



Vedtak

Arkivsak: 200701282

Arkivkode: 371

Saksbeh: Mihriban Rai

Saksgang	Møtedato	Sak nr.
Arbeidsutvalget	28.03.2011	53/11
Eldrerådet	04.04.2011	41/11
Rådet for funksjonshemmede	04.04.2011	41/11
Helse- og sosialkomiteen	04.04.2011	37/11
Bydelsutvalget	14.04.2011	56/11

BOLIGSOSIAL HANDLINGSPLAN FOR BYDEL NORDSTRAND 2011-2014

Nordstrand bydelsutvalg behandlet ovenfor nevnte sak på sitt møte 14.04.2011, sak 56/11, hvor det ble fattet følgende enstemmige vedtak:

Vedtak:

Bydelsutvalget tar boligsosial handlingsplan for Bydel Nordstrand 2011-2014 til orientering

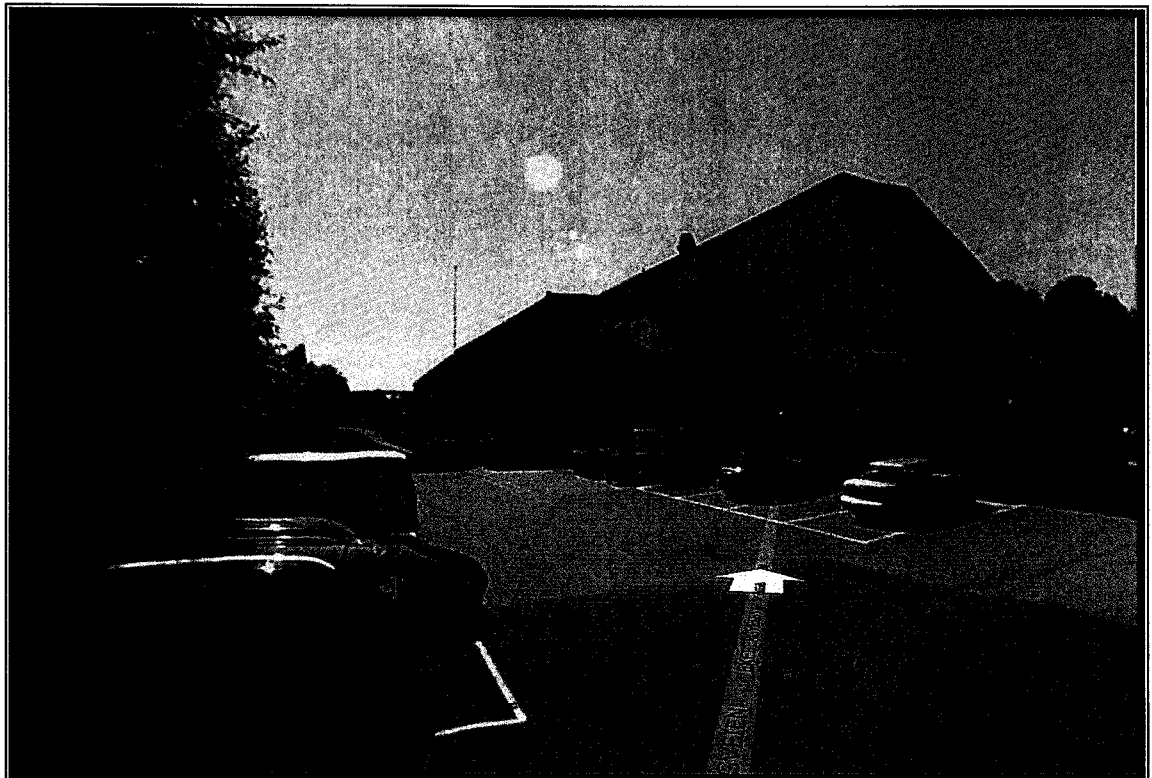
RETT UTSKRIFT 15.04.2011 :

Gunn Tove Bjørkli
konsulent bydelsutvalget

Boligsosial handlingsplan

2011 -2014

Bydel Nordstrand



KAPITTEL 1	5
OM PLANEN OG PLANARBEIDET	5
1.1 Innledning.....	5
1.2 Prosjektets mandat	6
1.3 Kartlegging av boligbehov og metode	7
1.4 Andre aktuelle lovverk og plandokumenter	7
1.4.1 Lovgrunnlag for bydelens boligarbeid knyttet til bolig.....	8
KAPITTEL 2	9
SITUASJONSBESKRIVELSE OG ANSVARSFORDELING	9
2.1 Bydel Nordstrand.....	9
2.1.1 Geografisk beliggenhet	9
2.1.2 Historie.....	9
2.1.3 Nærmere om hovedområder i bydelen.....	10
2.1.3.1 Ekeberg.....	10
2.1.3.2 Bekkelaget.....	10
2.1.3.3 Nordstrand	10
2.1.3.4 Lambertseter	11
2.1.4 Befolkningsutviklingen i bydelen.....	11
2.2 Boligpriser	12
2.3 Leiepriser.....	13
2.3.1 Boligtilgang – kommunale boliger.....	14
KAPITTEL 3	16
ORGANISERING AV DET BOLIGSOSIALE ARBEIDET OG ANSVARSDDELING..	16
KAPITTEL 4	18
ENHET FOR SERVICE OG FORVALTNING	18
4.1 Kommunal bolig.....	18
4.1.1 Boliger som bydelen disponerer til sosialt vanskeligstilte og flyktninger.....	19
4.1.2 Boliger til unge i etableringsfasen.....	20
4.1.3 Boliger for mennesker med fysisk funksjonsnedsettelse (HC boliger)	20
4.1.4 Boliger for eldre	20
4.2 Startlån og tilskudd	21
4.2.1 Startlån og tilskudd til kjøp av bolig.....	21
4.2.2 Startlån og tilskudd til refinansiering	22
4.2.3 Boligtilskudd og lån til tilpasning av bolig og tilgjengelighetstiltak	24
4.3 Bostøtte	25
4.3.1 Bostøtte for kommunale leietakere, BKB	25

4.3.2 Kommunalt boligtilskudd (KBT)	26
4.3.3 Statlig bostøtte.....	27
4.4 Bomiljø og booppfølging – Prosjekt Solfjellshøgda	28
4.4.1 Prosjekt Solfjellshøgda – Generelt	28
4.4.2 Generelt om bomiljø i kommunale boliger i bydelen.....	29
4.4.3 Målsetninger for bomiljøet.....	29
4.4.4 Bomiljø for barn, ungdom og familier	30
4.4.5 Barn- og unges oppvekstvilkår – Solfjellshøgda.....	31
KAPITTEL 5	33
BOLIGVIRKEMIDLER OG TILTAK VED NAV NORDSTRAND SOSIAL.....	33
5.1 Antall brukere i 2010.....	33
5.2 Litt om årsaker til bostedsløshet.....	33
5.3 Økonomiske forhold	34
5.3.1 Gjeldsrådgiver.....	34
5.4 Hva kan sosialsenteret bistå med.....	34
5.4.1 Personer med gjeldsbyrde eller uten inntekter	35
5.4.2 Frivillig og tvungen forvaltning	35
5.4.2.1 Frivillig forvaltning.....	35
5.4.2.2 Tvungen forvaltning	35
5.4.2.3 Generelt om forvaltning	36
5.5 Rus.....	36
5.5.1 Ruskonsulent	36
5.5.2 Generelt om rusmisbrukere	36
5.5.3 utfordringer som rusmisbrukere kan møte på når de skal fremskaffe bolig.....	37
5.5.4 LAR behandling - (legemiddel assistert behandling.).....	37
5.6 Rus, psykiatri og dobbeltdiagnoser.	37
5.6.1 Noen kjennetegn for brukere med rus, psykiatri og dobbeltdiagnoser.....	37
5.6.2 Boliger for personer med sammensatte diagnoser (dobbeltdiagnoser)	38
5.7 Generelt om booppfølging	38
5.7.1 Booppfølging i bydelen	39
5.8 Kvalifiseringsprogram (KVP).....	40
5.9 De som står helt uten et sted å sove	40
5.9.1 Tilpassede boliger.....	41
5.9.2 Andre som på grunn av sosioøkonomiske forhold trenger hjelp i forhold til bolig	42
5.10 Vanskeligstilte	42
5.10.1 Generelt – vanskeligstilte	42
5.11 Flyktninger	43
5.11.1 Flyktningkonsulent	43
5.11.2 En økning i bosetting av flyktninger	43
5.12 Hvilke boligløsninger har bydel Nordstrand behov for i nærmeste fremtid	44
5.13 Ungdom som skrives ut av barnevernet.....	44

KAPITTEL 6	46
ENHET FOR FOREBYGGENDE TJENESTER.....	46
KAPITTEL 7	47
ENHET FOR BESTILLER	47
7.1 Brukere med funksjonsnedsettelse som bor utenfor bydelen	47
7.2 Bydelens tilbud	47
7.3 Krystallen	48
7.4 Boligtiltak til målgruppene	48
KAPITTEL 8	49
ENHET FOR BO- OG DAGTILBUD.....	49
8.1 Oversikt over boliger for mennesker med funksjonsnedsettelse i bydelens bemannede boliger	49
KAPITTEL 9	50
GJENNOMFØRING OG OPPFØLGING AV PLANEN.....	50
9.1 Samlet oversikt over bydelens mål og tiltak for perioden:	51
Kap. 4.3 Bostøtte	52
KAPITTEL 10	56
KILDEHENVISNINGER.....	56

KAPITTEL 1

OM PLANEN OG PLANARBEIDET

1.1 Innledning

I boligmeldingen fra 2008 fremgår det at alle bydelene skal utarbeide en boligsosial handlingsplan. Dette er den første boligsosiale handlingsplanen som er laget i Bydel Nordstrand etter bydelsreformen 2004.

I utarbeidelsen av bydelens plan er det tatt utgangspunkt i kommunale og statlige føringer.

Bystyret behandlet den 17.12.2008 i sak 453 Bystyremelding om sosiale boligvirkemidler i Oslo kommune. Der vektlegges det at hovedmålet for arbeidet med sosiale boligvirkemidler i Oslo skal være rettet mot dem som trenger det mest.

Hovedstrategien i dette arbeidet er at:

- **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.**

Videre er statens visjon, mål og hovedstrategier i boligpolitikken lagt til grunn for forslag til handlingsplan for bydelen. I St.meld. nr. 23 (2003-2004) Om boligpolitikken er statens visjon uttrykt som følger: Alle skal bo trygt og godt.

For enkelte grupper vil ikke økt tilgang på boliger alene kunne avhjelpe deres boligbehov. For at disse gruppene skal kunne etablere seg i en bolig vil det være behov for hjelp fra det offentlige. Regjeringen har derfor som sitt andre hovedmål å skaffe boliger til vanskeligstilte på boligmarkedet og hjelp til å bli boende i denne.

I St.meld. nr. 23 (2003-2004) Om boligpolitikken er følgende utfordringer prioritert:

- *Boligetablere personer med svak økonomi*
- *Forebygge og bekjempe bostedsløshet*
- *Sikre boliger til flyktninger med oppholdstillatelse*
- *Tilrettelegge for tilgang til boligmarkedet for personer med nedsatt funksjonsevne*
- *Styrke de kommunale boligtenestene*

Stortingsmeldingen understreker at et godt sted og bo er en viktig forutsetning for integrering og deltagelse i samfunnet. Bolig utgjør sammen med arbeid og helse de tre grunnleggende elementer i velferdssamfunnet. En god bolig er grunnlaget for en anstendig menneskelig tilværelse, og vil ofte være avgjørende for helse og deltagelse i arbeidslivet.

Brukergruppene nevnt nedenfor er med i bydelens boligplan:

- Mennesker med funksjonsnedsettelse
- Mennesker med psykiske helseproblemer
- Flyktninger
- Rusmiddelmisbrukere og personer med legemiddelassistert rehabilitering
- Sosialt vanskeligstilte
- Ungdom med rus- psykiske helseproblemer

Planen inneholder følgende punkter:

- Ansvarsfordelingen innad i bydelen
- Ansvarsfordelingen mellom bydelen og kommunale foretak
- Forholdet mellom bydelen og private utleiery
- Bosettingsstrukturen og lokale forhold
- Befolkningsutvikling og fremtidig behov for boliger
- Generell utvikling fremover og behovet for boliger i forskjellige kategorier
- Utviklingen i leiemarkedet
- Økonomi: hvordan utvikle kostnadseffektive tjenester

1.2 Prosjektets mandat

Boligsosial handlingsplan for Bydel Nordstrand skal ligge til grunn for alle som arbeider med berørte grupper og tjenester i bydelen.

Det ble dannet en arbeidsgruppe bestående av Enhet for forebyggende tjenester, Enhet for NAV Nordstrand sosial, Enhet for bestiller, Enhet for bo- og dagtilbud og Enhet for service- og forvaltning.

Enhet for Nav Nordstrand sosial har hatt koordineringsansvaret for boligplanen.

Planen skal gjelde for perioden 2011 til 2014 og evalueres årlig.

1.3 Kartlegging av boligbehov og metode

Målet med kartleggingen av brukergruppene er å få en samlet plan for boligbehovet i Bydel Nordstrand. På bakgrunn av denne kartleggingen vil bydelen iverksette en sammenhengende kjede av boligitak.

Bydelen har ansvar for å yte bistand og medvirke til å skaffe boligtilbud til personer som selv ikke kan ivareta sine interesser på boligmarkedet.

Kartleggingen omfatter brukere av bydelens tjenesteapparat og er gjennomført i den enkelte enhet ut fra deres målgrupper.

1.4 Andre aktuelle lovverk og plandokumenter

Boligsosial handlingsplan må ses i sammenheng med gjeldende lovverk og andre plandokumenter som omfatter målgruppene. Dette gjelder:

- Rusmiddelpolitisk handlingsplan
- Plan for psykisk helsearbeid (under revidering)
- Handlingsplan for barn i vanskelige livssituasjoner
- Handlingsplan for mennesker med funksjonsnedsettelse¹
- Strategisk plan
- Økonomiplan

Budsjettdokumenter og budsjettvedtak er styrende for årlige satsningsområder og prioriteringer i bydelens tjenestetilbud.

¹ Mennesker med funksjonsnedsettelser omhandler alle brukere med funksjonshemning enten det er psykisk eller fysisk funksjonshemning eller mennesker med psykisk lidelse.

