriktive.

”Vi skal ha respekt for at bankene nå trekker seg tilbake. Det er riktig. Det er nå startlånet rykker fram. Derfor er det heller ikke rart at forbruket øker. I 2005 og 2006 ga bankene fullfinansiering. Da var det ikke behov for Husbanken og startlånet. Nå derimot, er startlånet og den solide bankfaglige vurderingen dere gjør i kommunene viktigere enn noensinne”.

Sitat Geir Barvik, administrerende direktør i Husbanken 26. mars 2009.

Startlån er et av de viktigste virkemidlene i den sosiale boligpolitikken, og skal ha førsteprioritet innenfor Husbankens lånerammer i 2009.

”Jeg vil oppfordre kommunene til å satse på Startlån både til etablering og refinansiering for flere av sine innbyggere” sa kommunal- og regionalminister Magnhild Meltveit Kleppa under åpningen av Starlånkonferansen som ble arrangert i samarbeid mellom KS og Husbanken 26. mars 2009.

Startlån er et virkemiddel til vanskeligstilte som ønsker å etablere seg i egen eid bolig eller til refinansiering slik at vanskeligstilte kan bli boende i boligen. Lånet kan finansiere hele boligkjøpet eller være topplån der andre gir grunnfinansiering. Bydelen får årlig en kvote for videre utlån, samt en tilskuddskvote.

Startlån kan være en løsning for de som har problemer med å etablere seg på boligmarkedet. Lånet kan bidra til at husstander med boligetableringsproblemer får mulighet til å etablere seg og bli boende i nøkterne og gode boliger.

Personer som ikke får lån i private banker eller som mangler egenkapital, for eksempel unge i etableringsfasen, barnefamilier, enslige forsørgere, funksjonshemmede, flyktninger, personer med oppholdstillatelse på humanitært grunnlag kan søke om startlån.

Det er opp til den enkelte kommune / bydel å vurdere om startlån innvilges og hvor stort lånet blir. Lånets størrelse vil være avhengig av betalingsevne og eventuell annen gjeld. Lånesøker må klare å betjene løpende bo- og livsoppholdsutgifter over tid.

Startlån kan gis til:

- Topp- eller fullfinansiering ved kjøp av bolig.
- Refinansiering, slik at husstanden kan bli boende i nåværende bolig (se pkt 6.1.7)
- Utbedring av bolig (se pkt 6.1.8)

Startlån til refinansiering

Til tider opplever husstander uforutsette situasjoner, som medfører problemer med betjening av boliglån. Årsaker til dette kan være, endret arbeidssituasjon, sykdom, uførhet, separasjon, skilsmisser eller andre uforutsette hendelser som kan endre husstandens økonomiske situasjon. Opptak av ulike former forbrukslån og kreditt, medfører ofte at husstander ikke klarer sine betalingsforpliktelser og opparbeider seg gjeld de ikke mestrer å betjene. De fleste typer misligholdt gjeld kan true boligen.

Husstander som står i fare for å miste sin bolig av slike årsaker, kan søke om Startlån til refinansiering av sitt boliglån, der refinansiering er nødvendig for å unngå at husstanden mister sin nåværende bolig. Det stilles krav om at boligen er nøktern og egnet i forhold til husstandens størrelse.

Tildeling av startlån til refinansiering følger de samme retningslinjene fra Husbanken som startlån for øvrig. Hensikten med å innvilge slike lån er å sikre husstanden en varig løsning på sitt boligproblem. Lånet innebærer at øvrige kreditorer får betalt sitt tilgodehavende, og husstanden får samlet sin gjeld på vilkår den kan leve med.

Startlån er en behovsprøvd ordning som skal bidra til at søkere med behov for hjelp til å etablere seg, får muligheter til å kjøpe bolig. Oslo kommune bruker Namsmannens normer for livsopphold, ved beregning av husstandenes betjeningsevne.

Det gis her et eksempel på hvordan dette kan slå negativt ut, ved beregning av lån til en barnefamilie.

Eks.

Ektepar med fire barn født i 1992, 93, 97 og 2001. Begge er i fast arbeid. Samlet inntekt inklusive barnetrygd er kr 47 405,- pr mnd.

Ved et beregnet boligkjøp på kr 1 550 000,- med anslått husleie på kr 3000,- og utgifter til barnepass på kr 870,- pr mnd, kommer denne familien i minus med kr 2 358,- pr mnd, i vår utregning av betjeningsevne.

Namsmannens normer til livsopphold for denne familien er kr 27 026,- pr mnd. ved bruk av stordriftsfordelen (som er 20 % fratrukk av livsoppholdsnormen for barna). Når saksbehandler bruker stordriftsfordelen må dette begrunnes i vedtaket. Livsoppholdsnormen uten stordriftsfordel er for denne familien kr 29 329,-. Dvs. det beløpet husstanden skal sitte igjen med etter at de har betjent boliglånet og betalt fellesutgiftene.

Dette illustrerer noe av problemstillingen ved saksbehandling av Startlån. Hadde denne familien hatt bil, vil dette utgjøre kr 1 500,- mindre i betjeningsevne. All gjeld familien betaler på i månedlige avdrag gir utslag på betjeningsevnen.

På grunn av Namsmannens høye normer for livsopphold, er det ofte barnefamilier som får avslag pga manglende betjeningsevne – selv om dette skal være en prioritert gruppe.

Lån til utbedring og tilpasning av bolig

Formålet med denne ordningen er å bidra til at funksjonshemmede og eldre får en bolig som over tid fungerer godt i forhold til bevegelseshemmede og annen funksjonshemming. Sosialt vanskeligstilte kan få tilskudd og lån dersom særlige forhold ved boligen tilsier det.

Ordningen er behovsprøvd og gis etter en samlet vurdering av søkers spesielle behov for tilpasning / utbedring og husstandens samlede økonomi.

I 2008 har Enhet for bolig, kvalifisering og nærmiljø mottatt 8 søknader. Av disse er det gitt et avslag. Avslaget var begrunnet med at søker ikke falt inn under kriteriene for tilskudd.

Boligtilskudd til etablering, refinansiering og/eller tilpasning/utbedring av bolig

Tilskudd i tilknytning til startlån gis etter en streng behovsprøving, og gis der hvor søker er varig vanskeligstilt og ikke har muligheter til å bedre sin betjeningsevne, for eksempel ved varig uførepensjon, som er en prioritert gruppe. I slike saker tas alltid en beregning av hvilke bostøtteordninger husstanden er berettiget til.

Boligtilskudd skal bidra til å skaffe egnede boliger for vanskeligstilte på boligmarkedet og sikre at vanskeligstilte kan bli boende i egen bolig. Boligtilskudd kan utgjøre en viktig del av toppfinansieringen. Boligtilskuddet til kjøp og/eller refinansiering er et rente og avdragsfritt lån, som normalt nedskrives med 5 % hvert år over en 20 års periode. Boligtilskudd til utbedring nedskrives umiddelbart.

