



Oslo kommune
Bydel Søndre Nordstrand
Bydelsadministrasjonen

SAKSFRAMLEGG

Sakstittel:

Boligbehovsplan for Oslo kommune 2013 - 2016

Saken behandles i:
Bydelsutvalget

Møtedato: 22.11.2012

Utvalgssaksnr.:

Saksbeh: Ellen S. Trulssen

Arkivkode: 370.0

Saksmappe: 2012/132

Utredning

1 Problemstilling

Bystyrets Helse- og sosialkomité har bedt om innspill fra bydelsutvalgene på sak 152.2 Boligbehovsplan for Oslo kommune 2013 – 2016. Høringsfristen er 30.11.12

2 Bakgrunn

2.1 Faktaopplysninger

I Oslo kommunes budsjett for 2012 ble det besluttet at byrådet i forbindelse med budsjett for 2013 skulle legg frem en boligbehovsplan for boliger til vanskeligstilte. Byrådet ser vedtaket i sammenheng med en av byrådets strategier under funksjonsområde 3 Pleie og omsorg i budsjettet: ”Kartlegge behov for boliger til mennesker med funksjonsnedsettelse i løpet av 2012 og utarbeide en rullerende boligbehovsplan etter modell av sykehjemsbehovsplanene”

Ansvar for det sosiale boligarbeidet i Oslo kommune er delt mellom Byrådsavdeling for kultur og næring (KON) og Byrådsavdeling for eldre og sosiale tjenester. Boligbehovsplanen er en felles plan for boliger for vanskeligstilte på boligmarkedet og mennesker med funksjonsnedsettelse og fremmes av byråden for helse og sosiale tjenester og byråden for eldre i fellesskap.

Oppbygging av planen

Planen har et tidsperspektiv på 4 år og beskriver overordnede mål og føringer for kommunens boligarbeid for vanskeligstilte og mennesker med funksjonsnedsettelse. Det gis en beskrivelse av dagens situasjon vedrørende hvilke boligvirkemidler kommunen har for målgruppen og hvordan de brukes. I kapittel 4 beskrives fremtidige behov for kommunalt disponerte boliger som blant annet bygger på en kartlegging som ble foretatt i forbindelse med utarbeidelse av planen. I kapittel 5 presenteres byrådets strategier og tiltak for å møte boligbehovet for

vanskeligstilte og mennesker med funksjonsnedsettelse. Deretter oppsummeres hovedpunktene i planen i en avslutning.

Oppsummering av planen

Planen gjelder for mennesker som er vanskeligstilte på boligmarkedet og har behov for hjelp til boligfremskaffelse, både mennesker med funksjonsnedsettelse og mennesker som har behov for hjelp av andre årsaker. Begrepet "vanskeligstilte" brukes i planen om mennesker som er vanskeligstilt på boligmarkedet og har behov for hjelp fra kommunen til å skaffe seg eller beholde en bolig. Begrepet "mennesker med funksjonsnedsettelse" brukes om mennesker som har en funksjonsnedsettelse som medfører et behov for en tilrettelagt bolig, og som samtidig har behov for hjelp fra kommunen til å skaffe seg eller beholde en bolig. Behovet for omsorgs+ boliger er ikke omtalt i planen, da dette er tatt med i sykehjemsbehovsplanene.

For vanskeligstilte kan boligbehovet og utfordringene oppsummeres slik:

- Det er behov for 1 588 nye ordinære kommunalt disponerte boliger og 429 boliger tilrettelagt for mennesker med utfordringer knyttet til rus og/eller psykiatri.
- Alle bydelene unntatt Bydel Sagene har behov for boliger, men antall boliger det er behov for, varierer mellom bydelene.
- Det er behov for flest små boliger (1-2 roms), men også store boliger i flere bydeler.
- For mennesker med utfordringer knyttet til rus og psykiatri meldes det om behov for skjermede og/eller forsterkede boligløsninger, en del med personalbase.
- Det er utfordringer knyttet til leietiden i kommunale boliger, lav gjennomstrømming av leietakere og stor grad av fornyelse av kontrakter. Noen bydeler har en ensidig boligmasse. Få beboere i kommunale boliger får startlån og tilskudd til kjøp av bolig og bostøtten kan gi manglende incentiv til flytting. Det er mange problemstillinger knyttet til samlokalisering av boliger. I tillegg er det lite innleie av boliger, økende behov for booppfølging, og utfordringer knyttet til organisering av boligarbeidet.