1.4.1 Lovgrunnlag for bydelens boligarbeid knyttet til bolig

Tabell 1.1 Lovgrunnlag for bydelens boligarbeid knyttet til bolig

Råd og veiledning	Lov om sosiale tjenester (Stl) § 4-1
Hjelp til midlertidig husvære	Lov om sosiale tjenester i NAV kap.4 § 27
Økonomisk bistand	Lov om sosiale tjenester kapittel 4
Praktisk bistand, praktisk opplæring og BPA	Lov om sosiale tjenester § 4-2, bokstav A
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 07.05.2003 om tildeling av kommunal bolig i Oslo kommune med mer.
Kommunal bostøtte	FOR 2000-03-15 nr 1661: Forskrift for bostøtte for leietakere i kommunale boliger, Oslo kommune, Oslo. Endring BKB i 2009 og i 2010
Statlig bostøtte	Forskrift om bostøtte Fastsett av Kommunal- og regionaldepartementet 19. juni 2009 med heimel i stortingsvedtak 17. mars 2009 og lov 1. mars 1946 nr. 3 om Den Norske Stats Husbank § 1, § 16, § 17 og § 21. Tilføyd hjemmel: Lov 29. mai 2009 nr. 30 om Husbanken § 1 og § 13. Endringer: Endra ved forskrift 23 juni 2010 nr. 958.
Startlån og tilskudd til kjøp, reetablering, refinansiering av bolig og lån og – tilskudd til utbedring av bolig.	Forskrift om startlån fra Husbanken Fastsatt av Kommunal- og regionaldepartementet 22. desember 2004 med hjemmel i lov 1. mars 1946 nr. 3 om Den Norske Stats Husbank § 1 og § 21. Tilføyd hjemmel: Lov 29. mai 2009 nr. 30 om Husbanken § 1, § 13. Endringer: Endret ved forskrifter 18. des. 2007 nr. 1587, 19. mars 2010 nr. 434 Forskrift om boligtilskudd fra Husbanken Fastsatt av Kommunal- og regionaldepartementet 22. desember 2004 med hjemmel i lov 1. mars 1946 nr. 3 om Den Norske Stats Husbank § 1 og § 21. Tilføyd hjemmel: Lov 29. mai 2009 nr. 30 om Husbanken § 1, § 13. Endringer: Endret ved forskrift 19 mars 2010 nr. 432. Fellesskriv til bydelene nr 9/2003.
Boligutleie	Lov om husleieavtaler LOV-1999-03 Endringslov til husleieloven. Lov om endringer i husleieloven (2009-01-16)

KAPITTEL 2

SITUASJONSBESKRIVELSE OG ANSVARSFORDELING

2.1 Bydel Nordstrand

2.1.1 Geografisk beliggenhet

Bydel Nordstrand ligger i Oslo sydøst og omfatter de tre tidligere bydelene Nordstrand, Ekeberg-Bekkelaget og Lambertseter. Bydelen har Oslos lengste strandlinje i vest, i øst grenser bydelen til E6 og Bydel Østensjø, Bydel Gamle Oslo i nord og Bydel Søndre Nordstrand i syd.

Tabell 2.1 Bydelskart over hvor i Oslo Bydel Nordstrand ligger



Nordstrand er en bydel i Oslo som ligger i ytre by sør, mellom Bunnefjorden og E6, og mellom Ekebergskråningen ned mot Kvernerdalen i nord og Ljanselvdalen i sør. Bydelen er 16,9 km² og hadde 46 419 innbyggere i januar 2010.

Bebyggelsen er dominert av småhus i skråningen mot fjorden og på deler av plataet østenfor. Der finnes også den mest konsentrerte blokkbebyggelsen i bydelen, Lambertseter og Nordseterfeltet. Lambertseter var Oslos første drabantby. Bydelen har lite næringsvirksomhet. Det er forretnings- og servicesenter på Holtet, Sæter og på Lambertseter.

2.1.2 Historie

I skråningen mellom Nordstrandsplataet og fjorden ble det allerede rundt 1890 tallet bygd småhus rundt stasjonene på Østfoldbanen (bl.a. Ljan og Bekkelaget stasjoner). Etter at Ekebergbanen åpnet i 1917 spredte bebyggelsen seg ut over hele plataet.

Drabantbyutbyggingen begynte på Lambertseter lengst øst på Nordstrand - og Ekebergplatået, der de første husene stod ferdig 1951. Kommunen og OBOS var drivkrefter i denne utbyggingen som foregikk kontinuerlig med 1500–2500 boliger årlig, til dels i flere drabantbyer samtidig.

Drabantbyens arkitektur gjenspeiler både tidens moteretninger og en nøktern boligpolitikk innenfor Husbankens rammer. Lambertseter har stort sett 2–3-roms leiligheter i 3–4-etasjes, for det meste frittliggende, blokker. Noen blokker har opp til ni etasjer. Veitvetbebyggelsen til Selvaag er ukonvensjonell både i arkitektur og konstruksjonsmetode. Ingen av husene her har flere enn fire etasjer, leilighetene er smale og dype, og mange leiligheter går over to etasjer. Bebyggelsen var et viktig eksperiment som gav billige leiligheter og påvirket sterkt senere byggemetoder.

2.1.3 Nærmere om hovedområder i bydelen

2.1.3.1 Ekeberg

Ekeberg og Brannfjell i Oslo er et platåaktig høydedrag i Oslo, området ligger lengst nord i Nordstrand bydel, sørøst for Bjørvika og Gamlebyen; ca. 140 moh. Ekeberg er bygd opp av grunnfjell som avgrenses av bratte forkastningsskrenter ned mot fjorden i vest og Oslodalen i nord. Fra toppen er det utmerket utsikt over byen og havnen. På fjellskråningen mot vest er det avdekket helleristninger.

Tett villabebyggelse særlig i den vestre del, hvor forstadsbanen Ekebergbanen (åpnet 1917) går sørover til Ljabru. Oppe på platået er et større område, Ekebergsletta, lagt ut som et viktig tur- og rekreasjonsområde med idrettsanlegg (Ekeberg Idrettshall).

Simensbråten er et boligstrøk i Bydel Nordstrand, området ligger oppe på Ekebergplatået vest for Ryen. Vesentlig småhusbebyggelse som ble utbygd fra først på 1900-tallet.

2.1.3.2 Bekkelaget

Bekkelaget var opprinnelig et bolig- og industristrøk. Det omfattet tidligere bare stranden langs Bunnefjorden med øyene utenfor. Etter Østfoldbanens åpning 1879 dannet det seg et villastrøk fra Nedre Bekkelaget oppover mot Bekkelagshøgda, der Bekkelaget kirke ble innviet 1924, og navnet Bekkelaget brukes i dag også om områdene på Bekkelagshøgda.

2.1.3.3 Nordstrand

Sæter er et boligstrøk og forretnings- og servicesenter i Bydel Nordstrand, det ligger på Nordstrandsplatået ovenfor Nordstrand stasjon på Østfoldbanen. Området ble utparsellert fra 1880-årene etter åpningen av Østfoldbanen og særlig etter 1917 da Ekebergbanen ble åpnet til Sæter, banen ble i 1941 forlenget til Ljabru. Den første private videregående skole i Aker ble startet her i 1889, den er nå kommunal videregående skole. Bydelsadministrasjonen for Bydel Nordstrand ligger på Sæter.

Ljan er et boligområde i bydelen som ligger på østsiden av Bunnefjorden sør for bysenteret. Ljan består stort sett av villabebyggelse.

2.1.3.4 Lambertseter

Området har enhetlig bebyggelse bestående i dominerende grad av blokkbebyggelse med byggestart fra 1950. Større friområder i øst og sør, samt ved områdene rundt den tidligere Oslo kringkaster (1929–54) sentralt i området. Viktig forretnings- og servicesenter ved Lambertseter T-banestasjon. Området rund Lambertseter senter har blitt utviklet mye det siste året, Deichmanske bibliotek åpner på nytt i oktober. Området kan bli det nye sentrum for bydelen.

2.1.4 Befolkningsutviklingen i bydelen

Befolkningen i bydelen per 01.01.2010 etter standard aldersgrupper.

0-5 år	6-15 år	16-18 år	19-39 år	40-66 år	67 år og over	80 år og over	90 år og over	I alt
3 913	5 541	2 189	11 942	16 366	6 468	2 804	509	46 419

Bydelen har den nest høyeste andelen eldre mellom 67 og 79 år av Oslos bydeler.

- Bydelen har 35 % høyere andel av befolkningen i aldersgruppen 0-17 år enn byggenomsnittet.
- I aldersgruppen 18-39 år er andelen 12 % lavere enn byggenomsnittet.
- Bydelen har en større andel kvinner enn menn; 52 % mot 48 %.
- Andelen innbyggere med annet statsborgerskap enn norsk var per 01.01.2009 på 7,6 % av bydelens befolkning, og var dermed under gjennomsnittet for Oslo som er på 12,2 %.

Befolkningsframskrivning per mars 2010 for bydelen etter standard aldersgrupper

År	0-5 år	6-15 år	16-18 år	19-39 år	40-66 år	67 år og over	80 år og over	90 år og over	I alt
2010	3 812	5 527	1 597	12 701	13 330	6 465	2 789	497	46 434
2011	3 858	5 638	1 579	12 869	16 512	6 527	2 749	539	46 981
2012	3 917	5 657	1 639	12 961	16 718	6 609	2 699	561	47 505
2013	3 951	5 708	1 684	13 011	16 891	6 720	2 614	572	47 963

Befolkningsframskriving for bydelen viser at i planperioden er det forventet en minkende andel eldre (- 190) over 80 år, dvs. en reduksjon på 7 % fra 2 804 per 01.01.2010 til 2 614 per 01.01.2013.

Aldersgruppen 90 år + forventes å øke med 63 personer, som utgjør en prosentvis økning på 12 %.

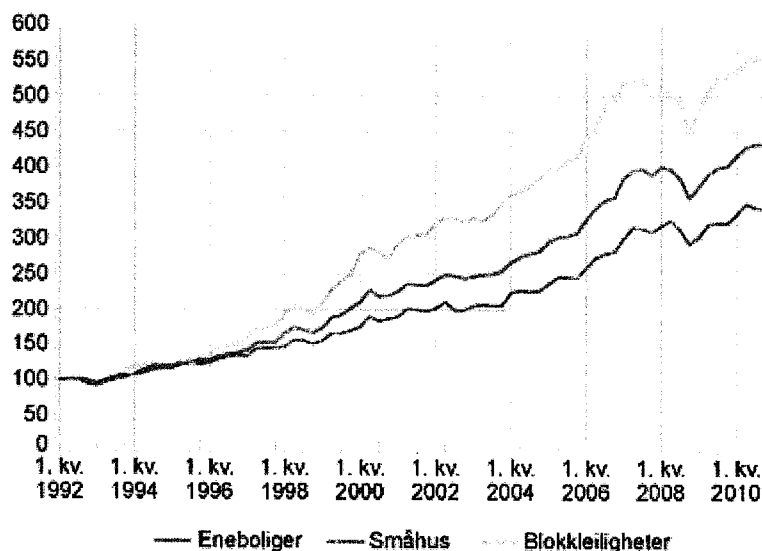
2.2 Boligpriser

I perioden 2000-2008 satte boligprisene i Norge, og særlig Oslo-området, nye rekorder. I forbindelse med finanskrisen som oppsto i september 2008 førte imidlertid konjunkturedgangen til nedgang i boligprisene fram til årsskiftet 2008/2009. Den kortvarige nedgangen snudde, og i de tre første månedene i 2009 steg prisene igjen med 11,4 prosent. Boligprisene økte i gjennomsnitt med 7 % fra fjerde kvartal i 2009 til fjerde kvartal i 2010.

Tabell 2.1 Boligprisindeks etter boligtype for hele Norge 1992 til 2011².

Boligprisindeksen, etter boligtype. 1. kvartal 1992-4. kvartal 2010.

1. kvartal 1992=100



Tabellen nedenfor viser pris per kvadratmeter for leiligheter totalt, i Bydel Nordstrand, for Hele Oslo og for Norge totalt³.

Tabell 2.2 Utviklingen i leilighetspriser totalt fra 2009 til februar i 2011.

Pris pr. kvadratmeter for leiligheter totalt, i Bydel Nordstrand, Oslo totalt og i hele Norge. Års- og månedstall.				
	2009	2010	Januar 2011	Februar 2011
Bydel Nordstrand	30 600	33 300	35 100	35 600
Snitt Oslo	34 200	37 000	38 900	39 400
Hele Norge	27 900	30 300	32 000	32 500

Det kan leses av tabellen ovenfor at bydelen har en lavere kvadratmeterpris enn hva som er gjennomsnittet for Oslo. Bydelen har imidlertid høyere kvadratmeterpris enn gjennomsnittet i hele Norge.

² Figuren er hentet fra Statisk sentralbyrås hjemmesider på Internett og viser boligprisutviklingen fra første kvartal 1992 til fjerde kvartal 2010.

³ Kvadratmeterprisene er hentet fra rapporten "Eiendomsmeglerbransjens boligprisstatistikk februar 2011".

Tabell 2.3 Utviklingen i eierleilighetspriser fra 2009 til februar i 2011.

Pris pr. kvadratmeter for eierleiligheter, i Bydel Nordstrand, Oslo totalt og i hele Norge. Års- og månedstall.				
	2009	2010	Januar 2011	Februar 2011
Bydel Nordstrand	35 300	37 900	40 200	41 100
Snitt Oslo	35 700	38 600	41 000	41 700
Hele Norge	29 800	32 300	34 400	35 100

Tabell 2.3 viser at for eierleiligheter ligger kvm prisen i bydelen litt under snittet for hele Oslo og over snittet for hele landet.

Tabell 2.4 Utviklingen i andelsleilighetspriser fra 2009 til februar i 2011.

Pris pr. kvadratmeter for andelsleiligheter i Bydel Nordstrand, Oslo totalt og i hele Norge. Års- og månedstall.				
	2009	2010	Januar 2011	Februar 2011
Bydel Nordstrand	28 800	31 600	33 100	33 600
Snitt Oslo	33 200	35 900	37 600	37 900
Hele Norge	26 500	28 700	30 200	30 500

Tabell 2.4 viser at for andelsleiligheter er prisene vesentlig lavere enn for eierleiligheter, dette gjelder spesielt i bydelen.

2.3 Leiepriser

Leieprisene var økende for syvende kvartal på rad, med 0,9 % fra 3. til 4. kvartal 2010. De månedlige leieprisene ligger 7,1 % høyere enn på samme tid i fjor.

Opinions spørreundersøkelse rettet mot utleiende viser at leiligheter som ble leid ut igjen i 3. kvartal hadde 8,0 % høyere leie enn samme leilighet i forrige leieforhold. I gjennomsnitt koster det 10.742 kroner pr måned å leie en leilighet i Oslo.

Prisberegningene baserer seg på 3.710 leiligheter annonsert på Finn.no i 3. kvartal 2010 og 16.969 leiligheter annonsert siste fire kvartaler⁴.

Tabell 2.5 Utviklingen i markedsleie fra 2002 til utgangen av 2010 i Oslo Sør

Markedspriser (i kr/mnd) fra 2002 til 4. kvartal 2010 i Bydel Østensjø, Bydel Nordstrand og Bydel Søndre Nordstrand.					
	Ar 2002	Ar 2005	Ar 2008	Ar 2009	Ar 2010
Hybel	3 033	3 092	4 122	4 082	4 286
1-roms	4 858	4 315	5 653	5 634	5 893
2-roms	6 360	6 034	7 858	7 861	8 301
3-roms	7 993	7 699	10 384	10 068	10 692
4-roms	11 254	10 380	13 778	13 248	14 209
5-roms	15 042	13 512	17 341	16 265	17 266

Markedsleien er den husleien som markedet, i gjennomsnitt, er villig til å betale for leiligheten på det tidspunktet den leies ut.

⁴ Leieprisstatistikken er hentet fra Boligbygg sin "Leieprisstatistikk for Oslo". Denne er utarbeidet av Opinion for Boligbygg Oslo KF med data fra Finn.no.

Sammenlignet med forrige topp i 2002, har leieprisene økt med 28,6 % nominelt og med 10,6 % mer enn den alminnelige prisstigningen (konsumprisveksten var 18 % fra februar 2002 –november 2010).

Gjengs leie kan kort defineres som gjennomsnitt siste tre år for det leienivået som er etablert på stedet, ved leie av liknende husrom på liknende avtalevilkår.

Boligbygg Oslo KF forvalter omlag 10 300 boliger på vegne av Oslo kommune. Husleien i de fleste av Boligbyggs boliger er gjengs leie.

Nedenfor er det vist en oversikt over utviklingen i gjengs leie i vårt område.

Tabell 2.6 Oversikt over gjengs leie i Oslo Sør fra 2005 til 4. kvartal 2010.