Ordningen er sterkt behovsprøvd og kan gis til enkeltpersoner/husstander med varig lav inntekt som ikke er i stand til å betjene fullt lån ved kjøp av egen bolig. Det skal legges vekt på at husstandens situasjon er av varig karakter, dersom man antar at husstandens inntekter på sikt vil øke, vil ikke husstanden være kvalifisert.

Boligtilskudd til utbedring / tilpasning av bolig

Noen husstander kan ha behov for tilrettelegging av egen bolig, dersom de skal fortsette å bo i boligen. Disse husstandene kan søke om utbedringstilskudd. Formålet med ordningen er å bidra til at funksjonshemmede og eldre får en bolig som over tid fungerer godt i forhold til bevegelseshemmede og annen funksjonshemming. Sosialt vanskeligstilte kan få tilskudd, dersom særlige forhold ved boligen tilsier det.

I enkelte tilfeller kan det ved behov for tilpasning av kommunal bolig, søkes boligtilskudd til tilpasning. Det er Helse- og velferdsetaten som fatter vedtak i slike saker. Tilskuddet går ikke av bydelens kvote.

Boligtilskudd til utvikling av utleieboliger

Tildeles kommunene for etablering av utleieboliger, egnede boliger for vanskeligstilte på boligmarkedet. Husbanken kan gi boligtilskudd til prosjekter som bidrar til boligtiltak for bostedsløse, rusmiddelmissbrukere, flyktninger, funksjonshemmede og andre spesielt vanskeligstilte. Tilskuddet kan også gis til selskaper, stiftelser og lignende, for etablering av nye utleieboliger for vanskeligstilte. Kommunen må være positiv til prosjektet.

2.1 Boligsosiale virkemidler – tjenester og tiltak

Bosetting av personer som løslates fra fengsel.

Bosetting av mennesker som løslates fra fengsel har de senere årene vært en prioritert gruppe. Det har vært iverksatt boligtiltak knyttet til denne gruppen, dessuten fremgår det av tildelingskriteriene til kommunal bolig, at denne gruppen skal prioriteres. Dette er en gruppe som er særlig sårbar for bostedsløshet og derfor svært viktig at får riktig bistand til å skaffe seg bolig. Erfaringer har vist at uten bolig, vil de fleste rehabiliterende tiltak bli virkningsløse.

Alt for mange har for lite å gå til etter soning.
Alt for mange kommer tilbake i fengsel.
Dette er unødvendig kostbart for den enkelte og samfunnet.

Kilde: kriminalomsorgsmeldingen "Straff som virker."

Samarbeidsavtalen

Samarbeidsavtalen mellom Oslo kommune og kriminalomsorgen region Øst, har som formål å sikre egnede tiltak som et ledd i en bosettingsplan ved løslatelse. Avtalen skal bidra til å sikre gode samarbeidsrutiner og klare ansvarsforhold mellom kriminalomsorgen og kommunen. I avtalen beskrives lovgrunnlaget og arbeids- og ansvarsfordelingen mellom partene.

Hensikten med avtalen:

- Sikre samarbeid mellom fengsel og kommunen.
- Tidlig integrering.
- Ingen skal løslates til midlertidig husvære etter fengselsopphold.
- Kartlegge behovet for oppfølging både under og etter soning

Opptappingsplanen for rusfeltet

Opptappingsplanen viser regjeringens satsingsområder på rusfeltet. Hele rusfeltet ses i sammenheng, samtidig som det forankres i regjeringens helhetlige politikk. Det handler om å få til de gode tjenestene der brukeren står i sentrum.

Fra Opptappingsplanen for rusfeltet: "Mange av de mest belastede brukerne har et atypisk levesett preget av stress, kaos og jakten på ny rus i uoverensstemmelse med en "ni til fire"-hverdag. Behandlingsapparatet og rehabiliteringstilbudet for denne gruppen må være så fleksibelt at brukerne kan følges opp og hjelpes der de er og når de er der. Både i kommunene og i spesialisthelsetjenesten trenger flere tilpassede botiltak. Vi trenger flere tilbud kan møte brukerne der de er med motivasjon og oppfølging.

Personer med rusmiddelavhengighet skal gis mulighet til arbeid, sosial inkludering og til reintegrering i nærmiljøet. **Alle skal kunne bo trygt og godt. Bolig skal ikke være noe man må kvalifisere seg til gjennom behandling.**

Arbeidet på rusfeltet må ses i sammenheng med regjeringens innsats for å styrke

inkluderingen i arbeidslivet, tiltak mot fattigdom, sosiale helseforskjeller, opptrappingsplan for psykisk helse, strategi for habilitering og rehabilitering og strategien ”På vei til egen bolig”

Depositum og depositumsgaranti

Bestemmelsen om depositum ved leie av bolig, er regulert i husleieloven av 26. mars 1999, nr.17. Det fremkommer i kapittel 1, § 3-5 at det kan avtales at leieren til sikkerhet for skyldig leie, skader på husrommet, utgifter ved fravikning og for andre krav som reiser seg av leieavtalen, skal deponeres et beløp oppad begrenset til summen av seks måneders leie. Det deponerte beløp skal settes på særskilt konto med vanlige rentevilkår i finansinstitusjon som har rett til å tilby slik tjeneste i Norge.

Hensikten med denne bestemmelsen er at utleier kan søke om dekning i depositumet dersom leietaker misligholder leieforholdet ved å unnlate å betale husleie, påfører boligen skader, det oppstår utgifter knyttet til fravikelse eller andre krav som kan oppstå i leieforholdet. Selv om loven åpner for at utleiere kan kreve inntil 6 mnd. husleie som depositum, praktiserer de fleste utleiere depositum tilsvarende tre måneders husleie.

Erfaringer blant annet fra arbeid med bosetting i prosjektet ”Fra midlertidig til varig bolig”, viste at det er svært vanskelig å leie bolig i det ordinære utleiemarkedet, med en depositumsgaranti fra NAV. De fleste private boligutleiere ønsker kontantdepositum ved utleie av bolig. I konkurranse med andre ser vi at vanskeligstilte ofte får et dårligere utgangspunkt med å få innpass i det ordinære utleiemarkedet.

Bydel Alna har de siste årene åpnet opp for mer bruk av kontaktdepositum ved bosetting, noe som har medført at flere har fått bolig. Det er ønskelig å i større grad benytte depositumsgarantien, men da bør det iverksettes tiltak som øker tilliten hos utleiere for denne ordningen. Systematisk oppfølging av leieforholdet, godt samarbeid med utleiere og raskt avklaring når krav i garantien fremsettes er metoder for å bedre omdømmet av ordningen.

I henhold til sentrale retningslinjer i Oslo kommune, kan sosialtjenesten yte depositumsgaranti opp til et beløp tilsvarende fire måneders husleie. Retningslinjene er ikke i samsvar med husleielovens bestemmelser, dette kan legge begrensninger på den enkelte brukers muligheter på leiemarkedet.

