

# **Boligsosial handlingsplan**

**Bydel Grünerløkka**

2011 - 2014



## **INNLEDNING**

I strategisk plan for Bydel Grünerløkka står det at bydelen skal være et trygt og attraktivt sted å bo og jobbe, med gode fysiske og sosiale oppvekstvilkår, mangfold, aktivitet og trivsel for bydelens beboere, spesielt med tanke på å legge til rette for barnefamilier. Dette målet er langt på vei nådd, Bydel Grünerløkka er et attraktivt sted å bo for mange. Det viser tilflyttingen, nybyggingen og de høye boligprisene. Bydelen har en variert boligmasse av gjennomgående god standard, det finnes så vel småhusbebyggelse og eneboliger, som nye og eldre leiegårder. Det er mange populære parker og grøntområder og tilbudet på kultur og uteliv er blant de beste i Oslo. De fleste bor trygt og godt og klarer å ta ansvar for egne liv. Men for noen er det nødvendig med hjelp til å mestre hverdagen.

Det er i utgangspunktet slik at den enkelte har ansvar for å sørge for å ha en egnet bolig, men noen har behov for hjelp til å skaffe og beholde en tilfredsstillende bolig. Oslo kommune har derfor et bredt spekter av boligvirkemidler for å bistå vanskeligstilte på boligmarkedet. Hjelpetilbudene spenner fra døgnovernatting i akutte situasjoner, via en differensiert kjede av bo- og omsorgstilbud til økonomiske støtteordninger, sosialhjelp og råd og veiledning.

## **BOLIGSOSIALT ARBEID**

Oslo kommunes mål for boligarbeid er at det skal være rettet mot dem som trenger det mest. Boligvirkemidlene skal bidra til at familier og enkeltpersoner blir mest mulig selvhjulpne. Hjelpen skal bestå i en sammenhengende kjede av boligtiltak som skal kunne møte individuelle behov.

Med boligsosialt arbeid mener vi all innsats fra å framskaffe og tildele boliger til tjenester og enkelttiltak som kan bidra til å sikre den enkeltes mulighet til å skaffe eller beholde en bolig. Framskaffelse av bolig kan gjelde kommunale boliger eller bolig i det private markedet. Bistand til å sikre bosituasjonen kan være veiledning og opplæring, bistand til å utføre praktiske gjøremål, hjelp til å disponere økonomien og bistand til å overholde forpliktelser knyttet til boforholdet og naboer. I utvidet forstand kan også helse- og sysselsettingstiltak samt tiltak for aktivisering og forebygging av isolasjon være del av et boligsosialt arbeid.

I Bydel Grünerløkka er det mange tjenester som bruker boligvirkemidler og utfører boligsosialt arbeid. NAV-sosial gir økonomisk sosialhjelp, tildeler kommunale boliger samt lån, tilskudd og bostøtte, yter oppfølgingstjenester, tilbud til rusavhengige og døgnovernatting. Bestillerkontoret tildeler bolig og nødvendige oppfølgingstjenester til brukere med spesielle behov. Utførertjenestene gir hjemmebaserte tjenester som i mange tilfeller muliggjør at brukere kan beholde bolig og drifter også flere tilpassete boliger. Fagsenteret for barn og unge og barnevernet gir tilbud som gjør det mulig for familier å bli boende i sitt hjem og botrening for ungdom og foreldre der det er nødvendig.

## **MÅLGRUPPE**

Det boligsosiale arbeidet skal rettes inn mot dem som trenger det mest, men hvem er egentlig det? Det finnes en rekke ulike forståelser av hvem som er vanskeligstilt på boligmarkedet. I stortingsmelding 23 (2003-2004) om boligpolitikken pekes det på at tiltak for å redusere antall vanskeligstilte på boligmarkedet på den ene side kan rettes mot individene for å styrke deres ressurser og på den annen side kan rettes mot egenskaper ved boligmarkedet som hindrer enkelte i å delta.

Individenes manglende ressurser vil ofte være knyttet til fattigdom, som ofte har sin årsak i helsemessige og sosiale problemer. Problemer på boligmarkedet kan også skyldes manglende ferdigheter i norsk og sviktende kunnskap om hvordan markedet fungerer. Ekskluderende egenskaper ved boligmarkedet kan være manglende tilgjengelighet på bolig (pressområde), høye priser eller diskriminering. Når bydelen skal se på sine muligheter til å hjelpe vanskeligstilte vil oftest det mest aktuelle være å se på tiltak som kan styrke individenes ressurser, det er der flertallet av bydelens virkemidler ligger.