Gjengs leie (i kr/kvm) fra 2005 til 4. kvartal 2010 i Bydel Østensjø, Bydel Nordstrand og Bydel Søndre Nordstrand.					
	År 2005	År 2007	År 2008	År 2009	År 2010
Hybel	1 759	1 995	2 280	2 311	2 447
1-roms	1 483	1 596	1 790	1 840	1 916
2-roms	1 295	1 393	1 530	1 614	1 686
3-roms	1 301	1 404	1 580	1 658	1 718
4-roms	1 236	1 324	1 465	1 534	1 593
5-roms	1 230	1 297	1 425	1 488	1 507

Tallene er basert på Statistisk Sentralbyrås (SSB) gjennomsnittsstørrelser for boliger:
Hybel: 20m², 1 rom:35m², 2 rom:55m², 3 rom:70m², 4 rom:100m² 5 rom:130m²

Tabellen viser en jevn økning i gjengs leie de siste seks årene.

2.3.1 Boligtilgang – kommunale boliger

Mangel på bolig og prisøkningen øker behovet etter kommunalt disponerte boliger. Per 31. desember 2008 lå dekningsgraden for kommunale boliger på om lag 20 boliger per 1000 innbyggere.

For Bydel Nordstrand ligger dekningsgraden på om lag ni boliger per 1000 innbyggere. I 2010 mottok boligkontoret 192 søknader (inkludert søknader om fornying av boligforhold), hvor 20 av søknadene ble avslått i all hovedsak etter forskriftens § 8 som omhandler prioritering mellom søkere. Bydel Nordstrand disponerte 412 kommunale boliger i 2010.

Bydel Nordstrand hadde i tillegg en viss nedgang av det totale antallet på disponible kommunale boliger fra 2008 til 2010.

Årsaken til dette er salg av boliger der leietaker har livstidskontrakter, eller at boligen har vært verneverdig og uegnet for målgrupper i bydelen. Det er Boligbygg Oslo KF som har ansvaret for å selge og kjøpe nye kommunale boliger i bydelene.

Det ble ikke kjøpt inn nye boliger i bydel Nordstrand i 2009 eller 2010.

Boligkontoret i bydelen har et godt samarbeid med boligbygg Oslo KF slik at boligmassen utnyttes maksimalt. Boligbygg Oslo KF har fått økte budsjettmidler i 2011 til kjøp av nye boliger. Boligkontoret er i tett dialog med Boligbygg Oslo KF for å finne egnede objekter i bydelen.

KAPITTEL 3

ORGANISERING AV DET BOLIGSOSIALE ARBEIDET OG ANSVARSDELING

Arbeidsoppgavene med de sosiale boligvirkemidler i Oslo kommune er delt mellom Helse- og velferdsetaten, Rusmiddeletaten, Storbyavdelingen, Boligbygg, Omsorgsbygg og bydelene.

Arbeidet med de økonomiske boligvirkemidlene er delt mellom bydelene og Helse- og velferdsetaten. Helse- og velferdsetaten har budsjettansvar for startlån og bostøtteordningene, samt budsjett- og kvotefordelingsansvar for boligtilskudd til etablering. Videre har etaten ansvar for forvaltning av kommunens utlånsportefølje til boligformål.

Helse- og velferdsetaten tilbyr bistand til bydelene vedrørende bruk av prosjektrettede boligtilskudd. Etaten bistår også bydelene ved innleie av boliger fra private aktører/utleier. I tillegg fungerer etaten som rådgiver for bydelene i utnyttelsen av kommunale og statlige boligvirkemidler i Oslo.

Bydelene har delegert ansvar for saksbehandling og vedtak innenfor sine tildelte kvoter.

Rusmiddeletaten har et byomfattende ansvar for drift og utvikling av rehabiliterings- og omsorgsinstitusjoner og skadereduserende tiltak for rusmiddelmisbrukere over 18 år. Rusmiddeletaten er en rådgivningstjeneste overfor bydelene når det gjelder rusmiddelproblematikk.

Storbyavdelingen er en avdeling i Bydel St. Hanshaugen. De drifter og utvikler tjenester rettet mot brukere der bydelene kan ha behov for byomfattende tjenester.

Storbyavdelingen har ansvar for rådgivningstjenester overfor vanskeligstilte grupper med spesielle behov.

Boligbygg Oslo KF eier og forvalter boliger på vegne av Oslo kommune. Boligbygg er et kommunalt foretak med ansvar for forvaltning, drift, utvikling og vedlikehold av 10 300 boliger. Det bor omlag 25 000 personer i deres boliger.

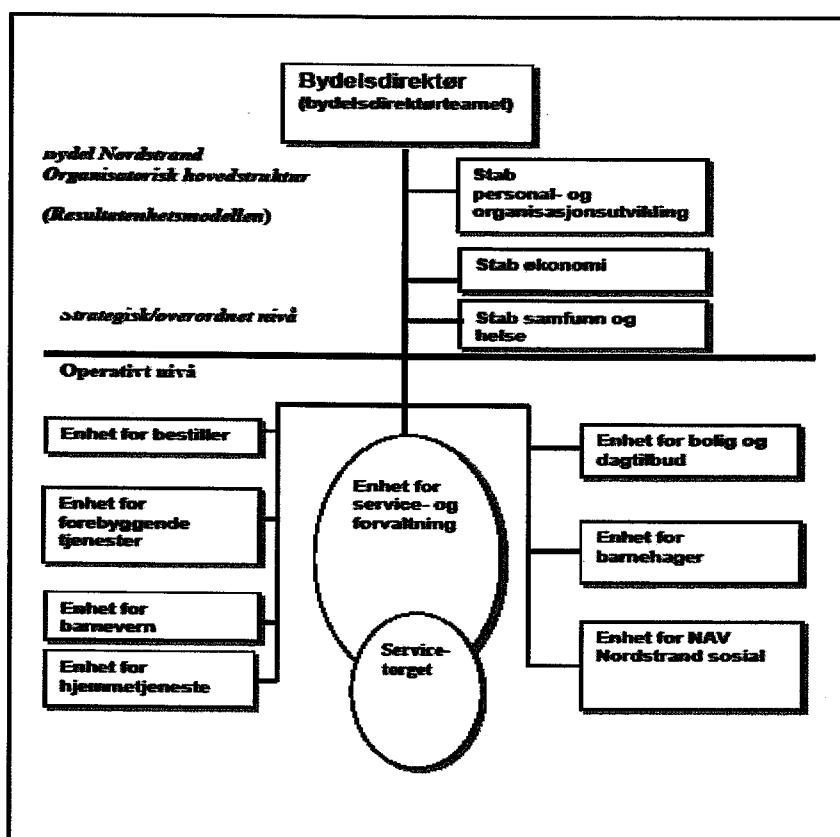
Omsorgsbygg Oslo KF eier, forvalter og utvikler kommunale formålsbygg. Bygningsmassen består i hovedsak av sykehjem, bo- og rehabiliteringssentre, barnehager og barnepark, kommunalt eide institusjoner knyttet til rusmiddelomsorg, barnevern og psykiatri, brannstasjoner, kulturbygg og kontorbygg.

Flere tjenestesteder i bydelen har boligrelaterte arbeidsoppgaver. NAV Sosial og Boligkontoret har flest arbeidsoppgaver relatert til bolig og boligbistand.

Bydelens organisasjonsstruktur

Bydel Nordstrand er organisert etter tradisjonell 2-nivå modell med 10 enheter, der strategisk/ overordnet nivå klart skilles fra tjenesteytende- drifts- /operativt nivå:

Organisering i Bydel Nordstrand per 01.01.2011



KAPITTEL 4

ENHET FOR SERVICE OG FORVALTNING

BOLIGVIRKEMIDLER OG TILTAK FOR BOLIGKONTORET

Boligkontoret gir råd og veiledning om økonomiske boligvirkemidler og kommunale boliger til vanskeligstilte. Kontoret har også ansvaret for saksbehandling av alle søknader om leie av kommunale boliger.

I tillegg behandles søknader om personrettede låne- og tilskuddsordninger til:

- kjøp av bolig
- reetablering i bolig
- refinansiering av bolig
- utbedring av bolig
- tilpasning av bolig

Boligkontoret saksbehandler søknader om statlig bostøtte, bostøtte for beboere i kommunale boliger forvaltet av Boligbygg eller bydelen og kommunalt boligtilskudd. Inngåelse og oppfølging av leiekontrakter er kontorets ansvar.

4.1 Kommunal bolig

Oslo kommune både leier og eier boliger som fremleies til vanskeligstilte grupper. I dag er de kommunale boligene i stor grad øremerket ulike grupper. Det er store forskjeller mellom bydelene i forhold til antall boliger til de ulike målgruppene.

Bydel Nordstrand disponerer ved utgangen av 2010 412 kommunale boliger. Av disse er 350 boliger kommunalt eid og forvaltes i stor grad av Boligbygg Oslo KF. Pr i dag har bydelen 62 boliger privat eid som er innleid til utleie.

Mål

Boligkontoret skal øke antallet kommunale utleieboliger med 20 enheter.

Boligkontoret skal øke antallet nyinnflyttinger i de kommunale boligene til 40 per år.

Tiltak

- Boligkontoret skal årlig utarbeide en analyse av boligbehovet for å dokumentere Bydel Nordstrand sitt boligbehov til Boligbygg Oslo KF.
- Tilby lån og tilskudd til flere beboere som bor i kommunalt disponerte boliger
- Arbeide tett med Helse- og velferdsetaten for å få tilskudd fra Husbanken til å finansiere flere leieobjekter.

Frist

31.12.2014

4.1.1 Boliger som bydelen disponerer til sosialt vanskeligstilte og flyktninger

Ved utgangen av 2010 hadde bydelen 271 kommunale boliger øremerket sosialt vanskeligstilte og flyktninger. I tillegg har boligkontoret 13 boliger som er innleid fra private utleiende til denne målgruppen.

Kommunal bolig er et boligsosialt virkemiddel som skal hjelpe vanskeligstilte på boligmarkedet i en periode. Det er et mål at alle som er i stand til det på sikt skal klare seg selv. Kommunal bolig tildeles etter forskrift om tildeling av kommunal bolig, vedtatt av bystyret 07.05.2003. Målgruppen for leie av kommunal bolig er personer som ikke selv eller ved hjelp av andre former for offentlig boligbistand klarer å skaffe seg egnet bolig, herunder personer som har behov for bolig med særlig tilpasning grunnet alder, bevegelighets- eller utviklingshemming.

Etter forskriften må en boligsøker tilfredsstille et sett med grunnkrav for å kvalifisere for kommunal bolig. Det stilles krav til botid i kommunen, alder, inntekt under en fastsatt grense samt at søker må antas å kunne mestre bosituasjonen sin, eventuelt med tilgjengelige hjelpetiltak. Følgende grupper skal i henhold til forskriften prioriteres høyest for tildeling av kommunal bolig:

Flyktninger som skal førstegangsboettes, herunder enslige mindreårige flyktninger som utløser et boligbehov hos omsorgsfamilien

Søkere som ikke har egnet bolig ved utskrivelse fra institusjon/fengsel og hvor boligtildelingen anses å være et viktig ledd i rehabiliteringen

Byfornyelseshusstander, der boligtildeling er nødvendig for gjennomføring av ønsket byfornyelse i kommunen.

Forskriften gir bydelene frist på seks måneder fra positivt vedtak til at søker skal få et tilbud om bolig. Dette gjør at en ofte må avslå søknader fra personer som tilfredsstiller alle grunnkravene for å kunne få kommunal bolig. Se utdrag fra forskriften nedenfor.,

"Bydelen bør kun prioritere søkere til boliger som det er en realistisk mulighet for blir ledigstilt i nær fremtid, dvs. mindre enn 6 måneder frem i tid."

I 2009 flyttet 34 nye husstander inn i kommunal bolig. I 2010 flyttet 36 nye husstander inn i kommunal bolig. Majoriteten av boligene er samlet i borettslag/sameier, men bydelen har et kommunalt boligkompleks med 64 boliger til vanskeligstilte.

Tildelingsretten til kommunale boliger ligger til boligkontoret. Det betyr at ledigstilte boliger i en bydel går til søkere fra samme bydel. Det er i dag vanskelig å få til bytte mellom bydelene.

Nyankomne flyktninger boettes enten i kommunale boliger eller kommunalt disponerte boliger i egen bydel.

I 2010 bosatte bydelen 28 flyktninger i henhold til tildelt kvote (i 2009 hadde vi 24). Gjennomstrømningen i kommunale boliger er begrenset noe som stiller bydelen overfor særlige utfordringer. I løpet av 2011 er det bestemt at bydelen skal bosette 33 flyktninger.

Mål

Boligkontoret skal bosette det antallet flyktninger bydelen for tildelt.

Tiltak

- Prioritere flyktninger når det blir ledigstilte boliger.
- I samarbeid med NAV Nordstrand sosial skal boligkontoret bosette flyktningfamilier.

Frist

Kontinuerlig

4.1.2 Boliger til unge i etableringsfasen

Ungbo er et kommunalt boligtilbud for ungdom mellom 17 og 23 år. Vanskeligstilt ungdom kan søke bolig i Ungbo. Tildeling skjer sentralt i Storbyavdelingen.

Søknad om bolig sendes Boligkontoret i bydelen. Søknad anbefales av Boligkontoret og oversendes Ungbo for vurdering. Det er bydelen som fatter vedtak om leie av disse boligene.

Alle som bor i Ungbo får booppfølging. I samarbeid med ungdommen og ansvarlig bydel, kan det inngås avtale om forsterket oppfølging.

4.1.3 Boliger for mennesker med fysisk funksjonsnedsettelse (HC boliger)

Det er 11 kommunale boliger i bydelen som er øremerket for mennesker med fysisk funksjonsnedsettelse. Søkere fra bydelen har ingen fortrinnsrett til disse boligene. Tildeling skjer sentralt i Boligbygg Oslo KF.

Søknad om bolig sendes Boligkontoret. Søknad behandles og oversendes Boligbygg Oslo KF.

Mål

Øke antallet kommunale boliger for mennesker med fysiske funksjonsnedsettelser.

Tiltak

Boligkontoret skal kartlegge og dokumentere det økte behovet for HC boliger.

Frist

Kontinuerlig

4.1.4 Boliger for eldre

Bydelen har 33 trygde- og omsorgsboliger.

En omsorgsbolig er en bolig som er tilpasset orienterings- og bevegelseshemmede.

Den har såkalt "livsløpsstandard"; dvs. den er uten terskler, har ekstra brede døråpninger tilpasset gåstol/rullestol og har ellers god fremkommelighet mellom rom og funksjoner. En omsorgsbolig er beboerens eget hjem. Den skal utformes som selvstendig bolig på minimum 50 kvm. eller som enhet i fellesskapsbolig med fellesarealer.

Beboere i trygde- og omsorgsboliger skal være eldre eller uføre som ikke klarer å dekke sitt boligbehov på det ordinære boligmarkedet.

4.2 Startlån og tilskudd

Startlån og boligtilskudd til etablering er virkemidler som skal bidra til at vanskeligstilte på boligmarkedet kan etablere seg i egen bolig eller opprettholde nøktern og egnet bolig i Oslo kommune. Personer som har behov for rimelig boliglån kan søke lån og tilskudd. Søknad om startlån og boligtilskudd til etablering behandles av bydelen. Helse- og velferdsetaten har ansvar for budsjett, rapportering, administrasjon av lånekvoter og oppfølging av innvilgede lån.

4.2.1 Startlån og tilskudd til kjøp av bolig

De fleste som får startlån er unge som skal førstegangsetableres. Det er krav om at søkerne må kunne betjene lån.