For mennesker med funksjonsnedsettelse kan boligbehovet og utfordringene oppsummeres slik:

- Det er behov for 572 nye kommunalt disponerte boliger til målgruppen.
- Det er størst behov for boliger til utviklingshemmede (268 boliger), spesielt samlokaliserte boliger med personalbase.
- Det er også stort behov boliger tilrettelagt for rullestolbrukere (162 boliger).
- Det er utfordringer knyttet til ensidig boligmasse og behov for mange ulike boligløsninger, i tillegg til flytting på tvers av bydelsgrenser. Størrelse på samlokaliserte boligprosjekter, aktivitetstilbud i tilknytning til boligene, tilpasning av boligen til endrede behov og tilgjengelighet i eksisterende boligmasse skaper også utfordringer i boligarbeidet. I tillegg er det problemstillinger knyttet til leietid i kommunale boliger, boliger og tjenester sett samlet, kommunikasjon mellom beboer, pårørende og kommunen, bruk av startlån og tilskudd til kjøp av boliger, samt utfordringer knyttet til organisering av boligarbeidet for denne målgruppen.

Byrådet legger frem syv strategier for å møte boligbehovet til de to målgruppene.

Strategier for å møte boligbehovet til vanskeligstilte på boligmarkedet

- Strategi 1: Sette flere i stand til å skaffe seg bolig i det private markedet
- Strategi 2: Øke gjennomstrømmingen i den eksisterende boligmassen
- Strategi 3: Spredning av boligmassen og fremskaffelse av flere kommunalt disponerte boliger

- Strategi 4: Organisatoriske tiltak for bedre utnyttelse av kommunens boligmasse

Strategier og tiltak for å møte boligbehovet til vanskeligstilte skal prioriteres etter følgende prinsipper:

- Tiltak som støtter opp under arbeidet med å gjøre flest mulig i stand til å eie sin egen bolig skal prioriteres.
- Mer samarbeid med private og statlige aktører er viktig.
- Tiltak som kan gi en mer effektiv bruk av dagens ressurser skal prioriteres høyt.
- Fremskaffelse av kommunalt eide boliger skal prioriteres for de ”tyngste” brukerne av kommunale tjenester, de som det ikke finnes andre boligtilbud til. Så langt det er mulig skal boligbehovet for andre brukergrupper løses ved hjelp av de øvrige strategiene og tiltakene.
- Der det er nødvendig med en prioritering mellom bydelene, skal de bydelene som har størst gap mellom tilgjengelige boliger og boligbehov prioriteres.

Strategier for å møte boligbehovet til mennesker med funksjonsnedsettelse:

- Strategi 5: Sette flere mennesker med funksjonsnedsettelse i stand til å skaffe seg bolig i det private markedet
- Strategi 6: Fremskaffe flere kommunalt disponerte boliger for mennesker med funksjonsnedsettelse
- Strategi 7: Organisatoriske tiltak for bedre utnyttelse av kommunens boligmasse til mennesker med funksjonsnedsettelse

Strategier og tiltak for å møte boligbehovet til mennesker med funksjonsnedsettelse skal prioriteres etter følgende prinsipper:

- Tiltak som kan gi en mer effektiv bruk av dagens ressurser skal prioriteres.
- Brukermedvirkning og hensyn til beboernes og de pårørendes ønsker skal vektlegges sterkt i utforming av nye boligtilbud
- Der det er nødvendig med en prioritering mellom bydelene, skal de bydelene som har størst gap mellom antall tilrettelagte boliger og boligbehov prioriteres.

For å iverksette strategiene og tiltakene foreslår byrådet å:

- Øke den årlige lånerammen for startlån med kr 300 mill per år, det vil si en total utlånsramme på 1,2 mrd pr år.
- Øke den årlige investeringsrammen for kommunale boliger til ulike grupper vanskeligstilte og mennesker med funksjonsnedsettelse med kr 200 mill pr år. Dette kommer i tillegg til tidligere vedtatte investeringsrammer for perioden 2013-2015.

Det er knyttet flere tiltak til hver av strategiene.

Forutgående planprosess

Planen er behandlet administrativt ved at det ble sendt ut et utkast av boligbehovsplan på høring til bydelene, aktuelle kommunale etater og foretak, samt de kommunale oppnevnte rådene og en rekke brukerorganisasjoner. De fleste av høringsinstansene uttrykker at de støtter mange av strategiene og tiltakene i planen.