Med utgangspunkt i bystyremelding 2/2008 om sosiale boligvirkemidler i Oslo kommune er bydelens oppgave å bistå vanskeligstilte som ikke på egen hånd kan komme inn i egnet bolig eller opprettholde egnet bolig. Dermed omfatter vår forståelse av hvem som er vanskeligstilt både personer som har problemer på boligmarkedet på grunn av fattigdom, men også de som har spesielle behov som skyldes fysisk og psykisk helse eller sosiale problemer som for eksempel rus. Med et slikt utgangspunkt er det mulig å se at tiltak kan rettes mot individenes ressurser så vel som mot uønskete trekk ved markedet.

## **DEMOGRAFI OG BOSETTINGSMØNSTER**

Det er viktig å merke seg at gruppen som er vanskeligstilt på boligmarkedet vil variere i tid og rom. Mange nye boliger og økonomiske oppgangstider vil gi flere tilgang på gode boliger, mens nye grupper kan bli vanskeligstilt i trange tider. I Bydel Grünerløkka har vi i mange år sett en stor grad av inn- og utflytting, over 25 % av befolkningen har flyttet årlig.

I studien "Levekår på vandring" (FAFO 2007) vises det at mønstrene for fordeling av levekår i Oslo er i endring. Rapporten viser at Oslos befolkning sett under ett har svært høye nivåer på utdanning, inntekt, sysselsetting og boligstandard i forhold til landsgjennomsnitt. Samtidig er det lett identifiserbare grupper av befolkningen med alvorlige levekårsproblemer knyttet til helseproblemer og lav inntekt. De geografiske mønstrene i levekårsproblemenes utbredelse formes i et samspill av fire faktorer: aldring, arbeidsmarkedstilknytning, etnisitet og flyttemønstre.

Aldring fører til at det blir flere som på grunn av svært høy alder får svekket funksjonsevne. Vi har i tillegg de siste 10-15 årene hatt en økning av befolkningsgruppen med ikke-vestlig bakgrunn i Oslo. Barnefamilieene i denne gruppen øker og det har ført til at en større andel av byens yngste barn, vel en tredjedel, vokser opp i befolkningslag som har svakere levekår enn majoritetsbefolkningen.

Vi ser at store innvandrergupper ligger langt under befolkningsnittet i inntekt. Dette har delvis sammenheng med lavere yrkesdeltakelse, men skyldes også at inntekten hos de yrkesaktive i gruppen er klart lavere.<sup>1</sup> Samtidig ser vi at andelen forsørgere uten arbeid er klart størst i indre øst. De geografiske forskjellene i levekår avspeiler i stor grad innvandrerbefolkningens flyttemønstre. Barnefamilier som har råd til det flytter ut av indre by og mot nordøst og Søndre Nordstrand.

Hovedtrenden er at skillet i mindre grad handler om ulikhet mellom ytre vest og indre øst og mer mellom vest og de nye drabantbyene i nord øst. Det betyr at indre øst ikke lenger i samme grad som tidligere kan brukes som stikkord for levekårsproblemer i Oslo. Likevel er det

---

<sup>1</sup> Levekår på vandring (FAFO 2007) s 115

fremdeles visse områder i den østlige bykjernen som har en opphopning av personer med dårlige levekår. Samtidig ser vi en tilstrømning av ung, urban, i all hovedsak hvit, middelklasse på livsfasevandring.

Det har noen år vært en tendens til at unge, enslige med moderat inntekt flytter til Grünerløkka fra vestkanten mens noe voksne par og barnefamilier flytter ut. Men nå vokser tallet på barnefamilier i bydelen, dette kan bety at flere barnefamilier velger å bli boende i bydelen over tid. Flytteprosessene bidrar til at befolkningen i indre øst ikke eldes like raskt som i resten av byen, men inntektsnivåer forblir lavt fordi innflytterne er i en tidlig livsfase.

Det er en stor utfordring for bydelens hjelpeapparat at flyttemønstre raskt kan endre den sosiale geografien, dette krever en fleksibel bruk av tiltak og virkemidler for å hjelpe vanskeligstilte på boligmarkedet i Bydel Grünerløkka.