Oslo kommune lånte ut 781 mill. kr i 2009. Disse midlene ble fordelt på 831 lån. Dette gir et gjennomsnittlig lån på kr 940 000. Bydel Nordstrand hadde et utlån i 2009 på kr 34 647 000. Bydelen fikk en kvote på kun kr 25 193 000. Kvotene fordeles ut fra sosialhjelpskriteriene, dette slår veldig ugunstig ut for Bydel Nordstrand som har få sosialhjelpsmottakere sammenlignet med resten av bydelene i Oslo.

Boligtilskudd kan gis til personer som har varig lav inntekt uten reelle muligheter til økning av inntekten. De fleste som innvilges tilskudd er uføretrygdete eller enslige forsørgere med lav inntekt.

Av de 37 personene som fikk lån ble det i tillegg gitt boligtilskudd til 15. Disse fikk i gjennomsnitt kr 352 700 i tilskudd i tillegg til lån. Dette er noe lavere en gjennomsnittlig tilskudd som i 2009 var på kr 466 000 for hele Oslo kommune.

I tabellen nedenfor er tallmateriale fra perioden 2006 til 2009 presentert for å vise utviklingen i Oslo kommunes forbruk av startlån og boligtilskudd til kjøp av og reetablering i bolig de siste fire årene.

Tabell 4.1 Forbruk av startlån og boligtilskudd 2006 - 2009

Forbruk av startlån og boligtilskudd 2006 – 2009 i Oslo kommune som helhet

År	Startlån			Boligtilskudd		
	Antall lån	Mill. kr.	Gjennomsnitts lån	Antall boligtilskudd	Mill. kr.	Gjennomsnitts boligtilskudd
2006	617	502	810 000	230	85	370 000
2007	616	642	1 040 000	169	78	460 000
2008	686	716	1 040 000	234	103	440 000
2009	831	781	940 000	236	110	466 000

I Bydel Nordstrand ble det i 2009 gitt 37 lån. Disse fikk i snitt cirka kr 936 000 hver.

I 2010 ble det i Bydel Nordstrand gitt 48 lån. Kvoten til Bydel Nordstrand var på kr 30 millioner.

Mål

Benytte tildelt låne- og tilskuddskvote.

Tiltak

Oppfølging og veiledning av lånesøkerne som har fått forhåndsgodkjenning slik at de får benyttet lånet til kjøp av bolig.

Frist

Kontinuerlig.

4.2.2 Startlån og tilskudd til refinansiering

Refinansiering kan gis til husstander som er i fare for å miste boligen. Det er krav om at det skal være en eller flere uforutsette hendelser som er årsak til at husstanden står i fare for å miste boligen. Vanlige grunner er plutselig arbeidsledighet, sykdom eller uventet inntektsnedgang. Hvis bydelen skal gi tilskudd til refinansiering er det krav om at inntektsreduksjonen er varig.

Tabellen på neste side viser antall refinansieringer og refinansieringer i mill. kr i perioden 2006-2009.

Tabell 4.2 Startlån til refinansiering 2006 - 2009

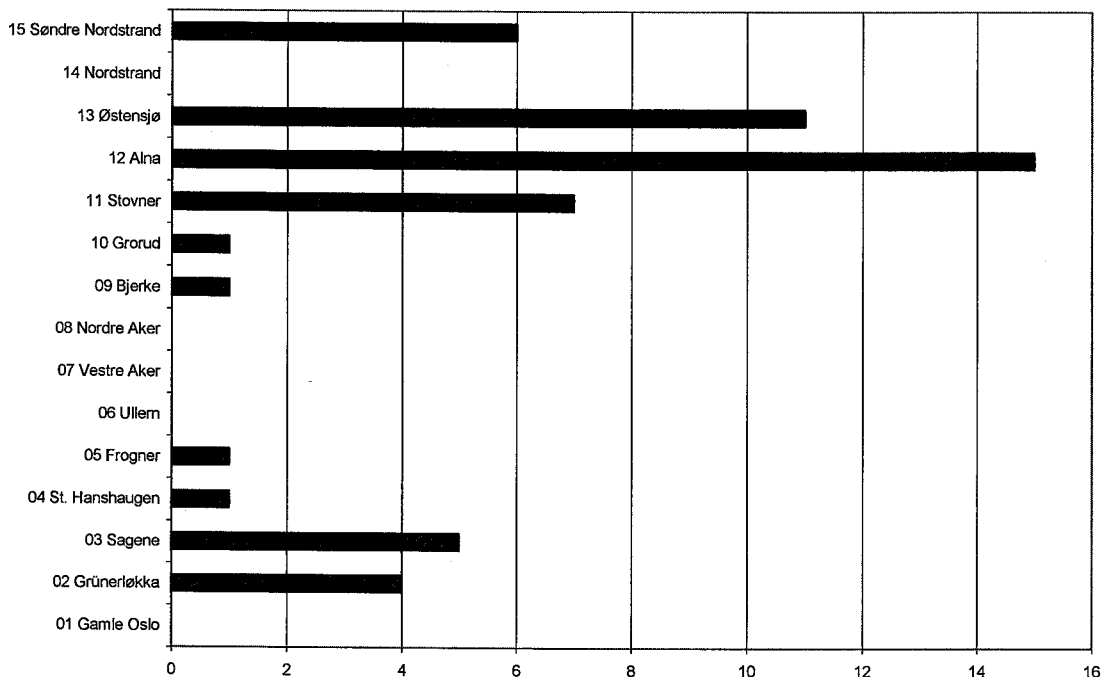
Startlån til refinansiering i Oslo kommune i perioden 2006 -2009				
Forbruk av startlån	2006	2007	2008	2009
Startlån til refinansiering - antall	63	45	47	52
Refinansiering i mill kr.	28	21	30	29
Refinansiering i % (antall av totalt utlån)	11,4 %	7,9 %	6,9 %	6,3 %
Refinansiering i % (beløp av totalt utlån)	5,9 %	3,4 %	4,2 %	3,7 %

Tabell 4.3 Boligtilskudd til refinansiering 2006 - 2009

Forbruk av boligtilskudd til refinansiering i Oslo kommune i 2009				
Forbruk av boligtilskudd	2006	2007	2008	2009
Boligtilskudd til refinansiering (antall)	9	5	17	22
Boligtilskudd til refinansiering (mill. kr)	2	1	5	9
Boligtilskudd i prosent av antall	4,1 %	3,0 %	7,3 %	9,3 %
Boligtilskudd i prosent av mill. kr	2,4 %	1,3 %	4,9 %	8,2 %

Som en ser av tabellen ovenfor er det en stor økning i tilskudd som gis til refinansiering. Det kan til dels komme av en økt bevissthet på boligkontorene. Hensikten er å forebygge og redusere antall tvangssalg.

Tabell 4.4 Antall startlån til refinansiering fordelt per bydel i 2009



Bydel Nordstrand innvilget to refinansieringer i 2009 men de viser ikke på statistikken før i 2010 da de ble utbetalt i 2010. Bydel Nordstrand har i 2010 merket en økning i antall søknader om startlån og tilskudd som gjelder refinansiering av egen bolig. Bydel Nordstrand innvilget 8 lån og tilskudd til refinansiering i 2010. Det betyr at bydelen går fra null refinansieringer i 2009, til 8 i 2010. Denne utviklingen er forventet å holde seg utover i 2011.

Mål

Redusere antall utkastinger i bydelen.

Tiltak

Effektivisere samarbeidet med økonomisk rådgiver på NAV Nordstrand sosial.
Prioritere refinansiering.

Frist

Kontinuerlig

4.2.3 Boligtilskudd og lån til tilpasning av bolig og tilgjengelighetstiltak

Ved hjelp av boligtilskudd til tilpasning av bolig og/eller startlån kan personer med fysisk funksjonsnedsettelse få mulighet til å utbedre eksisterende bolig eller å kjøpe en bolig som er tilpasset eget behov.

Tilskuddet er en behovsprøvd ytelse. For lån er det nok at søker har betjeningsevne og at boligen er nøktern og egnet for søker/søkerne, samt at det er utbedring/tilpasning og ikke oppussing. Det ble innvilget 4 søknader i Bydel Nordstrand i både 2009 og i 2010.

Gjennom tilskudd til generelle tilgjengelighetstiltak kan borettslag, sameier og boligutleiere søke om tilskudd for å lette tilgjengeligheten i fellesarealer i tilknytning til bolig.

I ”Handlingsplanen for mennesker med funksjonsnedsettelse” er det beskrevet tiltak for å få utnyttet disse midlene bedre slik at flere skal kunne tilpasse og bli boende i sin egen bolig.

Mål

Gjøre ordningen bedre kjent for målgruppen.

Tiltak

- Tettere samarbeid med ergoterapitjenesten i bydelen.
- Informere om ordningen på eldresenter i bydelen.
- Informere om ordningen i lokalavisen.

Frist

Kontinuerlig.

4.3 Bostøtte

Bostøtte er rettighetsordninger. Antall mottakere og innvilgede saker er derfor ikke et resultat av saksbehandlingspraksis eller bydelsvise kvoter. Forekomsten av støtteberettigede målgruppene i den enkelte bydel, og til en viss grad kjennskap til ordningene blant brukerne og 1. linjetjenesten, bestemmer størrelsen på utbetalingene.

Nedenfor vises utviklingen i utbetalinger i bostøtteordningene bydelene saksbehandler fra 2006 til 2009.

Tabell 4.5 Bostøtte i millioner kr i Oslo kommune 2006 - 2009

Bostøtte i mill kr i perioden 2006 til 2009				
Ordning	2006	2007	2008	2009
Statlig bostøtte	390 000	419 000	455 000	537 000
BKB	180 400	186 700	198 800	214 900
KBT	41 700	41 500	41 000	39 500

Tabellen ovenfor viser at det er den statlige bostøtteordningen som har økt mest i perioden 2006 - 2009. I denne perioden har økningen vært på hele 37,7 %, mens BKB ordningen har økt med 19,1 %, noe som kommer av at husleiene har økt en del de siste tre årene. KBT ordningen har gått noe ned, dette antas å komme av at det blir færre minstepensjonister.

Mål

Gi riktig bostøtteordning til søkere av bostøtte.

Tiltak

- Gi informasjon om ordningen til søkerne og aktuelle samarbeidspartnere i bydelen.
- Arrangere bostøttedugnader sammen med NAV Nordstrand sosial og aktuelle samarbeidspartnere i bydelen.

Frist

Kontinuerlig.

4.3.1 Bostøtte for kommunale leietakere, BKB

Ordningen ble innført som et ledd i innføringen av gjengs leie i kommunale boliger fra 17.01. 2000.

BKB- ordningen var opprinnelig forbeholdt leietakere i boliger som Boligbygg Oslo KF forvaltet før eiendomsreformen, men ble i 2009 utvidet til å gjelde alle boliger som BBY forvalter. I 2010 ble ordningen utvidet til også å omfatte kommunalt disponerte boliger innleid fra private eiendomsforvaltere.

Antall mottakere av BKB har vært relativt stabilt. BKB- mottakernes statlige bostøtte blir overført til kommunen for avregning mot den kommunale støtten. Den statlige bostøtten reduserer følgelig kommunens kostnader. De statlige bostøttereferusjonene til BKB-ordningen utgjorde i 2009 totalt 110,4 mill. For enslige husstander i ettroms og toroms boliger har BKB-

ordningen mindre og mindre betydning. Svært mange av de enslige kommunale leietakerne kommer bedre ut i Husbankens bostøtteordning enn i BKB-ordningen. Dette skyldes delvis at Husbankens ordning gradvis har blitt bedre, men først og fremst at BKB-ordningen har blitt dårligere. Ordningen har ikke blitt justert etter innføringen i januar år 2000. De fleste får mindre BKB etter hver årlige omregning.

For store barnefamilier i store boliger med høy husleie, er BKB-ordningen imidlertid helt avgjørende for at de skal klare å bli boende. Dette skyldes at det i BKB-ordningen ikke er boutgiftstak, mens det i Husbankens ordning er et øvre tak på henholdsvis kr 81 000 – 93 000, avhengig av antall personer i husstanden. Et flertall av store barnefamilier har en høyere husleie enn Husbankens tak. Muligheten til å beregne BKB av et ubegrenset husleiebeløp kompenserer for den høyere egenandelen.

Tabell 4.6 Bostøtte til leietakere i kommunale boliger (BKB)

Bostøtte til leietakere i kommunale boliger (BKB) 2009 per bydel		
Bydel	Mottakere	Utbetalt
Gamle Oslo	758	39 448 277
Grunerløkka	583	27 643 063
Sagene	1 049	49 339 042
St. hanshaugen	183	10 695 072
Frogner	145	8 572 816
Ullern	25	1 690 116
Vestre Aker	167	8 819 940
Nordre Aker	119	5 450 888
Bjerke	108	5 215 667
Grorud	130	7 082 874
Stovner	92	5 090 054
Alna	214	11 878 991
Østensjø	228	9 934 870
Nordstrand	110	6 184 449
Søndre Nordstrand	159	9 949 681
Totalt	4 069	206 995 800

Som en ser av tabellen ovenfor er det mange som bor i kommunal bolig i Bydel Nordstrand som ikke har BKB. En finner at mange som bor i kommunale boliger enten har statlig bostøtte som er høyere enn BKB som ville ha blitt innvilget.

4.3.2 Kommunalt boligtilskudd (KBT)

Ordningen er forbeholdt alderspensjonister, uføretrygdete og etterlattepensjonister med lave inntekter. Den største gruppen er alderspensjonister, og de fleste er enslige minstepensjonister.

Tabell 4.7 Kommunalt boligtilskudd (KBT)

Kommunalt boligtilskudd (KBT) 2009 per bydel		
Bydel	Mottakere	Utbetalt beløp
Gamle Oslo	208	1 935 120
Grünerløkka	418	4 122 120
Sagene	369	3 626 561
St. Hanshaugen	148	1 407 441
Frogner	283	2 681 515
Ullern	120	1 247 249
Vestre Aker	148	1 470 307
Nordre Aker	176	1 634 647
Bjerke	120	1 153 872
Grorud	257	2 437 230
Stovner	303	2 902 099
Alna	603	5 893 575
Østensjø	382	3 327 029
Nordstrand	350	3 408 121
Søndre Nordstrand	220	2 039 844
Totalt	4 105	39 286 730

Ordningen har de siste årene blitt redusert med ca 100 husstander i året, fra 4 600 i 2005 til 4 100 i 2009. Utbetalingene de siste tre årene har vært forholdsvis stabile rundt 40 mill. KBT kan gis i kombinasjon med statlig bostøtte, og er grunnen til at minstepensjonister og trygdede med lave inntekter i mange tilfeller kommer bedre ut med KBT og statlig bostøtte enn med BKB.

Bydel Nordstrand har 350 KBT mottakere. Dette er høyere en snittet for Oslo. Dette kan tyde på at ordningen er godt kjent blant målgruppen i bydelen.

4.3.3 Statlig bostøtte

Den statlige bostøtten har vært et høyt prioritert boligvirkemiddel i de senere år. Ordningen har, særlig etter 2002, gradvis blitt justert til det bedre og det i en mer storbyvennlig retning. Den statlige bostøtteordningen og er også i Oslo nå den største og viktigste bostøtteordningen.

I 2009 ble bostøtteordningen utvidet og forenklet. Dette betyr at de fleste med lav inntekt vil kvalifisere for statlig bostøtte. 4.3.3 Statlig bostøtte

Oslo er det stedet i Norge som har hatt størst økning i antall mottakere og støttebeløp, Bydel Nordstrand har hatt en økning på 17 % på antall innvilgede saker fra januar til desember 2009. Økningen i kr var på hele 29 %. Snittet for økning i antall innvilgede saker i Oslo var på 26 % økning. Økningen i kr var for Hele Oslo på hele 34 %. Det er i bydelene med mange sosialhjelpsmottakere at en har fått den største økningen. Grunnen til det er at det nye regelverket gir mange i denne gruppen bostøtte.