Forvaltning av trygdeytelser

NAV kommune har ansvaret for økonomisk forvaltning av trygdeytelser til brukere som har behov for bistand til dette. Ordningen omfatter både tvungen og frivillig forvaltning, men langt de fleste har en frivillig forvaltningsordning. Det er NAV stat som har ansvaret for å fatte vedtak om tvungen forvaltning, en ordning som er krevende å iverksette og kun benyttes overfor få svært utsatte brukere.

Forvaltningen i Alna bydel er organisert med en og en halv stilling. Disse har også ansvar for andre oppgaver ved sosialkontoret, men bruker mellom 60 – 75 % av sin arbeidstid til brukere med økonomisk forvaltning. Bydelen har i dag 110 med frivillig forvaltning og 2 på tvungen forvaltning. En av de største utfordringene i forbindelse med arbeid med brukere med økonomisk forvaltning, er å styre pengeuttak av konto utenom den regulerte avtalen. Det er

også en utfordring å ha en god dialog, slik at brukeren opplever seg ivaretatt. Dersom det blir for mange brukere i sin portefølje, kan man lett miste oversikt over klientens økonomiske status og gi feilaktige opplysninger.

Forvaltning er et svært viktig virkemiddel i bosetting av vanskeligstilte og ikke minst for å forhindre bostedsløshet. Bydelen bør utvide sitt arbeid slik at det kan romme flere brukere over tid.

Hensiktsmessig modell kan være å utvikle forvaltningsarbeidet som eget fagområde og knytte det nært gjeldsrådgiverne. Kort behandlingstid og fleksible løsninger er helt sentralt for å forhindre at brukerne øker sin gjeld og mester sin økonomi. Det er sentralt å utvikle en god samarbeidsform med brukeren, delta på ansvarsgruppemøter og også kunne ha dialog på andre arenaer. Mange forvaltningsbrukere er ”selvhjulpne” økonomisk og skulle derfor ikke trenge veien om veiledere i NAV i håndteringen av sin økonomiske situasjon. Økt bosetting av vanskeligstilte de neste årene vil kunne medføre et økt press på denne tjenesten.

Forvaltningskonsulentene har som arbeidsoppgave å ivareta forvaltningsavtaler som blir inngått i dialog mellom bruker, veileder eller annen samarbeidspartner. Bruker må underskrive på en samtykkeerklæring og en fullmakt. Man blir enige om hvilke utgifter som klienten skal inngå i forvaltningsavtalen. Noen ønsker å ordne mest mulig selv, mens andre trenger full bistand. Når det har blitt enighet om avtalen, sender forvaltningsansvarlig alle nødvendige dokumenter til banken, slik at formalitetene rundt avtalen er på plass og konto for brukeren kan opprettes.

De største brukergruppene med forvaltning er husstander/personer som har psykisk funksjonshemninger, sliter med rusmisbruk, har psykiske problemer eller personer som har en dobbeltdiagnose. For enkelte søkere til kommunal bolig, stiller boligenheten krav til forvaltning, gjennom en samarbeidsavtale, før tildeling av kommunal bolig. Hensikten er å sikre husleieinnbetalingen og at leietaker kan beholde boligen.

Gjeldsrådgivning

Det er nedfelt i gjeldordningsloven at kommunen er pliktig til å yte gjeldsrådgivning til de som har behov for det. NAV kommune har 2 stillinger som gjeldsrådgiver. Deres oppgave er å bistå personer, som har vanskeligheter med å betjene gjeld, eller har en uoversiktlig økonomi.

Alle som er bosatt i bydelen kan søke gjeldsrådgivningstjenesten om hjelp. Det er stort behov for denne tjenesten og pågangen er stor. Gjeldsveilederne opplyser at det er nødvendig at de som får bistand har inntekter som gjør at de kan betjene sin gjeld og få inngått avtaler med sine kreditorer. For de som ikke har en inntekt som gir grunnlag for avtale, blir det viktig å forsøke å få fryst gjelden slik at den ikke øker uforholdsmessig. Både midlertidige trygdeytelser, sosialhjelp og andre midlertidige inntekter blir vurdert som ikke å gi grunnlag for avtale med kreditorer. Hensikten med bistanden er at brukeren raskest mulig skal få kontroll over egen økonomi, og er en svært viktig tjeneste for å forhindre bostedsløshet.

Brukere av tjenesten er sosialhjelpsmottakere, selvstendig næringsdrivende, aktive arbeidssøkere med redusert inntekt, personer som opplever samlivsbrudd samt personer som har utilstrekkelig inntekter og redusert evne til å betjene sin gjeld. I saker der bruker står i fare for å miste boligen pga store gjeldsforpliktelse, kontaktes Enhet for bolig, kvalifisering og

nærmiljø. Veilederne i sosialtjeneste gir også råd og veiledning til sine brukere, knyttet til økonomiske forhold.

Gjeldsrådgivning er i bydelen organisert slik at brukere henvender seg til NAV og få gjort en avtale med en veileder i første omgang. Denne foretar en gjennomgang av brukerens økonomiske situasjon og vurderer behovet for bistand ut over den kompetanse veilederne besitter på økonomifeltet. Deretter henvises vedkommende til en av de to gjeldsrådgiverne. Da det er stor pågang, er det ventetid på 4 uker hos gjeldsrådgiverne noe som kan medfører at den enkeltes økonomiske situasjon kan forverres i ventetiden. Imidlertid besitter veilederne i NAV på de virkemidler og tiltak som kan iverksettes i påvente av at gjeldsrådgiver kan ta saken.

Individuell booppfølging

Det fremgår av Forskriften for tildelig av kommunal bolig § 6 at søkere til kommunal bolig må antas å kunne mestre boligsituasjon og forpliktelser knyttet til denne, eventuelt ved hjelp av tilgjengelige botrenings-, booppfølgings eller lignende hjelpetiltak.

Instruks til forskriftens § 6 påpeker at hjelpetiltak skal tilbys der det foreligger klare holdepunkter for at søker ikke vil mestre bosituasjonen.. Forskriften påpeker at hjelpetiltak som anses nødvendig, for at søker skal mestre bosituasjonen, skal spesifiseres og forelegges søker til uttalelse og godkjenning, før de tas inn som vilkår i et positivt vedtak.

Det er flere tjenester i bydelen som gir individuell oppfølging. Både Enhet for psykisk helsearbeid og Enhet for mennesker med funksjonshemninger gir individuelt tilpassede tilbud til sine brukere som også omfatter booppfølging. Etter at bydelen 01.01.09 etablerte Enhet for bolig, kvalifisering og nærmiljø har bydelen også fått en oppfølgingsenhet rettet mot de øvrige gruppene vanskeligstilte med behov for oppfølging. I dag har booppfølgingstjenesten fire ansatte, med delvis statlig finansiering. På sikt må det arbeides for at denne tjenesten blir finansiert av bydelen.

Hjemmetjenestene utgjør en sentral tjeneste i det boligsosiale arbeidet i bydelen. Det er store grupper som er avhengig av deres bistand for å kunne bli boende i egen bolig og fungere tilfresstillende. En styrking av dette tjenestetilbudet, både med kompetanse og ressurser, vil sikre at flere blir boende i egne boliger og dermed ha en verdig livssituasjon.