## **FORVENTET BEFOLKNINGSUTVIKLING**

Det ventes en sterk befolkningsvekst i Oslo også i årene framover. I 2009 hadde Grünerløkka den i særklasse sterkeste veksten både i absolutte tall og i prosent. Prognoser for befolkningsutvikling på bydelnivå har betydelig usikkerhet. På litt lenger sikt vil det være en forutsetning for en vekst at det kommer flere boliger til.

Fram til 2020 ventes det høy boligbygging og dermed en sterk befolkningsvekst på rundt 30 % i indre by øst. Bydel Grünerløkka hadde nærmere 46 000 innbyggere i 2010, dette tallet forventes å stige til over 57 000 i 2020. I Oslo som helhet forventer man på bakgrunn av redusert dødelighet og store barnekull etter krigen en sterk vekst i gruppen personer mellom 67 og 79 år. Bydel Grünerløkka har de siste 10 årene hatt en markert nedgang i gruppen over 80 år og i prognosene antas det at utviklingen fortsetter. Bydelen har de siste årene sett en liten økning i aldersgruppen 67 – 79 år, likevel ser ut til at fødselsoverskudd og flyttemønstre kan gi bydelen en ”yngre profil” enn byen som helhet.

## **FRAMSKAFFE BOLIGER**

### **RÅD OG VEILEDNING – DEPOSITUM**

NAV Grünerløkka sosial skal medvirke til å skaffe boliger til vanskeligstilte personer som ikke selv kan ivareta sine interesser på boligmarkedet jmf. Lov om sosiale tjenester i NAV § 15. I tillegg har sosialtjenesten etter § 27 en plikt til å finne midlertidig botilbud for dem som ikke klarer det selv.

Sosialtjenesten gir økonomisk rådgiving, veiledning vedrørende rettigheter og forpliktelser i boforhold og i forhold til å finne egnet bolig. Der det er behov for det gir sosialtjenesten økonomiske garantier for depositum eller kontant depositum for å gi vanskeligstilte mulighet til å komme inn på leiemarkedet. Sosialtjenesten har også kontakt med utleieryrke og kan formidler leiekontrakter.

### **KOMMUNALE BOLIGER**

Bydel Grünerløkka disponerer over 1500 boliger for utleie per januar 2010. Av disse er nesten 1300 ordinære kommunale boliger, resten er spesielt tilpassete boliger leid inn fra kommunale foretak eller private.

Inntil 1976 var kommunale boliger et tilbud til folk flest. Man stilte seg på venteliste og fikk bolig etter tur. Men i dag er målgruppen for kommunale boliger personer som ikke selv eller ved hjelp av andre former for offentlig bistand greier å skaffe seg egnet bolig. Denne prioriteringen har ført til at de kommunale boligene er blitt et av bydelens viktigste boligvirkemidler rettet mot vanskeligstilte. Samtidig er det slik at ikke alle som har behov for kommunal bolig er gode naboer, mange sliter med rus og sviktende psykisk helse.

Det er viktig for bydelen å gi et tilbud til dem som trenger det mest og samtidig beskytte bomiljøet mot sterkt avvikende atferd. Det er også en utfordring at tildeling av kommunal bolig er inntektsavhengig. Når en økning i inntekt kan føre til tap av bolig kan insentivene til å komme i arbeid bli svekket. Det er nødvendig å ha gode tiltak for å sikre inntekt samtidig som man får alternativ til kommunal bolig for å unngå å befeste en vanskelig posisjon. Mye av bydelens utfordringer rundt kommunal bolig er således å gi tilbud til dem som profiterer på det og samtidig ha gode alternativer til dem som ikke bør bo i kommunal bolig.

## LÅN OG TILSKUDD TIL Å FÅ EGEN EIET BOLIG

**Startlån og boligtilskudd til etablering** er virkemidler som skal bidra til at vanskeligstilte på boligmarkedet kan etablere seg i egen bolig eller opprettholde egnet bolig. Virkemidlene er statlige og gitt gjennom Husbanken.

**Startlån** kan hjelpe personer som ikke får vanlig lån i bank til å finansiere boligkjøp eller til å bli boende i eksisterende bolig (refinansiering). Startlån krever ikke kausjon eller egenkapital og kan gi så vel toppfinansiering som fullfinansiering av bolig. Det er et krav at låntaker har stabil inntekt og kan betjene renter og avdrag, men lavere krav til sikkerhet og egenkapital gir muligheter til mange som ellers ikke ville fått lån.