I tabell 4.8 på neste side vises utviklingen i antall statlige bostøttemottakere og utbetalinger for alle bydelene i Oslo kommune i januar og desember 2009.

Tabell 4.8 Oversikt over endring i statlig bostøtte fra januar 2009 til desember 2009

Bydeler	Januar 2009			Desember 2009		
	Behandlede saker	Innvilgede saker	Innvilget beløp	Behandlede saker	Innvilgede saker	Innvilget beløp
Gamle Oslo	1 830	1 724	5 584 675	2 307	2 219	7 485 969
Grünerløkka	1 750	1 569	4 686 617	2 105	2 025	6 449 159
Sagene	1 558	1 477	4 311 035	1 920	1 838	5 740 028
St. Hanshaugen	858	664	2 118 371	1 078	1 019	3 378 082
Frogner	956	901	2 679 059	1 161	1 103	3 446 364
Ullern	263	240	702 483	317	305	937 634
Vestre Aker	370	354	1 000 586	468	448	1 337 056
Nordre Aker	655	611	1 713 562	777	753	2 184 284
Bjerke	687	616	1 925 269	1 036	961	3 155 228
Grorud	797	751	2 084 424	905	883	2 597 445
Stovner	705	649	1 834 665	832	805	2 477 404
Alna	1 154	1 086	3 001 705	1 296	1 267	3 716 269
Østensjø	946	897	2 288 743	1 096	1 059	2 934 316
Nordstrand⁵	708	655	1 738 102	792	769	2 234 477
Søndre Nordstrand	971	925	2 884 848	1 123	1 084	3 545 572
Sum	14 208	13 119	38 554 144	17 213	16 538	51 619 287

4.4 Bomiljø og booppfølging – Prosjekt Solfjellshøgda

Bydel Nordstrands hovedutfordringer i forhold bomiljø og booppfølging er utviklingen av positive bomiljøer. Hovedutfordringene kan deles inn i tre delmål:

- Fremme positive og stabile bomiljøer med særlig vekt på barnefamilier og barns oppvekstsvilkår i kommunale boliger.
- Utbedre private og offentlige uteområder.
- Kartlegge og beskrive boområder som har utfordringer i forhold til bomiljøet.

Definisjon på bomiljø kan enkelt forklares som en del av ens umiddelbare bo- og nærmiljø, der sosiale, materielle og utearealer er bestanddeler av bomiljøet. Fokusering på fellesskapsløsninger og samarbeid er stikkord for å utvikle et godt bomiljø.

4.4.1 Prosjekt Solfjellshøgda – Generelt

Prosjekt Solfjellshøgda ble igangsatt i 2009 og avsluttet i desember 2010.

⁵ Fra desember 2009 til desember 2010 har bydelen hatt en økning på nye 5 % statlig bostøttemottakere. Utbetalingene har også økt tilsvarende.

Bydelen fikk kompetansetilskudd fra Den Norske Stats Husbank til utvikling av boligsosialt arbeid.

Prosjektets overordnede mål var å sikre et bedre bomiljø i kommunale boliger med hovedvekt på Solfjellshøgda. Lokal identitet, sosiale nettverk på tvers av alder og etnisk tilhørighet, samarbeid mellom naboene var noen av delmålene.

Det ble iverksatt tiltak som skulle resultere i et godt bomiljø, som engasjerte og motiverte beboere til å ta ansvar for eget bomiljø og ta ansvaret videre selv.

Tiltak som er gjennomført

- Kartlegging av bomiljø, spørreundersøkelser og utarbeidelse av brosjyre.
- Opprettelse av styre og jobbing med styret for å legitimere styrets arbeid.
- Allmøter om bomiljø og trivsel i boområdet. Gratis lokaler til beboergruppa.
- Utarbeidelse av husregler
- En av beboerne har blitt vaktmester
- Tilrettelegging av uteområder, rusken aksjoner og dugnad
- BBY bekoster benker til uteareal og vurderer henvendelser om vedlikehold.

4.4.2 Generelt om bomiljø i kommunale boliger i bydelen

Bydelene i Oslo ønsker å motvirke "ghettodannelser" i sine utleieboliger til personer av ulike årsaker som har behov for kommunal bolig. Det er ofte vanlig at vanskeligstilte på boligmarkedet bor konsentrert i enkelte områder. Befolkningssammensetningen kan gi et område et negativt stempel ut fra av beboerens homogene sosiale bakgrunn.

For Bydel Nordstrand er den kommunale boligmassen ikke i særlig grad konsentrert. Unntaket er Solfjellshøgda tre lavblokker. Solfjellshøgda har en etnisk jevn fordeling av både norske og utenlandske beboere, men en utfordring er etableringen av en felles plattform for utvidet kontakt mellom de etniske norske- og andre etniske minoritetsgrupper. Om lag halvparten av Solfjellshøgda beboere er barnefamilier.

4.4.3 Målsetninger for bomiljøet

Et av hovedmålene med prosjektet ved Solfjellshøgda kommunale boliger er å bedre bomiljøet.

Bomiljøet skal sikte mot at beboere skal være i størst mulig grad selvhjulpne. Nærmere bestemt er prosjektarbeidets hovedmål av forebyggende art.

Prosjektetkonsulenten har prioritert informasjon og samarbeid med beboere og gårdsstyret, foruten videreformidling av andre praktiske oppgaver (slik som utbedring og enkelt vedlikehold).

Utviklingen av et positivt bomiljø **i dialog** med beboerne var én annen av hovedutfordringene med prosjektarbeidet.

Samtidig er det viktig å ”bevare”, eller ta hensyn til beboernes mangfold og ulikheter. Parallelt med dette skal det etablerte beboerstyret vedlikeholde og videreutvikle definerte verdier som skal ligge til grunn for beboernes handlinger. Husregler for kommunale boliger er nødvendigvis av sentral betydning her, samt beboerstyrets tilnærming og praktisering av utarbeidede husregler.

4.4.4 Bomiljø for barn, ungdom og familier

En viktig oppgave for regjeringen er å legge til rette for en trygg økonomisk og sosial situasjon for barn, ungdom og deres familier.

Byrådet mener at barnefamilier som tildeles kommunal bolig skal få en bolig i et godt oppvekstmiljø:

- *Bomiljøer med store konsentrasjoner av kommunale boliger kan gi barn og unge et dårlig oppvekstmiljø. Bydelene skal ha mer fokus på oppvekstmiljø i tildelingen av kommunale boliger til barnefamilier, sier Listhaug.*

Et overordnet mål for barne- og ungdomspolitikken er at alle barn og unge skal sikres gode og trygge oppvekst- og levekår. Det innebærer at alle skal ha likeverdige tilbud og muligheter. Sentralt her er arbeid for å motvirke marginalisering, som bidrar til utjevning av levekårsforskjeller og fremmer barn og unges medvirkning og deltakelse på ulike samfunnsområder. Overordnede målsetninger skjer i samspill mellom ulike departement og andre statlige myndigheter, kommunesektoren og frivillige barne- og ungdomsorganisasjoner.

Barn og unge skal sikres offentlig informasjon og gode muligheter for kommunikasjon om rettigheter, muligheter og plikter.⁶ Bomiljøet for denne gruppen burde ideelt ses i sammenheng med eventuelle tomteanalyser av private og offentlige tomter i bydelen med tanke på ombygging/nybygging i bydelen.

Barnas representant i bydelen sørger for at barnas interesser ved ombygging/ nybygging blir ivaretatt.

Barn og unges nærmiljø er en av de viktigste rammene for samvær og aktiviteter, og for tilhørighet i et større fellesskap. Trygge og inkluderende nærmiljø, med gode møteplasser og voksne forbilder er nødvendig for å sikre barn og ungdom en god oppvekst. Storbyene står overfor andre og større utfordringer enn andre deler av landet, blant annet når det gjelder fattigdom, rus, gjengdannelser og kriminalitet. Det rettes en særlig innsats inn mot utsatte ungdomsgrupper og ungdomsmiljø.

Et godt bomiljø forutsetter som regel gode muligheter for handling i det umiddelbare/ lokale sosial rommet. Barn- og unge er ofte sårbare for uheldige påvirkninger gjennom eksempelvis

⁶ I formålsparagrafen til ny plandel i plan- og bygningsloven, som ble iverksatt 1. juli 2009 står det at hensynet til barn og unges oppvekstvilkår skal ivaretas i planleggingen. Videre i rundskriv T-2/08 *Om barn og planlegging* fremheves kommunenes ansvar for å sørge for aktiv medvirkning.

bomiljø og nærmiljø som kan fremstå som utrygge, p.g.a. mye rusbelastning, bråk, tyverier, slitasje og dårlig vedlikehold på boliger og utearealer.

For eksempel kan det gjennom tilpassede tiltak for boligløsninger for å hjelpe vanskeligstilte å kunne mestre sitt boforhold, bidra til økt trygghet for naboene og nabolaget. Utrygge eller ustabile bo og oppvekstvilkår for barnefamilier i kommunale boliger kan dermed bedres ved å hjelpe vanskeligstilte å mestre egen bosituasjon.

4.4.5 Barn- og unges oppvekstvilkår – Solfjellshøgda

Bydel Nordstrand har som nevnt et boligsosialt prosjekt på Solfjellshøgda ved Ryen, som er meget relevant sett i forhold til målsetningen for å bedre barn, unges og eldres bomiljø i og rundt kommunale boliger. For eksempel er det generelt småbarnsfamilier som er den gruppen som i størst grad tar i bruk uterommene. Dermed blir det viktig at uterommet tilpasses både barna og de voksne som passer på.

Bomiljøet i Solfjellshøgda er godt tilrettelagt for barn/ unge, ut fra at det er lett tilgang til grønt areal, barnehager med lekeplasser og skoler i nærmiljøet. Området ligger sentralt og det er lite trafikk i og rundt området. Boligkontoret samarbeider tett med Boligbygg Oslo KF som har bidratt med lokaler for sosialt samvær og utemøbler til beboernes disposisjon.

Et overordnet eller langsiktig mål bør være å bevare områdets varierte befolkningsstruktur i forhold til alder, økonomi og sosiale bakgrunn. I regi av Enhet for service og forvaltning-boligkontoret, er det utarbeidet en rapport; *Informasjonsbehov i Solfjellshøgdas Kommunale boliger*, der beboersammensetningen i Solfjellshøgda er beskrevet og analysert.

En annen hovedutfordring for Solfjellshøgda – sett i sammenheng med barn- og unges oppvekstvilkår-, er å fremme, bevare og videreutvikle bomiljøet etter prosjektets slutt. Målstrategien for å få til dette kan i forhold til den nevnte målgruppen oppsummeres som følger; "Aktivitet + tiltak som gir større trivsel = Økt bruk av utearealet og fellesrommene til disposisjon."

For å bedre og videreutvikle bomiljøet er det formålstjenelig å fokusere på økt grad av fellesskap, styrke naboskapet, tilhørighet og identitet til beboernes eget bomiljø.

Familier med barn bosatte i Solfjellshøgda har sitt nettverk rundt i nærmiljøet og sier at de ønsker mer kontakt med andre naboer. Fellesarealet kan benyttes og utvikles som møteplass hvor uteleker, benker, skur, kan bygges for å få til synergieffekter for å møtes.

Faste dugnader for vedlikehold av utearealet kan være et viktig virkemiddel her. Grillplass er i tillegg en del av beboerne som stiller seg positive til. Viktig er å ta hensyn/ høyde for forskjellige matkulturer (ut fra religion, vaner og tradisjon m.m.). En eventuell felles grillplass blir mer attraktiv desto flere som tar det i bruk. Da må også ulike forutsetninger for Solfjellshøgdas etniske beboersammensetning tas hensyn til. Samhandlingsgrunnlaget mellom beboerne må ha likverdighet som utgangspunkt og målsetning for fellesmøteplasser.

De aller fleste av beboerne oppfatter utearealet/ nærområdet som trygt, men som utrivelig. Dette tilsier en videre og økt satsning på å forbedre utearealet med forholdsvis enkle tiltak, på

linje med de som hittil er påpekt (for eksempel er det i gang satt enkel beplantning utenfor noen av inngangspartiene – noe som gir stedet et lite løft, og gjør området mer lystbetont å se på/ være i). Det er hensikten og forsette beplantningen til våren. Opplevelse av utearealet som trygt er uansett et godt utgangspunkt for at foreldrene kan la barna ta i bruk utearealet i bomiljøet aktivt, som igjen *kan* være et kontaktskapende ledd for voksne.

Boligbygg (BBY) er villig til å la beboere disponere tekniske rom som aktivitetsrom for barn/ ungdom, og for spesielle arrangementer.⁷ I prinsippet kan dette legge forholdene til rette for nye opplevelser, uformelle, korte/ tilfeldige møter og annet samvær. Utfordringer i forbindelse med et slikt tiltak er å gjøre dette attraktivt for barn og/ eller unge, gjøre dette kjent for beboerne, og ”ufarliggjøre/senke terskelen” for anvendelse av denne typen av samværsform for beboerne.

Beboernes egen medvirkning i saker som angår og interesserer de kan fremme engasjement og mer aktivt bruk av bomiljøet. Tiltak her kan være å formalisere kommunikasjonen og samarbeid mellom bydelen og beboere for å øke gjennomslagskraften til beboerne i saker og behov som angår/ berører de. I første omgang via en videreføring av det eksisterende gårds/ beboerstyret. På sikt via ett bomiljøutvalg (for eksempel gjennom fortsatt samarbeid med Boligbygg, spesialisthelsetjenesten m.m.).

Det sentrale er at sosiale fellesaktiviteter i stor grad må være basert på beboernes frivillighet for å delta. Beboere selv kan eventuelt komme forslag til tiltak og aktiviteter via skrive seg på lister, som kan henges opp i oppgangene, og via beboerstyrets allmøter.

Løse og uformelle forslag til tiltak her kan være: arrangementer (initieres av beboerstyret i samråd med bydelen for eksempel), som kan implisere så mange beboere som mulig: loddsalg?, barnekarneval? Utedans/sang? Felles dugnader?, arrangere guidet tur via kulturetaten i bydelen? Muligheter for felles beplantning av busker/ småtrær ved veien nedenfor lavblokkene?

⁷ Rommene er utbedret og pusset opp i forbindelse med prosjektet.

KAPITTEL 5

BOLIGVIRKEMIDLER OG TILTAK VED NAV NORDSTRAND SOSIAL

Som siste bydel i Oslo ble NAV etablert i bydelen i november 2010. Den kommunale delen av NAV, heretter kalt sosialsenteret, har som hovedmål ansvar for å gi opplysninger, råd og veiledning som kan bidra til å forebygge eller løse sosiale problemer. Det kan være knyttet til økonomi, familie/ samlivsforhold, bolig, rus, og arbeid.

Sosialtjenesten plikter å hjelpe mennesker som trenger råd og veiledning når de har kommet i en vanskelig livssituasjon.

Det kan gis økonomisk sosialhjelp til de som ikke kan sørge for eget livsopphold.

Innsøking i behandlingsinstitusjoner for personer med rusmiddelrelaterte problemer. Oppfølging underveis i behandlingsinstitusjon, samt at tjenesten har ansvar for ettervern etter endt behandling.

5.1 Antall brukere i 2010.

Ved utgangen av 2010 var det 807 personer som hadde mottatt økonomisk sosialhjelp, 218 var nye brukere foregående år. I gjennom 2010 har sosialsenteret gitt råd/veiledning til 645 personer.

Sosialsenteret har fokus på at sosialhjelp skal være kortvarig, og at alle andre muligheter skal være prøvd før økonomisk sosialhjelp ytes.