Bruk av samarbeidsavtale som verktøy i oppfølgingsarbeidet er hensiktsmessig, da det gir både tjenesteapparatet og den enkelte et godt utgangspunkt for hva tjenesten skal inneholde. Innhold som ofte inngår i avtalene, er at søker skal inngå økonomisk forvaltning for å sikre sine husleieforpliktelser og at de forplikter seg til å samarbeide med bo oppfølgningstjenesten. I tillegg er avtalen så åpent formulert, at nye hjelpetiltak til enhver tid kan innlemmes i avtalen etter avtale mellom leietaker og oppfølgningstjenesten.

Samarbeidsavtalen er en avtale mellom søker og kommunen. Den er som oftest begrenset over en gitt periode, og gir leietaker rett til individuelt tilpassede hjelpetiltak. Hensikten er å gjøre den enkelte i stand til å ta ansvar for eget boforhold. Oppfølgingen kan også omfatte andre forhold i beboernes liv.

Rusveiledertjenesten

Fra januar 2009 har bydelen to rusveiledere i NAV. Disse stillingene har ansvar for råd og veiledning overfor brukere med et misbruksproblem, kontakt med relevante behandlings- og rehabiliteringstiltak og bistand til gjennomføring. Rusveileder har en viktig rolle i utformingen av individuelle planer for de brukerne med de mest sammensatte hjelpebehov og de mest kompliserte problemene. I dette arbeidet er bolig en av flere viktige forhold. Rusveileder er sentrale i det boligsosiale arbeidet, både forebyggende og i tilretteleggelse for bosetting rundt den enkelte.

Boligfremskaffelse

NAV kommune har etter lov om sosial tjenester plikt til å bistå de som ikke klarer selv å skaffe seg en bolig, med et akutt og midlertidig boligtilbud jfr § 3 – 4. Etter hvert som bostedsløshet fikk et økt fokus både nasjonalt og i Oslo, har flere bydeler valgt å vektlegge boligfremskaffelse i arbeidet for de bostedsløse. I Bydel Alna ble det under prosjektperioden for boligplanen, videreutviklet en boligfremskaffertjeneste, delvis finansiert med midler fra Husbanken. Forut for dette hadde Introduksjonsprogrammet hatt en boligfremskaffer i et år. Bydelen hadde erfart at boligfremskaffer i introduksjonsprogrammet medvirket til at det ikke lenger var kø av bostedsklare flyktninger, men at samtlige ble bosatt. Boligfremskaffertjenesten er organisert i Enhet for bolig, kvalifisering og nærmiljø.

For mange er det for krevende å finne frem på boligmarkedet. Man stiller ikke i første rekke når man er sosialt eller økonomisk vanskeligstilt, avhengig av offentlig bistand og/eller har tilleggsproblematikk. Derfor blir bistanden fra boligfremskaffer helt sentralt for at de ikke skal bli gående bostedsløse. Bydel Alna finansierer i dag en stilling som boligfremskaffer og en stilling finansieres i 2009 med midler fra Husbanken. På sikt bør begge disse stillingene bli en del av bydelens tilbud og finansieres over eget budsjett.

Forebyggende tiltak

Begjæringer om utkastelser – og gjennomførte utkastelser

Bakgrunn

Utkastelse fra bolig henger nært sammen med bostedsløshet, eller fare for dette. På slutten av 90- tallet økte antall begjæringer og gjennomførte utkastelser i hele landet, med spesielt høye tall i Oslo. Det ble etter hvert et høyt politisk mål å redusere disse tallene noe som fremkommer i Stortingsmeldingene nr 6 nr 23 og nr 50 og av ”Utjammingsmeldinga”. I stortingsmelding nr 23 om boligpolitikk la regjeringen fram en nasjonal strategi for å motvirke at personer blir kastet ut fra en adekvat bolig.

”Samarbeidsprosjektet færre utkastelser” kom i gang 01.01.04 som et samarbeid mellom Namsmannen i Oslo og 3 bydeler i indre Oslo øst. Hensikten var å styrke og utvikle oppfølgingstjenester knyttet til bolig, i tillegg til å redusere antall faktiske begjæringer og gjennomførte utkastelser i disse bydelene. Prosjektet utformet en arbeidsmodell som etter hvert ble benyttet i de fleste bydeler i Oslo. Modellen krever et bedre og tettere samarbeid mellom utleier, kommunen/bydel og Namsmannen nå Namsfogden. I tillegg fordrer modellen en tettere dialog med beboere, slik at de som trenger det får rett bistand og hjelp.

I forlengelsen av dette sendte Byrådsavdelingen for velferd og sosiale tjenester ut et fellesskriv (08/2006) til alle bydeler i Oslo der de beskrev hvordan bydelene skulle håndtere begjæringer og utkastelser. Dette rundskrivet er i hovedsak basert på overnevnte arbeidsmodell. For noen bydeler medførte dette en betydelig endring i arbeidet med slike saker, særlig gjaldt dette tidsaspektet for når man skal starte arbeidet med en begjæring. Dessuten ble det stilt krav om at bydelene måtte ta et selvstendig initiativ overfor personer som er i fare for å miste boligen.

Begjæringer og utkastelser i Bydel Alna

Antallet på begjæringer og utkastelser er veldig ulikt fra bydel til bydel. Dette henger sammen med befolkningens sosioøkonomiske forhold og type boligmasse den enkelte bydel har.

Bydelene Grunerløkka, Gamle Oslo og Sagene har høye antall begjæringer, noe som gjenspeiler bydelens høye antall leieleiligheter og kommunale boliger. I 2004 sto disse bydelene alene for 1/3 av alle begjæringene i hele Oslo.

Bydel Alna har relativt få utleieboliger både kommunale og private, og får derfor tilsvarende lave antall begjæringer. Bydelen har derimot en stor andel borettslagsleiligheter og ligger dessverre høyt på statistikken over tvangssalg.

I de senere årene har det vært vanskelig for bydelene å få statistikk over utkastelser og tvangssalg dette henger sammen med det nye datasystemet som er innført hos Namsfogden. Tidligere statistikk viste at Alna hadde det høyeste antall tvangssalg av alle bydeler i Oslo i 2005.

Begjæringer om tvangssalg 2005:

Alna	86 begjæringer om tvangssalg
Grorud	56 begjæringer om tvangssalg
Østensjø	39 begjæringer om tvangssalg
Nordstrand/Ekeberg	38 begjæringer om tvangssalg
Søndre Nordstrand	32 begjæringer om tvangssalg

For Groruddalen var utviklingen av begjæringer om utkastelse følgende:

	2004	2005	2006
Alna	332	323	156
Grorud	278	243	103
Stovner	195	221	122
Bjerke	130	130	203

I 2005 trådte ny Borettslagslov i kraft og gjør at borettslag ikke lenger kan begjære utkastelse gjennom Namsfogden ved ubetalte fellesutgifter. Det må nå begjæres tvangssalg og saken sendes til Namsretten. Namsfogden fikk dermed automatisk redusert sin saksmengde. At Bydel Bjerke ikke har hatt samme nedgang som resten av Groruddals bydelene skyldes bla at de har flere utleieboliger og at bydelen fikk ansvaret for et stort utleiekompleks som ble i hovedsak bebodd av sosialhjelpsmottakere i denne perioden.