**Boligtilskudd til etablering** kan gis der betjeningsevnen ikke forsvare fullfinansiering med startlån. Boligtilskudd er et rente- og avdragsfritt lån som nedskrives med 5 % årlig og som fungerer som en slags egenkapital. Boligtilskudd gis normalt i sammenheng med lån. Bydel Grünerløkka har de senere årene brukt startlån primært til tre grupper: unge som etablerer seg for første gang, personer som trenger hjelp til å komme ut av kommunal bolig og barnefamilier/ enslige forsørgere. I 2009 ble det i Bydel Grünerløkka innvilget 174 lån til kjøp av bolig til en samlet sum av kr. 128 940 000,-. Lån og tilskudd kan også gis til utbedring og tilpassing av bolig.

Startlån og tilskudd er et begrenset gode som bydelen må bruke med omhu. Brukt riktig kan det hjelpe personer som ellers ville vært varig vanskeligstilt på boligmarkedet til egen eiet bolig og selvhjulpenhet.

# TILTAK FOR Å SIKRE VANSKELIGSTILTES BOLIG

## BOSTØTTE OG ØKONOMISK SOSIALHJELP

Bostøtte er et økonomisk virkemiddel som skal bidra til at vanskeligstilte på boligmarkedet klarer sine bostøttegifter. I 2009 var det noe over 3000 husholdninger i Bydel Grünerløkka som mottok bostøtte. Boligkontoret i bydelen administrerer tre støtteordninger som er rettet inn mot ulike grupper.

**Kommunalt boligtilskudd (KBT)** er forbeholdt trygdede og pensjonister med lave inntekter. Ordningen omfatter selvstendige boforhold. Pensjonater, hospits og trygdeboliger faller utenfor ordningen. Maksimalt månedlig støttebeløp er i 2010 kr.1000,- og kan komme på toppen av statlig bostøtte.

**Bostøtte for leietakere i kommunale boliger (BKB)** er en kommunal støtteordning rettet mot dem som bor i bolig forvaltet av Boligbygg Oslo KF. Bostøtten trekkes fra i husleia.

**Statlig bostøtte** administreres av Husbanken og kommunen. Alle som mottar kommunal bostøtte må søke statlig bostøtte. Støtten beregnes ut fra forholdet mellom inntekter, bostøttegifter og antall personer i husholdningen. Inntekstgrensen for enslige var i 2009 kr.201 000,-. På lik linje med inntektskravene ved tildeling av kommunal bolig kan de lave inntektsgrensene svekke insentivene til å ta arbeid og bidra til å låse fast en vanskelig situasjon.

**Økonomisk sosialhjelp** er en rettighet for dem som ikke kan sørge for sitt livsopphold gjennom arbeid eller ved å gjøre gjeldende økonomiske rettigheter jmf. Lov om sosiale tjenester i NAV § 18. I de tilfellene der egen inntekt og bostøtte ikke er tilstrekkelig til å dekke utgifter til livsopphold og bolig vil sosialtjenesten yte økonomisk hjelp til bostøttegifter. Sosialhjelp er en midlertidig ytelse som skal ta sikte på å gjøre mottaker økonomisk selvhjulpent.

## OPPFØLGING OG TILRETTELEGGELSE

Flere av bydelens tjenester bidrar til å gjøre det mulig for vanskeligstilte å bli boende i sin bolig. Mange av disse tjenestene favner langt videre enn de vanskeligstilte på boligmarkedet, men bør likevel nevnes fordi de ofte er nødvendige for å sikre at brukere kan fortsette å bo i egen bolig.

Bestillerenheten og hjemmetjenesten gir praktisk bistand og hjemmesykepleie, avlastning og assistanse og en rekke andre tilbud. Hjemmetjenesten har også en egen avdeling for miljøarbeid og psykisk helse som gir hjemmetjenester rettet mot personer med psykiske lidelser og rusproblemer. Dette kan omfatte individuell oppfølging og trening i dagliglivets ferdigheter.

Hjemmetjenesten driver i samarbeid med psykiatrien et team (ACT) som driver oppsøkende behandling av personer med psykiske lidelser.