2.2 Vedlegg

Boligbehovsplan for Oslo kommune 2013 -2016

3 Vurderinger

Kommentarer og vurderinger til planens strategier med tiltak

Strategier og tiltak for å møte boligbehovet til vanskeligstilte på boligmarkedet

Strategi 1: Sette flere i stand til å skaffe seg bolig i det private markedet

- Tiltak 1.1: Legge til rette for at startlåns- og tilskuddsordningen favner flere av de med lavere inntekter
- Tiltak 1.2: Påvirke statlige myndigheter til å endre dagens tilskuddsordning til et ikke-nedskrivbart tilskudd
- Tiltak 1.3: Prøve ut modell for delt eierskap mellom kommune og beboer, i samarbeid med Husbanken

Kommentar: Bydelsdirektøren støtter strategien og tiltakene. Bydels Søndre Nordstrand har mange økonomisk vanskeligstilte som vil kunne komme inn på boligmarkedet dersom endringene i tiltak 1.1 gjennomføres.

Strategi 2: Øke gjennomstrømmingen i den eksisterende boligmassen

- Tiltak 2.1: Lage boplan for beboere
- Tiltak 2.2: Gjennomgå bostøtten for leietakere i kommunale boliger (BKB)
- Tiltak 2.3: Mer målrettet bruk av startlån og tilskudd for å gi beboere mulighet til å kjøpe en bolig
- Tiltak 2.4: Gi mer booppfølging

Kommentar: Bydelsdirektøren støtter strategien. Bydel Søndre Nordstrand erfarer at mange har behov for oppfølging. Bruk av boplan og økt bo-oppfølging vil kunne føre til at flere blir i stand til å fremskaffe, ivareta og beholde en bolig. Det krever imidlertid ressurser og vil vanskelig kunne gjennomføres uten at bydelen får økte ressurser.

Strategi 3: Spredning av boligmassen og fremskaffelse av flere kommunalt disponerte boliger

- Tiltak 3.1: Bygge nye boliger
- Tiltak 3.2: Jobbe for en økning av andel statlig tilskudd til boligprosjekter
- Tiltak 3.3: Kjøpe flere boliger av den størrelse og type som den enkelte bydel har underdekning av
- Tiltak 3.4: Selge uhensiktsmessige boliger
- Tiltak 3.5: Samarbeide mer med private utbyggere om byggeprosjekter med kommunal innleie og variabel kontraktstid
- Tiltak 3.6: Gi mer bistand til bydelene ved innleie av boliger fra private aktører
- Tiltak 3.7: Fremskaffe flere boliger med kommunal tilvisningsrett
- Tiltak 3.8: Utrede bruk av boliger med en vertsfunksjon
- Tiltak 3.9: Gjennomgå rammebetingelsene for fremskaffelse av boliger

Kommentar: Bydel Søndre Nordstrand har meldt behov for 166 ordinære kommunale boliger og 129 boliger til mennesker med funksjonsnedsettelse i planperioden. Bydelsdirektøren anser strategien som en av de viktigste for å fremskaffe flere kommunale boliger.

Strategi 4: Organisatoriske tiltak for bedre utnyttelse av kommunens boligmasse

- Tiltak 4.1: Satse på flere samarbeidsprosjekter mellom bydelene for boliger til personer som har behov for omfattende oppfølgingstjenester
- Tiltak 4.2: Sørge for tettere samarbeid mellom kommunale virksomheter ved erverv og avhending av eiendom og øremerking av boliger til enkelte målgrupper
- Tiltak 4.3: Gjennomgå reglene for bydelsvis tildelingsrett til kommunale boliger for å gi større muligheter/incentiv til samarbeid på tvers av bydelsgrensene
- Tiltak 4.4: Systematisk kartlegge boligbehov og rulle boligbehovsplanen

Kommentar: Ingen merknader

Strategier og tiltak for å møte boligbehovet for mennesker med funksjonsnedsettelse

Strategi 5: Sette flere mennesker med funksjonsnedsettelse i stand til å skaffe seg bolig i det private markedet