Tvangssalg oppleves generelt mer dramatisk enn utkastelse, da dette er husstander som eier sin egen bolig og derfor har et større eierforhold til boligen. De har også ofte et mer stabilt og langvarig boforhold enn de som leier. Tvangssalg er i tillegg en veldig kostnadskrevende prosess med høye gebyrer. Slik systemet er i dag får bydelene melding om tvangssalg relativt sent i prosessen, gebyrene er begynt å løpe og det kreves hurtig kontaktetablering med både kreditorer og eieren av boligen, for å komme fram til løsninger.

Bydelen har ikke har et eget registreringssystem for mottak av såkalte 4-18 varsel, som rapporterer om begjæringer og tvangssalg. Det vanskeliggjør dokumentasjon av eksakte tall, i tillegg til å gjøre innsatsarbeidet mer upresist.

I NAV kommunal/mottak har de et ”permsystem” som antas å være forholdsvis nøyaktig, og man kan gjennom dette estimere antall begjæringer og tvangssalg for de uten sak/passiv sak.

- Bydelen hadde i 2008: 48 tvangssalg og 82 begjæringer om utkastelse. For 2009 var tallene pr februar 4 tvangssalg og 22 begjæringer og antas å være vesentlig høyere ved årsskiftet bla som følge av finanskrisen. Dette gjelder kun for de husstander som er ukjente eller passive i systemet
- I tillegg kommer begjæringer og tvangssalg for de som allerede er brukere. Estimert tall for begjæringer i Alna er ca.120 husstander pr år.

Boligbygg har oversikt over sin boligmasse de kommunalt eide boligene, og oppgir følgende tall for Alna:

2006	69 begjæringer om utkastelser	7 gjennomførte utkastelser
2007	58 begjæringer om utkastelser	5 gjennomførte utkastelser
2008	69 begjæringer om utkastelser	6 gjennomførte utkastelser

Hvordan er arbeidet i bydelen organisert

Bydelen har rutiner som tilsvare de retningslinjer som er gitt i fellesskrivet fra Byrådsavdelingen for Velferd og sosiale tjenester. Praksis varierer noe, men i hovedsak opplyses det at de benytter følgende rutine:

Alle beboere bydelen mottar opplysninger om begjæring eller tvangssalg de såkalte 4 – 18 varslene blir tilskrevet med tilbud om å ta kontakt. I noen tilfeller ringes det, dette vurderes ut i fra om man kjenner husstanden/personen, alder og andre forhold. Bydelens rutiner tilsier at man arbeider likt med 4-18 varsel, altså både med begjæringer og tvangssalg. For de sakene der husstanden er ukjente eller er passivisert i systemet legges dokumentasjonen i saken i egen perm. Samme rutine følges ikke for aktive saker noe som gjør at det er vanskelig å holde oversikt over omfanget.

Boligbygg Oslo KF

Boligbygg sender hver mnd ut ”4- 18” lister som forteller at det har vært andre gangs varsler på husleiebetaling til bydelen med oversikt over hvilke husstander i bydelen som har mottatt disse. Sakene fordeles til veiledere i Nav kommune, som undersøker saken med boligbygg og videre med klienten i form av brev eller telefon.

Bydelen har ikke en fast rutine for å arbeide med 4-18 varsel på ukjente/passive saker.

Ved denne ordningen har bydelen mulighet til å starte arbeidet før det foreligger begjæring. Dersom saken ikke er løst innen en gitt dato oversender Boligbygg saken til Namsfogden for ordinær saksbehandling.

Begjæringer om utkastelse

Namsfogden sender kopi av alle begjæringer tilhørende Alna til bydelen. I henhold til fellesskrivet blir alle personer tilskrevet med tilbud om å ta kontakt. NAV kommune opplyser at de i noen tilfeller også ringer brukeren.

Tvangssalg

For tvangssalg følger man samme prosedyre som nevnt ovenfor. Utgangspunktet er at det utformes et brev, unntaksvis blir noen kontaktet pr telefon. Veilederne i NAV kommune gjør en vurdering i hver enkelt sak før økonomisk rådgiver blir kontaktet.

Begjæringer om utkastelser og tvangssalg gir store menneskelige omkostninger for de som blir rammet, dessuten utgjør disse sakene en ikke ubetydelig utgift for bydelen.

I 2007 utbetalte Alna sosialsenter kr. 2.082.646,- i husleierestanser til 186 husstander, pluss kr. 91.599,- til 9 flyktning familier. I 2008 ble det utbetalt kr 2.136.917,- til 191 husstander, pluss kr 65.192,- til 14 flyktningefamilier.

Erfaringer fra Samarbeidsprosjektet mellom Namsmannen og Oslo kommune så man at det lønner seg å komme tidligst mulig inn i prosessen rundt både begjæringer og tvangssalg. Det viser seg at det reduserer både de menneskelige og økonomiske omkostningene. Det er tidvis motstand mot dette i hjelpeapparatet, da man er redd for at man "overtar" personens problemer og at dette medfører at den enkelte ikke ordner opp selv.

Dette er det ikke holdepunkter for i henhold til undersøkelser som ble gjort i arbeidet under samarbeidsprosjektet. Tvert imot viste det seg at personer som er i stand (eller burde) til å betale eller forhandle med utleier, oppnår dette i mye større grad når man starter samarbeidet tidlig, i motsetning til der hjelpeapparatet kommer inn i "ellefte time".

I følge bydelens egne nedskrevne rutiner på dette området skal man være offensiv i dette arbeidet, og det er beskrevet at bydelen på flere måter skal forsøke å oppnå kontakt med de husstandene dette gjelder. I tillegg er det en presisering av bydelens ansvar for bistand i prosessen. Dette er bare delvis fulgt opp i praksis.

Enhet for bolig, kvalifisering og oppfølging som ble etablert 01.01.09 skal arbeide med å forhindre utkastelser, og man antar at dette arbeidet nå kan bli høyere prioritert og at det vil bli med kapasitet til å arbeide forebyggende og mer offensivt overfor denne problemstillingen.

Det er mye penger spart i tidlig intervensjon og det bidrar dessuten til å skape trygge bosituasjoner for en rekke mennesker.

Bomiljøarbeid

Integrering av vanskeligstilte i ordinære bomiljøer er en overordnet nasjonal målsetting. Dette er gjenspeilet i flere store reformer og gjennom arbeidet med bosetting av flyktninger. Dette stiller både kommunale og private boligforvaltere overfor store utfordringer.