NAV Grünerløkka sosial gir økonomisk rådgivning og bistår med gjeldssanering. De tilbyr forvaltning av trygd og annen inntekt for å sikre at blant annet husleie blir betalt. Sosialtjenesten og kvalifiseringsavdelingen arbeider også for å aktivisere, kvalifisere og sysselsette brukere. Dette gir bedre inntekt og styrket fysisk og psykisk helse, som igjen bidrar til å

stabilisere boforhold. Sosialtjenesten arbeider også aktivt for å unngå utkastelser gjennom kontakt med utleiere og tidlig kontakt med leietakere i risikozonen.

Oppvekstavdelingen med blant annet barnevern, fagsenter for barn og unge, barnehagene, kriminalitetsforebyggende saltokoordinator og gateteam gir en rekke tjenester som bidrar til bedret bomiljø og som hjelper den enkelte å bli boende i egen bolig.

Det kan ligge en gevinst i det boligsosiale arbeidet knyttet til bedre samordning av disse tjenestene i de situasjonene der det oppstår problemer med å skaffe eller beholde bolig.

## **BOLIGER OG TJENESTER RETTET MOT SPESIELLE GRUPPER AV VANSKELIGSTILTE PÅ BOLIGMARKEDET.**

Bydel Grünerløkka har en rekke boliger tilpasset ulike behov. Vi har i bydelen boliger for unge, eldre, funksjonshemmede, psykisk syke og utviklingshemmede. Vi kjøper i tillegg bo- og rehabiliteringstjenester fra Rusmildeletaten og ulike omsorgsboliger fra private leverandører. Bydelen har i dag 97 Omsorg Pluss boliger for eldre i Helgesensgate 58 og vi har 31 samlokaliserte boliger tilrettelagt for eldre i Helgesensgate 62. På landsbasis forventer vi en økning i antallet eldre de kommende årene, samtidig har utviklingen de senere årene gått i motsatt retning i bydelen. Dette er en utfordring i forhold til å framskrive behov og krever at det bygges inn fleksibilitet i tilbudene.

Bydelen har i dag 12 samlokaliserte boliger (4+8) for utviklingshemmede og i tillegg leier vi 4 leiligheter som får basetjenester fra en av de samlokaliserte tjenestene. I tillegg kjøper vi per i dag 11 boliger av private og kommunale tilbydere. Utviklingshemmede er en brukergruppe som har behov for mer skjermet bolig enn vi kan tilby i den kommunale boligmassen og brukerne har ofte behov for kostnadskrevende tjenester. Ettersom det er en liten gruppe er det vanskelig å forutse behovet for boliger om noen år, inn og utflytting fra bydel kan endre behovet radikalt. Men bestillerenheten melder om behov for rundt ti nye boliger med tilgjengelig personell innen kort tid.

Bydelen har i dag 76 samlokaliserte boliger for brukere med psykiske lidelser, flertallet av boligene ligger i og driftes av bydelen. I tillegg kjøper vi per desember 2010 i overkant av tjue plasser i omsorgsboliger av kommunale og private leverandører i og utenfor Oslo. En del av disse plassene er til svært kostnadskrevende brukere med store atferdsproblemer. Bydelens eksisterende psykiatriboliger er ikke tilrettelagt for å gi tjenester til brukere med betydelige personlighetsforstyrrelser og/ eller rusmiddelbruk som fører til atferdsproblemer. For denne gruppen bør det utvikles tettere samarbeid med spesialisthelsetjenesten og vi må vurdere å utvikle egnete botiltak som kan supplere private leverandører.

I tillegg til de samlokaliserte boligene har bydelen et tilbud om kommunal bolig med avtale og vilkår, der brukere med psykiske lidelser og/ eller rusproblemer får tildelt bolig på betingelse av at de inngår et samarbeid med hjelpeapparatet. I desember 2010 hadde vi ca. 25 slike avtaler og dette er et tilbud som utvides.

Bydel Grünerløkka har mange brukere som sliter med rusmiddelavhengighet. Flertallet av disse bor i egne boliger, som ofte er kommunale. Ikke alle makter hele tiden å bo i egen bolig. I Oslo kommune har vi den byomfattende Rusmildeletaten som har et differensiert tilbud av boliger for rusmiddelavhengige. Bydel Grünerløkka kjøpte i 2010 til enhver tid mellom sytti

og åtti plasser i botilbud av Rusmiddeletaten. Disse spenner fra brukere som bor langvarig i omsorgsinstitusjoner til døgnovernatting i lavterskeltilbud. Det er også noen som ikke kan bo i egen bolig, men som ikke er i målgruppen for Rusmiddeletatens boliger og da må bydel finne andre tilbud. Videre utvikling av slike tilbud er en utfordring bydelen bør se nærmere på i de kommende år.