5.2 Litt om årsaker til bostedsløshet

Definisjon av bostedsløshet

I rapporten om kartlegging av bostedsløse i Norge fra 2008 er bostedsløshet definert slik:

En person er bostedsløs når hun eller han mangler egen eid eller leid bolig i følgende kategori. (Dyb mfl. 2008:)

- Personen er under kriminalomsorgen og skal løslates innen 2 måneder.
- Personen bor i midlertidig hos venner, slektninger eller kjente.
- Personen mangler tak over hodet kommende natt.
- Personen er henvist til akutt eller midlertidig overnatting.
- Personen er i institusjon og skal skrives ut innen 2 måneder.

Det er mange ulike årsaker til at mennesker blir bostedsløse:

- Økonomiske forhold
- Rusproblematikk
- Psykiske helseproblemer
- Eller som en kombinasjon av ovennevnte faktorer.

Det som er felles for de som har vært bostedsløse, er at varigheten av bostedsløshet kan si noe om den enkeltes utfordringer til det å bo. De som har stått uten egen bolig over lang tid, får det vanskeligere når de skal etableres i egen bolig enn de som ikke har stått uten bolig i lang tid.

Det har vist seg at det oppleves vanskeligere å flytte til en stabil bolig for mennesker som har stått uten bolig i lang tid, enn for de som hadde vært midlertidig bostedsløse. Dette skyldes 2 perspektiver, som omtales innen bostedsforskningen.

Mål

Redusere antall personer som benytter døgnovernatting.

Tiltak

Ta i bruk trappemodellen hvor det vektlegges at bostedsløse gradvis opplæres til å bo selvstendig.

Frist

Kontinuerlig

5.3 Økonomiske forhold

5.3.1 Gjeldsrådgiver

Økonomisk rådgivning er en lovpålagt tjeneste.

Bydelen har et tilbud om økonomisk rådgivning til personer med gjeldsproblemer. Hensikten med ordningen er å veilede brukere i kontakt med kreditorer slik at de på sikt kan mestre egen økonomi. Det samarbeides med Namsfogd og øvrige kreditorer, for å finne egnede løsninger.

5.4 Hva kan sossialsenteret bistå med

Gjeldsrådgivning krever samarbeid mellom søker og økonomisk rådgiver. Søker står selv ansvarlig for å levere dokumentasjon som trengs for at bistand kan gis. Den omfatter følgende:

- Kontakt med Namsmann
- Bistand til kontakt med kreditorer
- Gi råd og veiledning om rettigheter og plikter
- Henvis og videreformidle kontakt til rette instans for brukere som ikke selv har kompetanse eller er orientert om hva slags hjelp de kan ha rett på.
- Bistå med søknader om betalingsutsettelse.
- Søke om gjeldsordning, dersom søker har så mye gjeld at det er umulig for søker å betjene gjelden.
- Bistå med å sette opp et budsjett i samarbeid med bruker.

Lov om sosiale tjenester og lov om gjeldsordning (kommunens) § 1-5, regulerer arbeidet.

5.4.1 Personer med gjeldsbyrde eller uten inntekter

Det er en del personer med gjeldsbyrde som er uten egen inntekt. Det kan være ulike årsaker til at mennesker opparbeider seg stor gjeldsbyrde. Unge par og enslige forsørgere har størst gjeldsbyrde i forhold til samlet inntekt for husholdninger.

Mål

En god og effektiv gjeldsrådgivningstjeneste.

Tiltak

Redusere antall personer i bydelen med gjeldsbyrde.
Styrke breddekompetansen for økonomisk rådgiving.

5.4.2 Frivillig og tvungen forvaltning

Sosialsenteret gir tilbud om forvaltning til brukere som har disponeringsproblemer i forhold til egen økonomi.

Ordningen er et viktig virkemiddel for personer som har vanskeligheter med å disponere sine inntekter.

Det skilles mellom to typer forvaltningsavtaler: frivillig forvaltning og tvungen forvaltning.

5.4.2.1 Frivillig forvaltning

Frivillig forvaltning er frivillig avtale mellom bruker og sosialsenteret. Brukeren bestemmer selv hvor lenge avtalen skal være gyldig. Avtal om forvaltning inngås for en tidsbestemt periode. Det settes opp en avtale mellom sosialsenteret og bruker hvor det tydelig kommer frem hvilke utgifter som skal dekkes av forvaltningsavtalen og hvilke inntekter som går til forvaltningskonto.

5.4.2.2 Tvungen forvaltning

I tilfeller hvor frivillig forvaltning ikke fører frem og sosialsenteret vurderer at bruker har behov for ordningen, kan tvungen forvaltning bli aktuelt. Sosialsenteret innstiller på tvungen forvaltning og NAV forvaltning kan fatte vedtak om det. I de tilfeller hvor NAV forvaltning imøteser sosialsenterets innstilling fattes vedtaket for en begrenset periode. På samme måte som ved frivillig forvaltning er det sosialsenteret som administrerer ordningen.

5.4.2.3 Generelt om forvaltning

For begge ordningene skal sosialsenteret sikre at bruker har tilstrekkelige midler til sitt livsopphold og at bolig ikke settes i fare. Tvungen forvaltning er en ordning som i veldig stor grad griper inn i den enkeltes private sfære fordi den ikke baserer seg på frivillighet. Det er unntaksvis at sosialsenteret innstiller på tvungen forvaltning. Det er alltid forsøkt å finne gode løsninger først basert på brukermedvirkning og ordninger i overensstemmelse med den enkelte.

5.5 Rus

5.5.1 Ruskonsulent

Sosialtjenesten har et særlig ansvar for oppfølging og tiltak for rusmisbrukere.

Ruskonsulenten har kunnskap om rusavhengighet og ulike behandlingstilbud som finnes. Sosialsenteret har ansvar for oppfølging av den enkelte rusmiddelmissbruker. Det samarbeides tverrfaglig med andre hjelpeinstanser i forhold til den enkeltes rusproblematikk og individuelle behov for hjelp.

I tillegg arbeider ruskonsulent forebyggende og driver opplysende virksomhet i forhold til bruk av rusmidler og konsekvenser av dette.

Ruskonsulenten samarbeider med psykisk helse, booppfølger, spesialisthelsetjenesten og andre behandlingsinstanser. Det er viktig at rusmiddelmissbrukere får et helhetlig og koordinert tilbud. Det skaper forutsigbarhet og trygghet i den enkeltes livssituasjon.

Sosialsenteret har ansvar for innsøking til behandling legemiddelassistert rehabilitering (LAR) og oppfølging av søker før, under og etter behandling.

Ansvar for individuell plan er lagt til sosialsenteret.

5.5.2 Generelt om rusmisbrukere

Mange rusmiddelmissbrukere har en utfordrende hverdag, da de sliter med abstinenser og må sørge for å skaffe seg mer rusmidler. Omfattende helseproblemer forårsaket av langvarig bruk av rusmidler og mangelfull helseoppfølging sammenfallende med at de er uten fast bolig, stiller hjelpeapparatet ovenfor særlige utfordringer.

Mange rusmisbrukere mangler et positivt nettverk, og har mistet kontakt med familie og tidligere venner. Det at eneste aktuelle nettverk består av mennesker med samme problematikk gjør at man kommer inn i en "undertrykkelsesspiral" der rusmisbrukeren bare går dypere og lengre ned. Utfordringen går ofte ut på å skaffe seg et sted å sove, og stadig søken etter penger til rusmidler. Å tenke helhetlig er ofte en forutsetning for å oppnå gode resultat.

Sosialsenteret i bydelen har god oversikt over personer som har uttalt rusmiddelproblem.

5.5.3 Utfordringer som rusmisbrukere kan møte på når de skal fremskaffe bolig

Sosialsenteret har erfaring med at det kan være vanskelig å skaffe bolig til personer som er i aktiv rus.

Mål

Gi målgruppen et egnet boligtilbud

Tiltak

- Kartlegge boligsituasjonen til personer med uttalt rusproblem.
- Hvert kvartal settes det opp status for boligsituasjonen til den enkelte bruker med uttalt rusproblem.

Frist

kontinuerlig

5.5.4 LAR behandling - (legemiddel assistert behandling.)

Forskrift om legemiddelassistert rehabilitering trådte i kraft 01.01. 2010. Den legger til rette for et tett samarbeid mellom fastlege og spesialisthelsetjenesten. Fastlegen har fått delegert mye av behandlingsansvaret. Målet er å redusere dødeligheten blant tunge rusmisbrukere.

Sosialsenteret har 70 personer som er underlagt LAR behandling ved utgangen av 2010. Det kreves et nært og tett samarbeid mellom sosialsenteret og ulike behandlingsinstanser, for å koordinere oppfølgingen for brukerne.

I tillegg er det store utfordringer knyttet til å finne egnede aktivitetstilbud og meningsfylt innhold i hverdagen.

For mange rusavhengige har (LAR)legemiddelassistert behandling medført at rusavhengige har greid å fungere i hverdagslivet og bomiljø, noen har også kommet i gang med utdanning og arbeid.

Økningen i antall LAR pasienter har vært drastisk de siste årene og vil fortsette fremover. Økningen får store konsekvenser for bydelen, da ansvaret for oppfølgingen av LAR pasienter ligger under bydelens sosialtjeneste.

5.6 Rus, psykiatri og dobbeltdiagnoser.

5.6.1 Noen kjennetegn for brukere med rus, psykiatri og dobbeltdiagnoser

Mange av brukere som med omfattende rusmiddelmisbruk har i tillegg omfattende psykiske lidelser. Dette omtales som personer med dobbeltdiagnose. Noen kan klare seg i egen bolig

med eller uten tett oppfølging, mens andre har et behandlingsbehov – omsorgsbehov som krever andre typer boligløsninger. Det er vanlig at mennesker innen denne gruppen faller utenfor tilbud om behandling. De har et generelt dårligere helsetilbud og boligtilbud enn brukere med enten psykisk lidelser eller rusavhengighet.

Det må skapes en tettere samordning av innsats for denne gruppen innenfor egen bydel. Den psykiske lidelsen er ofte underdiagnostisert, i den forstand at rusadferd tilslører andre og omfattende helsemessige problemer.

5.6.2 Boliger for personer med sammensatte diagnoser (dobbeltdiagnoser)

En bolig er mer enn et sted å bo, det er også et hjem. En bolig skaper tilhørighet og identitet, og er som følge av dette en base for sosialt liv. Det er viktig at boligen danner grunnlag for trivsel og utvikling for brukeren. Boligen skal i tillegg gi beskyttelse til brukeren. Fravær av bolig påvirker mange faktorer i livet. Personer med dobbeltdiagnoser har ofte store problemer med å bo i ordinære boliger. Mange opplever en stor grad av utrygghet og føler isolasjon, slik at de ikke greier å oppholde seg i egen /ordinær bolig. Mange opplever også stigmatisering fra naboer. Forskning viser til at personer med sammensatte problemer vil ha størst utbytte av en boligløsning som er tilrettelagt i tråd med den enkeltes funksjonsnivå.

Mål

Skaffe tilgang til flere boliger med tett oppfølging som er egnet for brukergruppen.

Tiltak

Bydelen skal til enhver tid ha oversikt over alle tilgjengelige boliger egnet til formålet.

Styrke samarbeidet med alle behandlingsinstanser som er involvert for å kunne gi brukeren en best mulig hjelp.

Kartlegge eksisterende tilbud i Oslo kommune opp mot bydelens brukere med dobbeltdiagnoser.

Lage oversiktslister over tilgjengelige botilbud.

Innarbeide at alle rusmiddelbrukerne får tilbud om IP (individuell plan). I IP plan skal det fremkomme hvem som har ansvar for å bistå bruker og hvem som er ansvarlig for å følge bruker i behandlingsskjeden.

Søke om eksternt finansierte alternativer for målgruppen.

Frist

31.08.2011

5.7 Generelt om booppfølging

Booppfølging er en rettighetsbestemt tjeneste. Det skal gis råd og praktisk opplæring til brukere, slik at de skal bli i styrket og kan klare å mestre eget boforhold, jamfør lov om sosiale tjenester § 4-2 a og § 4-3.

Sentrale oppgaver for en booppfølger er:

- Å gi praktisk opplæring i egen bolig.

- Hjelpe til med praktiske oppgaver knyttet til etablering i egen bolig.
- Sørge for koordinering av tjenester knyttet til det å bo.
- Booppfølging forplikter et nært samarbeid internt i bydelen og øvrige samarbeidspartnere.
- Bistå brukeren med praktisk bo trening.
- Utvikle og utprøve kartleggingsverktøy for utarbeidelse av individuelle handlingsplaner sammen med brukeren.
- Inngå samarbeid med kommunale og fylkeskommunale tiltak knyttet til tiltak rettet mot mennesker som trenger hjelp for å kunne mestre sitt boforhold.
- Utforme forslag til samarbeidsrutiner for å samordne ulike etablerte hjelpetiltak på bydelsnivå.

Booppfølging har ulik tilnærming avhengig av brukerens behov. Det er en forutsetning å kartlegge bistand før booppfølging gis. Dette for å sikre brukeren riktig hjelp ut fra vedkommendes individuelle behov.

5.7.1 Booppfølging i bydelen

Praktisk opplæring til familier eller enkeltpersoner som trenger bistand til å mestre det å bo i egen bolig er en av sossalsenterets oppgaver.

Forhold som kan inngå i booppfølging er: råd og veiledning, praktisk hjelp i boligen, bistand til å bli kjent i lokalmiljø, sosial trening, boligfremskaffelse, koordinering av tjenestetilbud og lignende. Det er viktig å se på hver bruker individuelt for å sikre at de skal få en mest mulig riktig hjelp i forhold til deres individuelle behov for hjelp og bistand.

Nyere forskning som har vært fremlagt viser til gode resultater for brukere som fikk praktisk opplæring i egen bolig. De greide seg bedre, enn de som ikke hadde hjelp der de oppholdt seg, men eksternt. De som hadde en fast person å forholde seg til når ting oppsto, greide seg bedre enn de som måtte forholde seg til ulike hjelpere.

Mål

Sossalsenterets booppfølgere skal være ledende for bydelens kompetanse på området.

Tiltak

- Sikre at våre brukere får riktig og oppdatert informasjon når de skal motta hjelp og at tiltakene blir effektive og individuelt tilpasset.
- Videreutvikle og opprettholde tilstrekkelig kompetanse for fagområdet.

Frist

01.01.2011 – Kontinuerlig

Bidra Med råd, veiledning og praktisk hjelp slik at de som mottar hjelp kan bli mest mulig selvhjulpne på sikt. Gjøre en vurdering av hva som skal til for at flest mulig skal kunne mestre å beholde egen bolig.

5.8 Kvalifiseringsprogram (KVP)

Kvalifiseringsprogrammet er den del av sossalsenterets ansvarsområde. Det er et individuelt tilpasset program. Brukermedvirkning er et sentralt begrep i kvalifiseringsprogrammet sammen med tett individuell oppfølging. Kvalifiseringsprogrammet er en av regjeringens viktigste satsningsområder i arbeidet for å bekjempe og motvirke fattigdom. Som hovedregel vil ordningen gjelde for personer i yrkesaktiv alder med vesentlig nedsatt arbeidsevne. Som har mottatt økonomisk sosialhjelp over lang og som har få eller begrensede rettigheter i folketrygden.

- Kvalifiseringsprogrammet må ses i sammenheng med andre satsninger i boligsosialt arbeid og økonomisk rådgivning
- Det viktig å ha et helhetssyn med vektlegging av den enkeltes ressurser for at de kan komme seg i arbeid/aktivitet
- Kartlegge lokalt næringsliv for arbeid, aktivitet og tiltak som kan utgjøre deler av et individuelt tilrettelagt program for den enkelte bruker
- Arbeidsevnevurdering vil være et sentralt verktøy og kompetanseområde for NAV

Mål

Samtlige som er i målgruppen for kvalifiseringsprogrammet skal kartlegges og det skal gjøres en arbeidsevnevurdering av den enkelte.