Sosialt boligprogram II og bystyresak 78/01 understreket betydningen av god informasjon ved kontraktskriving og innflytting, individuell oppfølging i boligen ved behov og boligsosiale tiltak i utsatte bomiljøer for å integrere vanskeligstilte i ordinære bomiljøer og forebygging av utkastelser.

Begrepet bomiljø omfatter både de fysiske og sosiale sidene av et avgrenset geografisk lokalmiljø, som et borettslag/sameie, en leiegård/boligblokk, et kvartal eller lignende. De

fysiske sidene av bomiljøet omfatter bygningsmassen og utearealer rundt og i tilknytning til denne, mens de sosiale sidene av bomiljøet omfatter relasjonen og samværet mellom menneskene i bomiljøet og sosiale tilbud i bomiljøet.

I en del utsatte boligområder og kommunale boligeiendommer er det behov for boligsosiale tiltak for at disse skal kunne fungere tilfredsstillende. Det offentlige kan bidra med utviklingen av gode bomiljøer, gjennom blant annet tilskudd til prosjekter. Utvikling av gode og bærekraftige bomiljøer forutsetter først og fremst et samarbeid mellom beboerne, men også oppfølging og engasjement fra boligforvalter, bydelen og andre offentlige instanser.

Kurs og opplæring i ”Bo sammen”

Bydel Alna har gjennom Groruddalssatsingen utviklet et kursopplegg som heter ”Bo Sammen” Hensikten er å skape gode og trygge bomiljøer gjennom økt kontakt, kommunikasjon og aktiviteter i borettslag/sameier, særlig der hvor det etniske mangfoldet er stort.

Målet for tiltaket er:

1. Etablere bedre relasjoner mellom beboerne og styret i borettslaget
2. Beboerne skal få et eierforhold til borettslaget utover sin egen leilighet
3. Beboerne skal føle en tilhørighet til området der de bor

Boinformasjon

Boinformasjon omfatter individuell informasjon ved kontraktsinngåelse og innflytting. Dette omfatter i hovedsak informasjon om leietakers rettigheter og plikter i henhold til leiekontrakt og gjeldende husordensregler. Fremvisning av boligen, gjennomgang av boligens tekniske installasjoner som ventilasjon, sanitæranlegg med mer, bør inngå i informasjonsarbeidet ved bosetting. Dette reduserer fare for skader i boligen.

Groruddalssatsingen

Groruddalssatsingen er et samarbeid mellom den norske stat og Oslo kommune for å bedre miljø- og levetilstandene i Groruddalsbydelene: Alna, Stovner, Grorud og Bjerke. Staten v/ Miljøvernministeren og kommunen v/ Byrådslederen signerte i 2007 en intensjonsavtale som løper fra 2007-2016

Satsingen er organisert i fire programområder, hvor særlig programområdet 3 Bolig-, by- og stedsutvikling og programområde 4 om levekår etc. er relevant for bydelenes boligsosiale arbeid. Husbanken har et ansvar i programområde 3 og har i den sammenheng hatt ansvaret for å koordinere det boligsosiale planarbeidet i bydelene i Groruddalen. De fire programområdene har følgende hovedmål:

- Hovedmålet i programområde 1 er å styrke miljøvennlig person- og godstransport, oppnå bedre luftkvalitet og mindre støy, estetisk opprusting, universell utforming og trafiksikkerhet.
- Hovedmålet i programområde 2 er å styrke Groruddalens blågrønne struktur og naturmangfold, gi bedre forhold for friluftsliv, fysisk aktivitet og idrett, og bedre

luftkvalitet. Kulturminner skal vernes og brukes og dalens historieforståelse skal styrkes.

- Hovedmål for programområde 3 er å styrke lokal stedsidentitet, effektive utbyggingsmønstre, gode lokalsentre og næringsområder og attraktive boområder med godt fungerende uteområder og god standard på boliger og bygninger.
- Hovedmålet i programområde 4 er å bedre levekår, skole og oppvekst, kultur og nærmiljø, samt å styrke inkludering gjennom medvirkning, deltakelse og frivillig innsats. Innsatsen skal bidra til å utvikle og styrke bydeler og skole, også etter at satsingen er over.

Satsningen har bredt fokus på å samarbeide med nærmiljøene og beboere både når det gjelder valg av tiltak og gjennomførelse.

I Bydel Alna har det vært iverksatt en rekke prosjekter innenfor alle de fire programområdene, og bydelen driver mange prosjekter selv innenfor 3 og 4. Det har vært gjennomført stedsanalyser og områderettet innsats basert på tverrsektorielt samarbeid. Mange tiltak kan sees i et boligsosialt perspektiv og kommer i tillegg til innsatsen som ligger bak denne boligsosiale planen.

Vedlegg 3

Bolig - statlige og kommunale føringer og retningslinjer

Overordnede føringer og premisser for handlingsplanen

I forbindelse med igangsetting av Groruddales satsningen 2007 – 2016, ble det vurdert som hensiktsmessig at de fire bydelene i Groruddalen iverksatte arbeidet med å utvikle nye boligsosiale handlingsplaner. Bydelene fikk midler til å finansiere arbeidet med handlingsplanene fra Husbanken.

Bydel Alna har arbeidet frem den boligsosiale handlingsplanen i perioden 2007 – 2009. Planen skal gjelde for perioden 2009 – 2014, for deretter å rulleres.

Arbeidet med handlingsplanen har omfattet bruk av Bokart – et kartleggingsverktøy utviklet av Husbanken. Det har vært nedsatt arbeidsgrupper som har gjennomgått det nåværende boligsosiale arbeidet i bydelen, vurdert de utfordringer som bydelen har knyttet til boligarbeid generelt og kommet med forslag til endringer og tilpassninger på grunnlag av dette. Arbeidsgruppene har vært sammensatt av representanter fra alle relevante resultatenheter.

Hensikten med den boligsosiale handlingsplanen er å gi bydelen et planverktøy for boligsosialt arbeid i planperioden. Målet for planen er å sikre gode boligløsninger for alle av bydelens innbyggere som trenger bistand for å skaffe seg en egnet bolig og for å mestre å bli boende.

Sentrale føringer for bydelens boligarbeid

Alle skal kunne bo trygt og godt, dette er et overordnet mål i norsk boligpolitikk. Relevante stortingsmeldinger o.a. i denne sammenheng har vært:

- St. meld. nr. 34 (1988-89) hvor stortinget behandlet den norske boligpolitikken i sin helhet. Senere var boligpolitiske problemstillinger hovedfokus i
- St. meld. nr. 49 (1997-98) "Om boligetablering for unge og vanskeligstilte"
- St.meld. 23, "Om boligpolitikken" (2003- 2004) har fokus på blant annet de vanskeligstilte. Strategien "På vei til egen bolig" (2005 – 2007), har som mål å forebygge og bekjempe bostedsløshet
- St.prp. nr. 11 (2008-2009) "Ei styrkt bustøtte", legger opp til å utvide mulighetene for å motta bostøtte og dermed bedre tilbudet for vanskeligstilte

I utjamningsmeldinga ble det etterlyst mer kunnskap om bostedsløse og deres bolig- og hjelpebehov. Ikke minst ble det etterlyst mer kunnskap om metodeutvikling med sikte på gode bolig- og tjenestemodeller for folk med stort hjelpebehov som ikke kommer seg inn i bolig eller har store vansker med å beholde boligen. Et nasjonalt utviklingsprosjekt "Prosjekt bostedsløse" 2001 - 2005, fikk som mål å prøve ut alternative bolig- og tjenestemodeller og samtidig skaffe grunnlag for en nasjonal strategi for å bekjempe bostedsløshet.