## **BOLIGSOSIALE UTFORDRINGER. KARTLEGGINGER AV BOLIGBEHOV HOS VANSKELIGSTILTE.**

Vi har i 2010 gjennomført to kartlegginger av boligbehov hos vanskeligstilte i Bydel Grünerløkka.

Byrådsavdeling for eldre og sosiale tjenester i samarbeid med Husbanken initierte høsten 2009 og våren 2010 en kartlegging i Oslo av bydelenes behov for boligløsninger for personer med tung rus- og/ eller psykiatriproblematikk. Denne undersøkelsen gir en indikasjon på hvor mange brukere i bydelen som på grunn av rus- og psykiatriproblemer har behov for et forsterket og tilpasset botilbud.

Av de 331 kartlagte personene i den tyngste gruppen i Oslo var hele 55 fra Bydel Grünerløkka. Inkluderingskriteriene kan ha blitt tolket ulikt fra bydel til bydel, men det er klart at bydelen har en betydelig gruppe som har behov for meget omfattende bistand for å mestre sitt boligforhold. Alle i den tyngste gruppa i bydelen var i bolig på tidspunktet for undersøkelsen, men de aller fleste bodde i institusjoner og andre boliger av midlertidig karakter. Over ¾ av gruppen hadde problemer med psykisk helse, mange har i tillegg rus-avhengighet og over 1/3 har store atferdsproblemer.

Det er en utfordring for bydelen å gi et godt tilbud til denne gruppen. Særlig utfordrende er gruppen med personlighetsforstyrrelser som ofte er kombinert med rus. Det er få gode tilbud til denne gruppen fra spesialisthelsetjenesten.

Bydel Grünerløkka gjennomførte i oktober/ november 2010 en kartlegging i bydelens tjenester av alle personer med behov for betydelig hjelp og bistand i forbindelse med bolig. Vi ønsket uavhengig av årsak/ diagnose til problemet å danne et bilde av hvor mange av bydelens husstander, som hadde store hjelpebehov i forhold til bolig på et gitt tidspunkt. Det er meget vanskelig å lage entydige kriterier for en slik kartlegging, vi har derfor måttet basere oss på betydelig grad av skjønn. Vi tror likevel kartleggingen gir et brukbart bilde av utfordringene vi per i dag står overfor. Dette er utfordringer som tjenesteapparatet løser fortløpende og det er ikke store etterslep i tjenesteleveransen. Det er derfor rimelig å anta at dette gir et bilde av kapasitetsbehovet også framover. Kartleggingen gjaldt den svakeste gruppen som var helt uten bolig, i umiddelbar fare for å miste bolig eller som bodde i svært uegnet bolig.

Vi fant i overkant av 200 hustander som fylte kriteriene. Av disse var det 111 som var uten egen eid eller leid bolig, dette var enslige uten barn med unntak av to hustander som bodde midlertidig hos familie og en i institusjon. Kun 5 personer ble rapportert som uten tak over hodet. To uker etter undersøkelsen hadde to av de fem fått ny bolig, to bodde hos venner og en brukte ved behov Rusmiddeletatens døgnovernatting.



Flertallet av de boligløse bodde på institusjon eller var fengslet og hadde ikke bolig å gå til etter utskrivelse eller løslatelse. Dette gir en indikasjon på betydningen av et godt tjenestetilbud når det gjelder boligframskaffelse.

Det ble rapportert om 28 barnefamilier med store problemer knyttet til bolig, av disse hadde 18 enslige forsørgere. Det var kun seks familier med fire eller flere barn, deres problem var trangboddhet. For familiene for øvrig var problemene hovedsakelig knyttet til liten plass eller behov for tilpassing på grunn av sykdom eller funksjonshemming. Fagsenter for barn og unge melder om problemer med å finne egnet bolig for familier med funksjonshemmede barn.