Tiltak

Revurdering av brukergruppen i samarbeid med ansatte i kvalifiseringsprogrammet og sosialkonsulentene.

Frist

kontinuerlig

5.9 De som står helt uten et sted å sove

Sossalsenteret har anslagsvis 2- 3 personer som bor der det til enhver tid finnes en ledig soveplass, dette innebærer at sossalsenteret benytter seg av de lavterskeltilbud som finnes for døgnovernattning. Tilbudene kan være i regi av rusmiddeletaten eller døgnovernattingssteder med kvalitetsavtale med Oslo kommune. Det er en målsetting om at bydelene ikke skal benytte steder uten kvalitetsavtale. Fra tid til annen viser det seg vanskelig å gjennomføre da det er ekstra stort press på steder som har kvalitetsavtale.

Antall bostedsløse per uke 48/ 2009 var 59 brukere, som tilsvarer 11,11 % av klientmassen. Det er en nedgang på 12,69 % fra året før. Det foreligger ikke tall for 2010.

Mål

- Bydelen skal benytte døgnovernattning med kvalitetsavtale.
- Redusere antall personer som til enhver tid oppholder seg i døgnovernattning.
- Tett oppfølging av brukerne når de benytter døgnovernattning.

Tiltak

- Effektivisere samarbeid med rusmiddeletaten og døgnovernattingsstedene for tettere oppfølging den perioden vedkommende oppholder seg der.
- Sosialkonsulenten samarbeider med booppfølger og institusjoner for å sikre at det utarbeides handlingsplan for perspektiv på opphold tiltak for å nå mål om permanent bolig, som beskrevet i normaliserings- og kjedemodellen.

Frist

Kontinuerlig

5.9.1 Tilpassede boliger

Prinsippet ved tildeling av tilpassede boliger er at boform og tjenesteyting, skal ta utgangspunkt i den enkeltes behov for omsorg og hjelp. Det er derfor svært viktig å kartlegge individuelle behov i planleggingsfasen før tilpassede boliger for rusmisbrukere og for mennesker med psykiske lidelser. Dette arbeidet bør gjøres før boliger skal tildeles. Forskning viser til bedre resultater for tjenestemottakerne som hadde blitt kartlagt før de fikk tildelt bolig, enn for brukere som ikke var blitt kartlagt før tildeling av tilpasset bolig.

Mål

Sikre brukere et riktig omsorgsnivå, før etablering i egen bolig.

Tiltak

med fokus på brukermedvirkning inkluderes brukeren i prosessene mot en individuelt tilpasset bolig

Styrke samarbeidet gjennom tverrfaglige møter.

Ha fokus på individuell plan slik at bruker får et helhetlig tilpasset tjenestetilbud.

5.9.2 Andre som på grunn av sosioøkonomiske forhold trenger hjelp i forhold til bolig

Det er også andre grupper som trenger hjelp i forhold til bolig. Det dreier seg om følgende grupper:

- ungdom (fortrinnsvis de som selv velger å avslutte oppfølging fra barnevernet etter fylte 18 år)
- flyktninger
- andre vanskeligstilte

5.10 Vanskeligstilte

Definisjon - vanskeligstilte på boligmarkedet

I St.meld. nr. 23 (2003 -2004) Om boligpolitikken sitt kapittel fem er begrepet vanskeligstilte på boligmarkedet benyttet for å avgrense hvem det offentlige skal tilrettelegge sin hovedinnsats for. Meldingen bygger videre på målsetninger St.meld. nr. 6 (2002-2003) Tiltaksplan mot fattigdom. For å sikre at flere kommer i arbeid er trygge boforhold en viktig forutsetning. Forbedringer i de boligøkonomiske virkemidlene er omtalt i regjeringens St.meld. nr. 23 (2003-2004) Om boligpolitikken.

5.10.1 Generelt – vanskeligstilte

Bydel Nordstrand har et ansvar ovenfor personer i en generelt vanskelig livssituasjon i egen bydel. Dette er mennesker som står uten egne økonomiske midler, dette medfører at de ikke kommer seg inn på boligmarkedet. De må ofte ut på det private boligmarkedet for å leie bolig, og der er leieprisene høye i vår bydel. Dette bidrar til at de ikke får lagt seg opp penger til egen bolig. I tillegg kan det oppleves stigmatiserende for den som stadig må ut på et presset leiemarked. De familier dette gjelder har lite kontinuitet og stabilitet og mister tilknytning i nærmiljøet.

Det er også en del familier med kun en inntekt i vår bydel.

Enslige forsørgere er en gruppe som kan ha vanskeligheter med å komme inn på boligmarkedet, da det ikke er lett å skulle etablere seg på en inntekt. Enslige forsørgere har ansvar for barn, dette medfører at de som oftest ikke har mulighet til å ta seg ekstrajobber for å øke sin inntekt.

Det er også personer med gjeldsproblematikk, dette medfører at de ikke får lån til egen bolig på det private pengemarkedet. Vi har også en del ungdom som kan ha vanskelig for å komme seg inn på boligmarkedet, da de ikke har oppsparte midler til egen kapital.

Unge har generelt vanskelig for å få seg lån, da det private utlånsmarkedet krever at de har hatt fast inntekt over tid, før de kan få lån. Det finnes også personer som står uten egen inntekt og mulighet for å sikre sitt eget livsopphold, dette er også personer som har det generelt vanskelig når de skal etableres i egen bolig.

Prisøkningen på boliger de siste årene har fått alvorlige konsekvenser og rammer fattigere hardere enn de rike i samfunnet.

Husholdninger med lav betalingsmulighet har som følge av dette blitt rammet hardere, enn generelle boligprisindekser på forhånd kunne tilsi. Sosialsenteret skal bidra gjennom sitt arbeid, for å bekjempe fattigdom blant bydelens innbyggere. Det er viktig at sosialsenteret fortsetter sitt arbeid med å gi råd og veiledning til mennesker som har det generelt vanskelig, når de skal etableres på boligmarkedet.

Mål

Prioritere utnyttelse av tilgjengelige boligvirkemidler til de mest vanskeligstilte innen denne gruppen.

Tiltak

Styrke og videreføre råd og veiledning, praktisk bistand ved utfylling av skjemaer m.m., både fra økonomisk rådgiver og sosialkonsulent.

Frist

Kontinuerlig

5.11 Flyktninger

5.11.1 Flyktningskonsulent

Sosialsenteret har ansvar for bydelens arbeid med flyktninger.

Litt om flyktningskonsulentens arbeidsoppgaver.

- Flyktningskonsulent skal samarbeide med **IMDi** (Integrerings- og mangfolds Direktoratet) og **UDI** (Utlendingsdirektoratet).
- Konsulenten står ansvarlig for mottak og etablering av kvoteflyktninger og flyktninger.
- Gir råd og veiledning.
- Det er en forutsetning å bruke tolk under de første samtalene med flyktninger, for å sikre at informasjon blir forstått samt sikre at bydelen får riktig informasjon fra bruker. Det vil også oppleves tryggere for flyktningen at det er tolk tilstede.

5.11.2 En økning i bosetting av flyktninger

Bydel Nordstrand får hvert år ansvar for å bosette et visst antall flyktninger.

Arbeidet den første tiden etter at flyktninger er bosatt er i stor grad preget av praktisk opplæring.

I samarbeid skal introduksjonsprogrammet og flyktningskonsulenten bistå flyktingene best mulig.

Det er viktig at hjelpen gis i boligen som flyktningen skal bosettes i. Det er flyktningkonsulentens ansvar å sikre at overgangen til introduksjonsprogrammet blir så smidig og fleksibel som mulig for de flyktninger som er i målgruppen.

3 måneder etter bosetting skal flyktningene ha tilbud om introduksjonsprogrammet. En av forutsetningene for å lykkes med integrering er at tilbudet om norskopplæring gis på et tidlig stadium.

Mål

Styrke tverrfaglig samarbeid mellom tjenestene som arbeider med flyktninger.

Tiltak

- Det skal arbeides med å skaffe ekstern (statlig) finansiering gjennom enkelte integreringsprosjekter.
- Regelmessige møter mellom flyktningkonsulent og introduksjonsprogrammet for å finne differensierte og hensiktsmessige løsninger.
- Kompetanseutveksling og nettverksbygging mellom tjenester/enheter og andre instanser internt og eksternt.

Frist

kontinuerlig

5.12 Hvilke boligløsninger har bydel Nordstrand behov for i nærmeste fremtid

Kartlegging viser at mange brukere har ulike og sammensatte behov. Dette krever differensierte boligløsninger.

Styrke samarbeidet med spesialisthelsetjenesten.

Mål

Fremskaffe egnede og varierte bo alternativer i samarbeid med boligkontoret.

økt samarbeid og systematisk samordning på tvers av tjenestesteder, for å oppnå en kostnadseffektivisering og varige boligløsninger

Tiltak

Annonser i lokal presse for å skaffe flere utleie boliger

Frist

01.08.2011

5.13 Ungdom som skrives ut av barnevernet

Barnevernsloven er en lovpålagt tjeneste.

§ 1-1. Lovens formål

Formålet med denne loven er:

Å sikre at barn og unge som lever under forhold som kan skade deres helse og utvikling, får nødvendig hjelp og omsorg til rett tid.

Å bidra til at barn og unge får trygge oppvekstvilkår.

§ 1-2. Lovens stedlige virkeområde.

Lovens bestemmelser om tjenester og tiltak gjelder for alle som oppholder seg i riket.

Kongen kan gi forskrifter om lovens anvendelse på Svalbard.

§ 1-3. Hvem loven gjelder for.

Tiltak som omhandlet i denne lov kan treffes overfor barn under 18 år.

Når barnet samtykker, kan tiltak som er iverksatt før barnet har fylt 18 år, opprettholdes eller erstattes av andre tiltak som er omhandlet i denne lov inntil barnet har fylt 23 år. Jf. likevel § 4-24 tredje ledd. Opphør av tiltak ved fylte 18 år og avslag på søknad om tiltak etter fylte 18 år skal regnes som enkeltvedtak og skal begrunnes ut fra hensynet til barnets beste, jf. § 4-1.

Endret ved lover 26. juni 1998 nr. 42 (i kraft 1 sep 1998), 19 juni 2009 nr. 45 (i kraft 1 juli 2009 iflg. res. 26 juni 2009 nr. 874).

Barnevernet i bydel Nordstrand har ansvar for å sikre barn og unge som lever under forhold som kan skade deres helse og utvikling, nødvendig hjelp og omsorg til rett tid. Barnevernet skal i tillegg bidra til at barn får trygge oppvekstvilkår.

Mål

Til enhver tid ha oversikt over boligbehovet for målgruppen.

Tiltak

- Effektivisere samarbeidet mellom barnevernet og sosialsenteret i Bydel Nordstrand.
- Arbeide for at det ansettes en boligfremskaffer.
- Bydelen skal til enhver tid ha oversikt over låneordninger og tilskuddsordninger for målgruppen.

Frist

01.01.2012

KAPITTEL 6

ENHET FOR FOREBYGGENDE TJENESTER

Enhet for forebyggende tjenester gir botilbud og tjenester til personer med psykiske helseproblemer.

Det er to bemannede boliger for personer med psykiske helseproblemer;

- Marmorberget samlokaliserte boliger med 34 leilighet
- Herregårdsveien med 13 boliger.

Beboerne har egne leiligheter og mottar direkte tjenester etter vedtak fattet av Bestillerenheten.

Målet er at enkelte beboere etter hvert skal flytte i egen bolig og motta helsehjelp der. Bydelens psykiske helseteam gir slike tjenester til hjemmeboende.

Mål

Boligene i Herregårdsveien og Marmorberget samlokaliserte boliger skal primært fungere som et midlertidig botilbud/gjennomgangsboliger

Tiltak

Leietakerne i Herregårdveien og Marmorberget samlokaliserte boliger gis en tidsbegrenset leiekontrakt.

Marmorberget samlokaliserte boliger er et bygg fra 1959. Deler av bygget er rehabilitert. Bygningsmessig har boligkomplekset endel utfordringer og det arbeides i disse dager med en plan for rehabilitering, eventuelt nybygg. Dette arbeidet skjer i samråd med byrådsavdelingen. Foruten boliger til personer med psykiske helseproblemer leier sykehjemsetaten lokaler i bygget samt at Enhet for bo- og dagtilbud har sitt dagsenter på stedet.

KAPITTEL 7

ENHET FOR BESTILLER

Enhet for bestiller registrerer og kartlegger brukerens bolig/bistandsbehov. Det formelle ansvaret for vurdering og tildeling av bemannede boliger ligger hos enheten. I tillegg tildeles ubemannede boliger som er beregnet for mennesker med psykiske helseproblemer.

Forvaltningsansvaret av husleiekontrakter ligger hos Boligkontoret. Søknad om bolig sendes til Boligkontoret.

7.1 Brukere med funksjonsnedsettelse som bor utenfor bydelen

Tabell 7.1: Brukere med funksjonsnedsettelse som bor utenfor bydelen.

Bolig/bydel	Andre bydeler / kommunale	Private	Andre kommuner
Antall brukere	7	4	1

Tabell 7.2: Bydel Nordstrand – brukere med antatt fremtidig behov for bemannet bolig (2011-2014)

2011	2012	2013	2014
7	4	5	2

7.2 Bydelens tilbud

Bydel Nordstrand har totalt 57 leiligheter for mennesker med psykiske helseproblemer.

10 leiligheter er ordinære kommunale boliger til mennesker med psykiske helseproblemer.

13 leiligheter i Herregårdsveien 4, døgnbemannet bolig med personalbase.

34 leiligheter på Marmorberget samlokaliserte boliger disse er døgnbemannet.

Bydel Nordstrand kjøper 31.12.2010 26 heldøgns bo- og omsorgstjenester fra kommunale og private leverandører.

Bydelen er kjent med at det er personer innlagt i spesialisthelsetjenesten, som vil kunne komme til å ha behov for bolig på ulike omsorgsnivå.

Det er viktig med et tett samarbeid med spesialisthelsetjenesten for å fange opp boligbehovene så snart som mulig.

Det er også viktig at det er samarbeid mellom bestiller og utfører, for å sikre at beboere har bolig på riktig omsorgsnivå.

7.3 Krystallen

Høyblokken er eid av kommunale og private eiere. Bygget består av 10 etasjer.

Bydelen disponerer ti 1- roms leiligheter og ni 2- roms leiligheter. Det er Boligbygg Oslo KF som forvalter disse leilighetene. De resterende boligene er 2-romsleiligheter. Disse selges på det åpne marked, men bydelen må godkjenne kjøpet ut fra gitte kriterier.

7.4 Boligtiltak til målgruppene

Det vil være viktig med ett tett samarbeide med spesialisthelsetjenesten for å fange opp boligbehovene til denne gruppen.

Mål

Ha oversikt over målgruppens boligbehov.

Tiltak

- Kartlegge kontinuerlig målgruppens boligbehov, og planlegge boliganskaffelsen i god tid i samarbeid med bruker, spesialisthelsetjenesten og andre enheter i bydelen.
- Imøtekomme brukernes boligbehov på en faglig forsvarlig måte etter deres behov og ønske for en tilrettelagt bolig.
- Tilrettelegge for en sikker og forsvarlig overgang til egen bolig.

Frist

Kontinuerlig.