I 2005 ble den nasjonale strategien "På vei til egen bolig" presentert, strategien skulle forebygge og bekjempe bostedsløshet og med ambisiøse resultatmål for å redusere omfanget av bostedsløshet. Strategiperioden ble avsluttet ved utgangen av 2007, men strategiområdene ble besluttet ble videreført gjennom blant annet St.prp.nr.1 for budsjettåret 2009 og i Vedlegg til St.prp.1: Handlingsplan mot fattigdom, status 2008 og styrket innsats 2009.

Hovedmål Motvirke at folk blir bostedsløse	Resultatmål Antall begjæringer om utkastelse skal reduseres med 50% og antall utkastelser med 30% Ingen skal måtte tilbringe tid i midlertidige løsninger ved løslatelse fra fengselsopphold. Ingen skal måtte tilbringe tid i midlertidige løsninger etter utskrivelse fra institusjon.
Bidra til god kvalitet ved døgnovernatting	Ingen skal tilbys døgnovernatting uten kvalitetsavtale.
Bidra til at bostedsløse raskt får tilbud om varig bolig	Ingen skal oppholde seg mer enn tre måneder i midlertidig botilbud.

I Bystyremelding nr. 50 om sosiale boligvirkemidler av 17.12.2008 pekes bydelene ut som de viktigste aktørene i arbeidet med sosiale boligvirkemidler. Hovedmålet med det boligsosiale arbeidet i Oslo kommune er at innsats og virkemidler skal rettes mot de som trenger det mest.

Hovedstrategiene er

- Boligvirkemidlene skal bidra til at enkeltpersoner og familier i størst mulig grad er selvhjulpne
- Oslo skal ha en sammenhengende kjede av boligtiltak til vanskeligstilte som er differensiert etter individuelle behov og problemer
- Den kommunale ressursbruken skal være effektiv og tiltakene skal kvalitetssikres

Mål: Styrke det publikumsrettede arbeidet med sosiale boligvirkemidler

Lokal forankring

Planarbeidet er forankret i Bydel Alnas budsjett – 2006 – 2009 og i Økonomiplan gjeldende for perioden 2009 – 2014.

Oslo kommunes boligmelding mfl

Boligmelding nr. 50 fastslår følgende strategi for det boligsosiale arbeidet i bydelene:

- Effektivisere sentraliserte oppgaver knyttet til sosiale boligvirkemidler og overføre ressurser til bydelene
- Gjennomgå IKT-systemene for saksbehandling av boligvirkemidler og utvikle et nytt verktøy for kartlegging av bydelenes boligbehov og saksbehandling av søknader om kommunal bolig
- Økt samarbeid med Husbanken om kompetansehevende tiltak
- Samarbeide med leietaker organisasjonene for å styrke beboerengasjementet

Videre er følgende strategier og tiltak beskrevet i meldingen:

- Boligtildelinger i bydelene gjennom bestilling til de kommunale foretakene
- Antall tildelinger skal tilpasses behovet i den enkelte bydel
- Videreføre bruk av innleide boliger fra det private markedet for framleie

- Legge til rette for at bydelene samarbeider om bytte av boliger over bydelsgrensene
- Samarbeid med statlige myndigheter og nabokommuner med sikte på bedre regionale løsninger
- Spredning av den kommunale boligmasse gjennom målrettet kjøp og salg av boliger
- Det åpnes for å seksjonere enkelte kommunale eiendommer i områder med stor konsentrasjon av kommunale leiegårder slik at beboere i disse gårdene kan gis mulighet til å kjøpe boligen de bor i
- Personer som har kjempet seg ut av sitt rusmiddelmissbruk skal være sidestilt med andre grupper som prioriteres ved tildeling av kommunal bolig
- Aktivt bruke personrettede boligvirkemidler som lån, tilskudd til kjøp av bolig og depositum til leie av bolig i kommunal regi.
- Sikre kvaliteten på døgnovernattingssteder og liknende, og holde den kommunale ressursbruken på et lavt nivå
- Booppfølging og bomiljøtiltak for å integrere vanskeligstilte i vanlige bomiljøer

Bystyrets prinsippsak vedtatt 5.5.1999, Sosialt boligprogram II hvis hensikt er å målrette virkemidlene i kommunen. Hovedmålene er beskrevet under hensikt for lokal boligsosial handlingsplan.

Bystyrets sak om kommunale boliger for vanskeligstilte. I sak 78/01 ”kommunal bolig for vanskeligstilte” – tildeling, booppfølging og bomiljøtiltak, vedtatt av bystyret 12.2.2001. Følgende hovedprinsipper ble vedtatt:

- Bydelene får tidelingsrett til de av Boligbygg KF s boliger som ligger i egen bydel
- Booppfølging av beboere i egen bydel er bydelens ansvar. Arbeidet med booppfølging og bomiljø må styrkes ved å etablere dette som faste tjenester der dette ikke allerede er gjort.
- Generelle bomiljøtiltak i den kommunale boligmassen er forvalters ansvar.
- Bydelene må etablere en fast kontaktinstans for borettslag, sameier og boligforvaltere med kommunale leietakere.

- a) Øke andel kommunale boliger
- b) Organisering av alt boligarbeid i den nye Enhet for bolig, kvalifisering og nærmiljø
- c) Sikre tilgang på gode utleieboliger gjennom et utstrakt og forpliktende samarbeid med profesjonelle utleiere
- d) Samlokalisere bolig tjenestene for å få bedre oversikt, sikrere utnyttelse av boligmassen og faglig kvalitetssikring av prosessene knyttet til de ulike tjenestene de yter.
- e) Økonomisk bistand og særlige utfordringer knyttet til tvangssalg, restanser og gjeldsproblematikk
- f) Etablere et boligtildelingsteam hvor leder av Enhet for bolig, kvalifisering og nærmiljø får mandat til å lede teamet. Samle samtlige søknader om boliger for bestemte grupper slik at de faglige faktorene for prioritering fremkommer og blir gjenstand for debatt og prioritering. Mer transparent og demokratisk prosess som også får kostnadmessige fordeler.
- g) Samarbeid rundt brukergrupper, større grad av fleksibilitet mellom de ulike tjenestene
- h) Samarbeid mellom enhetene for drøftelse av klienter, behov og faglige utfordringer.
- i) Bosettingsplan for grupper med særlige bolig og tjenestebehov: pilotprosjektets plan
- j) Utvikling av samlokaliserte boliger for spesielle grupper – samarbeid med øvrige bydelene i Groruddalen og Gamle Oslo
- k) Bolig og oppfølgingsbehov for samsoneklienter - delingsmodell

De tre boligmodellene

Etter Prosjekt Bostedsløse 2001 – 2004 bestemte Oslo kommune seg for å ta utgangspunkt i boligkjedemodellen for utviklingen av tiltak for å bekjempe bostedsløshet. I Boligmeldingen av 17.12.2008 anbefales det at bydelene jobber videre med å utvide boligkjeden for de vanskeligstilte.