Det ble meldt om 33 personer under 20 år med behov for hjelp i forbindelse med bolig. Flertallet var ungdom som var i kontakt med barnevernet og som hadde behov for hjelp til bolig utover hva som er vanlig for aldersgruppen. Videre var det syv unge funksjonshemmede som trengte tilpasset bolig for å kunne flytte hjemmefra. Blant de funksjonshemmede var det også tilsvarende antall over 20 år med behov for omfattende tilpassinger eller bytte av bolig.

I overkant av tretti husstander stod i fare for å miste bolig. Dette skyldes i de fleste tilfellene manglende husleiebetaling og husbråk. For over halvparten av disse ble husbråk ført opp som hovedårsak, antagelig har dette sammenheng med rus- og psykiatriproblemer.

Å løse bydelens boligsosiale utfordringer vil kreve stor grad av samarbeid mellom bydelens tjenester og til dels på tvers av bydelsgrensene. I tillegg må vi ha god kontakt med private utleiery og leverandører av ulike boligjenester. Det kan bli nødvendig å utvikle nye mønstre for samhandling og det vil fordre vilje til å være fleksible og finne løsninger til beste for brukene og bydelen. Videre er det viktig å se at boligsosialt arbeid henger tett sammen med bydelens øvrige sosiale arbeid og tjenestetilbud.

Målet for de sosiale tjenestene er å hjelpe brukerne til størst mulig grad av selvhjulpenhet og egenmestring. Det er derfor viktig at boligsosialt arbeid sees i sammenheng med arbeid med inkludering, aktivisering, kvalifisering og sysselsetting. Samtidig som vi arbeider for at alle skal få en egnet bolig er det viktig at vi er bevisst på at summen av hjelpetiltak ikke må bidra til å låse fast en vanskelig situasjon.

## **FORSLAG TIL MÅL OG TILTAK**

Bydel Grünerløkkas overordnede målsetting med boligsosialt arbeid er å benytte et differensiert tilbud av boligvirkemidler for å sikre at de som ikke kan ivareta sine interesser på boligmarkedet får hjelp til å skaffe og beholde egnet bolig. Vi har satt fem hovedmål for perioden 2011-2014 for å gi bydelens vanskeligstilte et best mulig boligsosialt tilbud.

### **Hovedmål 1:**

**Bydel Grünerløkka skal gi tilstrekkelig bistand til vanskeligstilte på boligmarkedet til at de fleste kan skaffe og beholde en egnet bolig i det ordinære boligmarkedet.**

### **Delmål 1:**

Bydel Grünerløkka skal gi tilstrekkelig veiledning og informasjon til alle som henvender seg med behov for hjelp til å skaffe eller beholde en bolig.

Tiltak:

- Utvikle rådgivningsmetodikk spesielt rettet mot de svakest stilte og brukere med store språkhindringer.
- Boligskole. Opplæring i boliganskaffelse og om krav og forventninger til leietakere.
- Økonomisk rådgivning og bistand til å søke lån, startlån og bostøtte.
- Individuell vurdering av behov for boligplan.

Delmål 2:

Bydel Grünerløkka skal ved behov gi praktisk bistand til boligframskaffelse.

Tiltak:

- Etablere og pleie kontakt med utleiery i bydelen.
- Booppfølgere som bistår med å finne bolig, gå på visning og i kommunikasjon med utleier.
- Vurdere behov for dedikerte stillinger ved NAV til boligframskaffelse.

Delmål 3:

Bydel Grünerløkka skal arbeide aktivt for å unngå utkastesler.

Tiltak:

- Fagavdeling for miljøarbeid og psykisk helse skal følge opp husstander i risikozonen
- NAV sosial skal videreføre arbeidet for færre utkastelser

**Hovedmål 2:**

**Bydel Grünerløkka skal gi kommunal bolig til de som trenger det mest og samtidig ivareta bomiljøet.**

Delmål 1:

Bydel Grünerløkka skal ha så god gjennomstrømming i kommunale boliger at det er tilstrekkelig kapasitet for de som trenger kommunal bolig mest.

- Alle som tildeles kommunal bolig skal ha plan for videre boligkarriere.
- Aktiv bruk av startlån og tilskudd for å hjelpe beboere i kommunal bolig over i det private markedet.
- Redusere vedtaksperiode fra 5 til 3 år der vi ser at livssituasjonen og mulighet for selvhjelpenhet kan bedres på kortere sikt.
- Senest ett år før kontrakten løper ut skal alle beboere i kommunal bolig få vurdert behov for oppfølging med henblikk på å finne annen bolig.
- Oppfølging rettet mot kvalifisering og sysselsetting

Delmål 2:

Tildelingspraksis for kommunale boliger og oppfølging av den enkelte beboer skal sikre et godt bomiljø.