KAPITTEL 8

ENHET FOR BO- OG DAGTILBUD

Enhet for bo- og dagtilbud forvalter og gir tjenester til mennesker med psykisk funksjonsnedsettelse. I tillegg har enheten også oppfølgingsansvar for beboere med behov for bistand hjemme.

Ved inngåelse av nye husleiekontrakter gis det normalt 5 års leiekontrakt basert på gjengs leie. Boligene er spredt over hele bydelen og er tilrettelagt for mennesker med fysisk funksjonsnedsettelse med store bistandsbehov. To av disse boligene har ikke personalbase, men er tilknyttet bolig med personalbase.

8.1 Oversikt over boliger for mennesker med funksjonsnedsettelse i bydelens bemannede boliger

Tabell 8.1: Boforhold for mennesker med funksjonsnedsettelse i bydelens bemannede boliger.

Boligens navn	Peder Holtersvei	Åsryggen	Rørhtsvei	Sandsutveien	Gislesvei boliger	Miljøterapi tjenesten
Antall brukere	5	4	4	3	4	5

Boligens navn	Birger Oliversvei	Storåsveien	Seterhøyveien	Glimmerveien	Krystallen	Solfjellshøgda
Antall brukere	6	4	5	6	9	5

Miljøterapitjenesten: 5 hjemmeboende i tillegg til de 5 som bor i boligen.

Seterhøyveien: En hjemmeboende i tillegg til de fem som bor i boligen.

Som en ser av tabellene bor det 60 personer i boligene. I tillegg er det 6 brukere som får tjenester fra Enhet for bo- og dagtilbud.

Mål

1. At boligene skal være i tilfredsstillende stand for brukerne.
2. Tilpasse eksisterende boliger til nye brukere
3. Boligene for mennesker med funksjonsnedsettelser skal være bemannet.

Tiltak

1. Bydelen gjennomfører nødvendig vedlikeholdsarbeid og rehabilitering i disse boligene.
2. Tilpasse det fysiske miljøet og bemanningen
3. Omorganisere to boliger fra ubemannet til bemannet i takt med endret bistandsbehov

Frist

1. 31.12.2011
2. Kontinuerlig
3. 1.12.2014

KAPITTEL 9

GJENNOMFØRING OG OPPFØLGING AV PLANEN

Kommunen og bydelen har et særskilt ansvar overfor husstander som ikke selv er i stand til å skaffe seg en tilfredsstillende bolig. Nye vanskeligstilte husstander kommer til bydelen fra hele storbyregionen, resten av landet samt utlandet bidrar til å øke presset på de kommunale tjenestene overfor vanskeligstilte på boligmarkedet. Flere av bydelens husstander har problemer med å skaffe seg egen bolig eller mer egnet bolig tilpasset deres behov. Noen av husstandene har behov for offentlig boligbistand for livstid, andre kun i en overgangsperiode.

Gjennomføring og oppfølging av boligsosial handlingsplan integreres i bydelens ordinære oppfølgings- og rapporteringsstruktur.

Hver enkelt enhet er ansvarlig oppfølging av egne tiltak beskrevet nedenfor. Det forutsettes at bydelen foretar en årlig gjennomgang og evaluering av resultatene.

9.1 Samlet oversikt over bydelens mål og tiltak for perioden:

1	Kap. 4.1 KOMMUNAL BOLIG Mål Boligkontoret skal øke antallet kommunale utleieboliger med 20 enheter. Boligkontoret skal øke antallet nyinnflyttinger i de kommunale boligene til 40 per år. Tiltak - Boligkontoret skal årlig utarbeide en analyse av boligbehovet for å dokumentere Bydel Nordstrand sitt boligbehov til Boligbygg Oslo KF. - Tilby lån og tilskudd til flere beboere som bor i kommunalt disponerte boliger - Arbeide tett med Helse- og velferdsetaten for å få tilskudd fra Husbanken til å finansiere flere leieobjekter. Ansvar: Enhetsleder for service og forvaltning	Frist 31.12.2014
2	Kap. 4.1.1 Boliger som bydelen disponerer til sosialt vanskeligstilte og flyktninger Mål Boligkontoret skal bosette det antallet flyktninger bydelen får tildelt. Tiltak - Prioritere flyktninger når det blir ledigstilte boliger. - I samarbeid med NAV Nordstrand sosial skal boligkontoret bosette flyktningfamilier. Ansvar: Enhetsleder for service og forvaltning	Frist Kontinuerlig
3	Kap. 4.1.3 Boliger for mennesker med fysisk funksjonsnedsettelse (HC boliger) Mål Øke antallet kommunale HC-boliger. Tiltak Boligkontoret skal kartlegge og dokumentere det økte behovet for HC boliger. Ansvar: Enhetsleder for service og forvaltning	Frist Kontinuerlig
4	Kap. 4.2.1 Startlån og tilskudd til kjøp av bolig Mål Benytte tildelt låne og tilskuddskvote. Tiltak Oppfølging og veiledning av lånesøkerne som har fått forhåndsgodkjenning slik at de får benyttet lånet til kjøp av bolig. Ansvar: Enhetsleder for service og forvaltning	Frist Kontinuerlig.
5	Kap. 4.2.2 Startlån og tilskudd til refinansiering Mål Redusere antall utkastinger i bydelen. Tiltak Effektivisere samarbeidet med økonomisk rådgiver i bydelen. Prioritere refinansiering. Ansvar: Enhetsleder for service og forvaltning	Frist Kontinuerlig

6	Kap. 4.2.3 Boligtilskudd og lån til tilpasning av bolig og tilgjengelighetstiltak Mål Gjøre ordningen bedre kjent for målgruppen. Tiltak - Tettere samarbeid med ergoterapitjenesten i bydelen. - Informere om ordningen på eldresenter i bydelen. - Informere om ordningen i lokalavisen. Ansvar: Enhetsleder for service og forvaltning	Frist Kontinuerlig
7	Kap. 4.3 Bostøtte Mål Gi riktig bostøtteordning til søkere av bostøtte. Tiltak - Gi informasjon om ordningen til søkerne og aktuelle samarbeidspartnere i bydelen. - Arrangere bostøttedugnader sammen med NAV Nordstrand sosial og aktuelle samarbeidspartnere i bydelen. Ansvar: Enhetsleder for service og forvaltning	Frist Kontinuerlig
8	Kap. 5.2 Litt om årsaker til bostedsløshet Mål Redusere antall personer som benytter døgnovernatting. Tiltak Ta i bruk trappemodellen hvor det vektlegges at bostedsløse gradvis opplæres til å bo selvstendig. Ansvar: Enhetsleder for NAV Nordstrand sosial	Frist Kontinuerlig
9	Kap. 5.4.1 Personer med gjeldsbyrde eller uten inntekter Mål En god og effektiv gjeldsrådgivningstjeneste. Tiltak Redusere antall personer i bydelen med gjeldsbyrde Styrke breddekompetansen for økonomisk rådgiving. Ansvar: Enhetsleder for NAV Nordstrand sosial	Frist Kontinuerlig
10	Kap. 5.5.3 Utfordringer som rusmisbrukere kan møte på når de skal fremskaffe bolig Mål Gi målgruppen et egnet boligtilbud Tiltak - Kartlegge boligsituasjonen til personer med uttalt rusproblem. - Hvert kvartal settes det opp status for boligsituasjonen til den enkelte bruker med uttalt rusproblem. Ansvar: Enhetsleder for NAV Nordstrand sosial	Frist kontinuerlig
11	Kap. 5.6.2 Boliger for personer med sammensatte diagnoser (dobbeltdiagnoser) Mål Skaffe tilgang til flere boliger med tett oppfølging som er egnet for brukergruppen. Tiltak Bydelen skal til enhver tid ha oversikt over alle tilgjengelige boliger	Frist (for tiltakene) 31.08.2011

	egnet til formålet. Styrke samarbeidet med alle behandlingsinstanser som er involvert for å kunne gi brukeren en best mulig hjelp. Kartlegge eksisterende tilbud i Oslo kommune opp mot bydelens brukere med dobbeltdiagnoser. Lage oversiktslister over tilgjengelige botilbud. Innarbeide at alle rusmiddelbrukerne får tilbud om IP (individuell plan). I IP plan skal det fremkomme hvem som har ansvar for å bistå bruker og hvem som er ansvarlig for å følge bruker i behandlingskjeden. Søke om eksternt finansierte alternativer for målgruppen. Ansvar: Enhetsleder for NAV Nordstrand sosial.	
12	Kap. 5.7.1 Booppfølging i bydelen Mål Sosialsenterets booppfølgere skal være ledende for bydelens kompetanse på området. Tiltak - Sikre at våre brukere får riktig og oppdatert informasjon når de skal motta hjelp og at tiltakene blir effektive og individuelt tilpasset. - Videreutvikle og opprettholde tilstrekkelig kompetanse for fagområdet. Ansvar: Enhetsleder for NAV Nordstrand sosial	Frist: 01.01.2011 – Kontinuerlig
13	Kap. 5.8 Kvalifiseringsprogram (KVP) Mål Samtlige som er i målgruppen for kvalifiseringsprogrammet skal kartlegges og det skal gjøres en arbeidsevnevurdering av den enkelte. Tiltak Revurdering av brukergruppen i samarbeid med ansatte i kvalifiseringsprogrammet og sosialkonsulentene. Ansvar: Enhetsleder for NAV Nordstrand sosial	Frist kontinuerlig
14	Kap. 5.9 De som står helt uten et sted å sove Mål - Bydelen skal benytte døgnovernatting med kvalitetsavtale. - Redusere antall personer som til enhver tid oppholder seg i døgnovernatting. - Tett oppfølging av brukerne når de benytter døgnovernatting. Tiltak - Effektivisere samarbeid med rusmiddeletaten og døgnovernattingsstedene for tettere oppfølging den perioden vedkommende oppholder seg der. - Sosialkonsulenten samarbeider med booppfølger og institusjoner for å sikre at det utarbeides handlingsplan for perspektiv på opphold tiltak for å nå mål om permanent bolig, som beskrevet i normaliserings- og kjedemodellen. Ansvar: Enhetsleder for NAV Nordstrand sosial	Frist Kontinuerlig
15	Kap. 5.9.1 Tilpassede boliger Mål Sikre brukere et riktig omsorgsnivå, før etablering i egen bolig. Tiltak med fokus på brukermedvirkning inkluderes brukeren i prosessene mot	Frist kontinuerlig

	en individuelt tilpasset bolig Styrke samarbeidet gjennom tverrfaglige møter. Ha fokus på individuell plan slik at bruker får et helhetlig tilpasset tjenestetilbud. Ansvar: Enhetsleder for NAV Nordstrand sosial	
16	Kap. 5.10.1 Generelt – vanskeligstilte Mål Prioritere utnyttelse av tilgjengelige boligvirkemidler til de mest vanskeligstilte innen denne gruppen. Tiltak Styrke og videreføre råd og veiledning, praktisk bistand ved utfylling av skjemaer m.m., både fra økonomisk rådgiver og sosialkonsulent. Ansvar: Enhetsleder for NAV Nordstrand sosial	Frist Kontinuerlig
17	Kap. 5.11.2 En økning i bosetting av flyktninger Mål Styrke tverrfaglig samarbeid mellom tjenestene som arbeider med flyktninger. Tiltak Det skal arbeides med å skaffe ekstern (statlig) finansiering gjennom enkelte integrerings prosjekter. Regelmessige møter mellom flyktningkonsulent og introduksjonsprogrammet for å finne differensierte og hensiktsmessige løsninger. Kompetanseutveksling og nettverksbygging mellom tjenester/enheter og andre instanser internt og eksternt. Ansvar: Enhetsleder for NAV Nordstrand sosial	Frist kontinuerlig
18	Kap. Hvilke boligløsninger har bydel Nordstrand behov for i nærmeste fremtid Mål Fremskaffe egnede og varierte bo alternativer i samarbeid med boligkontoret. Økt samarbeid og systematisk samordning på tvers av tjenestesteder, for å oppnå en kostnadseffektivisering og varige boligløsninger. Tiltak Annonser i lokal presse for å skaffe flere utleie boliger Ansvar: Enhetsleder for NAV Nordstrand sosial	Frist 01.08.2011
19	Kap. 5.13 Ungdom som skrives ut av barnevernet Mål Til enhver tid ha oversikt over boligbehovet for målgruppen. Tiltak - Effektivisere samarbeidet mellom barnevernet og sossialsenteret i Bydel Nordstrand. - Arbeide for at det ansettes en boligfremskaffer. - Bydelen skal til enhver tid ha oversikt over låneordninger og tilskuddsordninger for målgruppen. Ansvar: Enhetsleder for NAV Nordstrand sosial	Frist 01.01.2012

20	Kapittel 6 Enhet for forebyggende tjenester Mål Boligene i Herregårdsveien og Marmorberget samlokaliserte boliger skal primært fungere som et midlertidig botilbud/gjennomgangsboliger Tiltak Leietakerne i Herregårdveien og Marmorberget samlokaliserte boliger gis en tidsbegrenset leiekontrakt. Ansvar: Enhetsleder for forebyggende tjenester	Frist kontinuerlig
21	Kap. 7.4 Boligtiltak til målgruppene Mål Ha oversikt over målgruppens boligbehov. Tiltak - Kartlegge kontinuerlig målgruppens boligbehov, og planlegge boliganskaffelsen i god tid i samarbeid med bruker, spesialisthelsetjenesten og andre enheter i bydelen. - Imøtekomme brukernes boligbehov på en faglig forsvarlig måte etter deres behov og ønske for en tilrettelagt bolig. - Tilrettelegge for en sikker og forsvarlig overgang til egen bolig. Ansvar: Enhetsleder for bestiller	Frist Kontinuerlig.
22	Kap. 8.1 Oversikt over boliger for mennesker med funksjonsnedsettelse i bydelens bemannede boliger Mål 1. At boligene skal være i tilfredsstillende stand for brukerne. 2. Tilpasse eksisterende boliger til nye brukere 3. Boligene for mennesker med funksjonsnedsettelse skal være bemannet. Tiltak 1. Bydelen gjennomfører nødvendig vedlikeholdsarbeid og rehabilitering i disse boligene. 2. Tilpasse det fysiske miljøet og bemanningen 3. Omorganisere to boliger fra ubemannet til bemannet i takt med endret bistandsbehov Ansvar: Enhetsleder for bo- og dagtilbud	Frist 1. 31.12.2011 2. Kontinuerlig 31.12.2014

KAPITTEL 10

KILDEHENVISNINGER

Overordnede dokumenter

Fellesskriv nr. 3/2001 om garanti og depositum i husleieforhold

Fellesskriv nr. 8/2006 om bydelenes saksbehandling ved varsler om utkastelse

Forskrift av 07.05.2003 om tildeling av kommunal bolig i Oslo kommune

St.meld. nr. 23 (2003-2004) Om boligpolitikken

Bystyremelding om sosiale boligvirkemidler, sak 453, vedtatt av Oslo bystyre 17.12.2009

Underordnede dokumenter

Oslo kommune, Byrådsavdeling for eldre og sosiale tjenester: Når bolig ikke er nok –

Prosjektrapport: Elisabeth Jensen 2010

Brev- Byrådsavdelingen for eldre og sosiale tjenester: Rammetilskudd til Kompetanseheving i boligsosialt arbeid – 2010

Brev- Byrådsavdelingen for eldre og sosiale tjenester: Boforholdene for eldre i kommunale boliger

Oslo kommune Plan- og bygningsetaten, avd. for byutvikling- Kommunedelplan for torg og møteplasser: Møteplasser i multietniske miljøer 2006

Rundskriv U-10/2002 Boligsosialt arbeid – bistand til å mestre et boforhold

Oslo kommune, Bydel Nordstrand –Budsjett 2010 for Bydel Nordstrand