Modellen forutsetter utvikling av en rekke differensierte boligløsninger samt tiltak som bidrar til å gjøre den enkelte vanskeligstilte bedre i stand til å mestre en bosituasjon. Kjedefmodellen forutsetter at man arbeider aktivt og tidsavgrenset med å gjøre brukerne i stand til å mestre en bolig, slik at perioden i midlertidige tiltak blir så kort som mulig.

Boligtilbudene bør omfatte ulike løsninger og ulikt omfang på tjenester, fra bemannede tiltak til ”hus i skogkanten”. Samlokaliserte boliger med bemanning er for noen brukere den eneste og beste løsningen på permanent basis.

	Normaliseringsmodell	Kjede modell	Trappe modell
Mål	De aller fleste skal bosettes i egen bolig med en gang	Innflytting i egen bolig etter en individuelt tilpasset overgangsfase	Hierarki/trapp av boformer med egen bolig som mål for de som lykkes
Metode	Individuelt tilpasset hjelp og støttetiltak gis etter innflytting	Kjede av tiltak i en klart avgrenset overgangsfase, før egen bolig	Differensiert/fingradert system av boformer med hjelpetiltak og sanksjoner
Filosofi (Evelyn Dyb – Byggforsk)	Bostedsløse har samme behov for bolig og sosial støtte som alle andre	En ond sirkel skal brytes gjennom gradvis tilvenning til vanlig bolig	Bostedsløse må gradvis læres opp til å bo selvstendig, ikke alle vil klare det

Vedlegg 4

Arbeidet med boligsosial plan

Organisering av planarbeidet, budsjett og relevant lovgrunnlag

Lovgrunnlaget for bydelens boligarbeid

Tildeling av kommunal bolig	Lov om sosiale tjenester m.v §3-4 Forskrift om tildeling av kommunal bolig vedtatt av bystyret 7 mai 2003 Byrådssak 1356/03: instruks til forskrift av 7.5.2003 om tildeling av kommunal bolig i Oslo kommune
Råd og veiledning	Lov om sosiale tjenester § 4-1
Bistand til midlertidig bolig	Lov om sosiale tjenester § 4-5
Økonomisk bistand	Lov om sosiale tjenester § kap. 5
Praktisk bistand og BPA	Lov om sosiale tjenester § 4-2, bokstav a
Kommunal bostøtte	FOR 2000- 03 – 15 nr. 1661: forskrift for bostøtte for leietakere i kommunale boliger, Oslo kommune.
Statlig bostøtte	Fastsatt av Kommunal- og regionaldepartementet 19.06.2009 med heimel vedtak i Stortinget 17.03.2009 og lov 1. mars 1946 nr. 3 om Den Norske Stats Husbank (husbanklova) §§ 1, 16, 17 og 21: Forskrift om bostøtte fra Den Norske Stats Husbank.
Startlån og tilskudd til kjøp av bolig	Forskrift om startlån fra Den Norske Stats Husbank av 2 des. 2002. Retningslinjer for startlån fra Husbanken av 08.01.03 Fellesskriv til bydelene nr.9/2003
Utbedringslån og tilskudd	Fellesskriv til bydelene nr.9/2003 Kommunal- og regionaldepartementets forskrift om boligtilskudd fra den Norske Stats Husbank FOR-2004-12-22-1756 Husbankens retningslinjer for boligtilskudd til tilpasning, HB 8.B.1
Boligutleie	Lov om husleieavtaler LOV- 1999-03

Organisering av planarbeidet

Styringsgruppen: Bydelsdirektør, gjennom delegasjon til avdelingssjef

Prosjektansvarlig: Avdelingssjef Bjørg Torill Madsen

Prosjektleder: Eirinn Glattre

Prosjektmedarbeider: Grete Høylo Larsen

Ansvar for gjennomføring

Styringsgruppen ved avdelingssjef har hatt det overordnede ansvaret for prosjektets mandat og planens innhold. Prosjektansvarlig har hatt ansvaret for å sikre samarbeid mellom de ulike enhetene og holde fremdriftsplanen.

Prosjektleder har hatt ansvaret for å lede og koordinere prosjektet og arbeidsgruppene. Har også hatt ansvar for å innhente, bearbeide materialet og føre planen i pennen.

Faglig innhold og premisser for arbeidet har de ulike enhetene i bydelen stått for.

I planperioden har det vært nedsatt arbeidsgrupper hvis oppgave har vært å gi innspill og informasjon til planen. Det ble nedsatt to arbeidsgrupper sammensatt av de relevante tjenestene i bydelen. Deres mandat har vært å utarbeide situasjonsbeskrivelse, organisasjonsform og beskrive utfordringer i det boligsosiale arbeidet. De har også lagt frem forslag til organisasjonsendringer, prioriteringer og arbeidsmetoder for å bedre bydelens boligsosiale arbeid.

Gjennomføring:

Prosjektet er gjennomført over en 2 års periode fra 2007 til 2009. Prosjektprosessen har vært preget av en rekke utfordringer; Nav reformen med større organisasjonsendringer, prosjektleders lange sykefravær og sen levering fra viktige aktører i planarbeidet. Dette har medført at handlingsplanen ferdigstilles etter at prosjektleder har avsluttet sitt arbeid i bydelen.

Økonomi og budsjett:

Bruk av egne ressurser til utvikling av boligsosial handlingsplan				
Egeninnsats				
Arbeidsgrupper:		Prosent pr stilling	Antall personer	
Boligkontoret		5	3	15
Enhet for psykisk helsearbeid		2	1	2
Hjemmetjenesten		2	1	2
Enhet for funksjonshemmede		5	3	15
Bestillerkontoret		5	1	5
Nav, sosialtjeneste		5	2	10
Stillingsbrøk, egeninnsats				49
Beløp:	pr år	Statens satser 470*		230300
Forutsatt samme innsats	2 år			460600

Budsjett:

Finansiering fra Husbanken i perioden 2007 – 2009: kr. 2.100 000,-
Bydelens innsats stipulert til: kr.460 600,-

. ***Forslag til tiltak i handlingsplanens periode: pr år

Gjennomførte tiltak i perioden

Kartleggingen viste at for 40 av de innrapporterte sakene ble det iverksatt tiltak som gjorde at de kunne fortsette sitt boforhold. Hovedtyngden her lå på økonomisk bistand og praktisk hjelp. For de uten bolig med psykiske lidelser ble flere av dem bosatt i perioden kort etter kartleggingsfasen blant annet som følge av åpningen av Haugentunet.