Tiltak:

- Ved tildeling av bolig til barnefamilier og eldre skal de i størst mulig grad skjermes fra de mest belastete bomiljøene.

- Tett oppfølging av alle i den første perioden etter innflytting.
- Samarbeide med Boligbygg om opprusting av fysisk bomiljø
- Bydelen skal ha tilstedeværelse i de mest belastete miljøene, kontaktpersoner/ miljøvaktmester/ Rusken

### **Hovedmål 3:**

**Bydel Grünerløkka skal bruke økonomiske boligvirkemidler på en slik måte at de vanskeligstilte på boligmarkedet får best mulig hjelp til å etablere og beholde et egnet boforhold.**

#### Delmål 1:

Alle i bydelen som kvalifiserer for det skal ha bostøtte.

#### Tiltak:

- Alle skal før innflytting i kommunal bolig ha søkt bostøtte
- Skriftlig informasjon om bostøtte på aktuelle språk
- Sosialhjelpsmottakere skal vurderes for bostøtte og evt. få vilkår om å søke
- Informasjon om bostøtte til alle tjenester som har publikumskontakt

#### Delmål 2:

Bydel Grünerløkka skal bruke startlån og tilskudd aktivt for å hjelpe vanskeligstilte

#### Tiltak:

- Bruke lån og tilskudd aktivt for å hjelpe beboere ut av kommunal bolig
- Vurdere mulighet for lån og tilskudd for de som søker kommunal bolig
- Opplæring/ informasjon til tjenestene om kriterier for lån og tilskudd

### **Hovedmål 4:**

**Bydel Grünerløkka skal ha et differensiert tilbud av tilpassete boliger for å dekke bydelens behov.**

#### Delmål 1:

Bydelen skal i størst mulig grad finne egnet bolig i bydelen for personer med problemer knyttet til rus og/ eller psykisk helse.

#### Tiltak:

- Kartlegge og vurdere dagens tilbud
- Samlokaliserte boliger med basebemanning som også kan gi tjenester i nærmiljøet
- Mulighet for rask oppbemanning ved behov, vurdere opprettelse av kompetanse pool
- Koordinert innkjøp av tilpassete boliger for rus og psykiatri.
- Videreføre og forsterke samarbeid med spesialisthelsetjeneste
- Videreføre og forsterke samarbeid med ACT-team

#### Delmål 2:

Bydelen skal ha et eget botilbud til ungdom med spesielle behov

#### Tiltak:

- Egne gjennomgangsboliger

- Bokollektiv med ressurspersoner
- Styrke samarbeid med sosialsenter ved utfasing fra barnevern
- Ambulant oppfølging fra base

#### Delmål 3:

Bydelen skal ha et riktig dimensjonert tilbud av boliger for funksjonshemmede.

#### Tiltak:

- Bruke startlån og tilskudd til å hjelpe funksjonshemmede til å kjøpe egen leilighet
- Fleksibilitet gjennom samlokaliserte boliger med flere målgrupper
- Samarbeid med Boligbygg og boligkontor om tilpassing av kommunale boliger

#### **Hovedmål 5:**

**Bydel Grünerløkka skal sikre at flest mulig får en trygg og god bolig gjennom et variert tilbud av oppsøkende og hjemmebaserte tjenester.**

#### Delmål 1:

Tjenestene skal prioritere arbeid med å sikre at vanskeligstilte beholder sin bolig.

#### Tiltak:

- Nye ”prosjekt færre utkastelser”, tidlig intervensjon, oppfølging, forvaltning etc.
- Tett oppfølging av samarbeidsavtaler
- Samarbeid med ACT-team, Rusmiddeletaten og DPS
- Kompetanseheving på boligarbeid rettet mot rus og psykiatri
- Vurdere avlastningsplasser i bydel

#### Delmål 2:

Alle tjenester skal ivareta hensynet til det felles bomiljøet

#### Tiltak:

- Miljøvaktmestere fra Rusken eller som tiltak for ungdom
- Fokus på bomiljø ved tildeling av tjenester
- Korttidsintervensjon fra ACT og DPS/ ambulante tjenester
- Rask intervensjon overfor brukere som belaster nærmiljøet