- Tiltak 5.1: Legge til rette for økt bruk av startlån og tilskudd til mennesker med funksjonsnedsettelse
- Tiltak 5.2: Påvirke statlige myndigheter til å endre dagens tilskuddsordning til et ikke-nedskrivbart tilskudd
- Tiltak 5.3: Legge til rette for flere prosjekter der beboere går sammen om å kjøpe/bygge egne, samlokaliserte boliger
- Tiltak 5.4: Prøve ut modell for delt eierskap mellom kommune og beboer, i samarbeid med Husbanken

Kommentar: Ingen merknader

Strategi 6: Fremskaffe flere kommunalt disponerte boliger for mennesker med funksjonsnedsettelse

- Tiltak 6.1: Bygge nye universelt tilrettelagte boliger
- Tiltak 6.2: Jobbe for en økning av andel statlig tilskudd til boligprosjekter
- Tiltak 6.3: Kjøpe flere kommunale boliger tilrettelagt for mennesker med funksjonsnedsettelse
- Tiltak 6.4: Gi mer bistand til bydelene ved innleie av boliger fra private aktører
- Tiltak 6.5: Samarbeide mer med private utbyggere for bygging av boliger til mennesker med funksjonsnedsettelse
- Tiltak 6.6: Utforme prosjekter med samlokaliserte boliger etter Husbankens anbefalinger og praksis
- Tiltak 6.7: Sørge for at boliger klausulert for mennesker med funksjonsnedsettelse brukes til målgruppen
- Tiltak 6.8: Gjennomgå rammebetingelsene for fremskaffelse av boliger

Kommentar: Bydelsdirektøren støtter strategien. Fokus på samlokalisering av boliger for mennesker med funksjonsnedsettelse som trenger kommunal bistand, er nødvendig for å kunne tilby gode tjenester innenfor forsvarlige rammer.

Strategi 7: Organisatoriske tiltak for bedre utnyttelse av kommunens boligmasse til mennesker med funksjonsnedsettelse

- Tiltak 7.1: Arbeide for at bydelene på sikt også skal få tildelingsrett til boliger tilpasset mennesker med funksjonsnedsettelse i egen bydel
- Tiltak 7.2: Satse på flere samarbeidsprosjekter mellom bydelene for boliger til personer som har behov for omfattende oppfølgingstjenester

- Tiltak 7.3: Sørge for tettere samarbeid mellom kommunale virksomheter ved erverv og avhending av eiendom og øremerking av boliger til enkelte målgrupper
- Tiltak 7.4: Legge til rette for enkel flytting fra ett tilbud til et annet, også på tvers av bydelsgrenser
- Tiltak 7.5: Systematisk kartlegge boligbehov og rullere boligbehovsplanen

Kommentar: Ingen merknader

4 Oppsummering/konklusjon

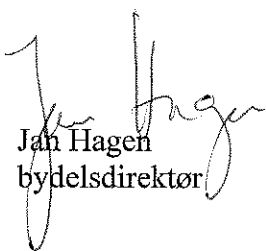
Bydelsdirektøren vurderer den foreslåtte boligbehovsplanen som godt gjennomarbeidet. Planen gir en grundig gjennomgang av bydelenes behov for boliger til mennesker som er vanskeligstilte på boligmarkedet og de utfordringer bydelene står overfor på boligfeltet. Bydelsdirektøren stiller seg positivt til foreslåtte strategier og tiltak i planen og anser at de viktigste strategiene i planen er å sette flere i stand til å skaffe og beholde en bolig på det private markedet, en spredning av boligmassen og fremskaffelse av flere kommunalt disponerte boliger. Flere av tiltakene vil medføre behov for økte ressurser til bydelen.


Bydelsdirektørens forslag til vedtak

Bydelsutvalget vurderer boligbehovsplan for Oslo kommune 2013 – 2016 som et godt og oversiktlig plandokument og slutter seg til foreslåtte strategier og tiltak med følgende merknad:

- Bruk av boplan og økt bo-oppfølging vil kunne føre til at flere blir i stand til å fremskaffe, ivareta og beholde en bolig. Det krever imidlertid ressurser og vil vanskelig kunne gjennomføres uten at bydelen får økte ressurser.
- Fokus på samlokalisering av boliger for mennesker med funksjonsnedsettelse som trenger kommunal bistand, er nødvendig for å kunne tilby gode tjenester innenfor forsvarlige rammer.

Bydel Søndre Nordstrand, 05.11.2012


Jan Hagen
bydelsdirektør


Ellen S. Trulssen
enhetsleder